

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Julgado em

06/02/1986

### PROMITENTE VENDEDOR QUE DIFICULTA O REGISTRO DO CONTRATO — COMO SE ADMITE COMO CUMPRIDOS OS REQUISITOS LEGAIS

#### RESUMO

- Ao propor a ação, o recorrido não havia inscrito a escritura particular de promessa de compra e venda no Registro de Imóveis. - Tal omissão invalidaria a pretensão à adjudicação compulsória. - Mas, no curso da ação a inscrição foi feita, vencidas as dificuldades opostas pelo recorrente, entre as quais as do débito fiscal relativo ao imóvel, de data muito anterior ao contrato e a da baixa de uma hipoteca que o gravava, pela qual o recorrido teve de pagar inclusive correção monetária. - A aplicação das Súmulas ns. 167 e 413 desta Corte pressupõe o normal cumprimento das obrigações avançadas por ambas as partes. - Se o promitente vendedor, que não se obrigou ao registro do contrato, opõe dificuldades a que o promitente comprador o faça, devem ser considerados reunidos os requisitos legais, no momento em que o interessado o conseguir, mesmo no curso da ação. - Ao que se verifica dos autos, o recorrido só conseguiu inscrever o contrato no Registro Imobiliário da situação do imóvel pouco antes do julgamento da apelação, porque teve dificuldades em apurar e liquidar as dívidas fiscais que sobre o mesmo pesavam. - dívidas que eram da responsabilidade do recorrente. - Tenho assim como inaplicável a Sumula nº 167 à hipótese, uma vez que o recorrido conseguiu superar as dificuldades causadas pelo próprio recorrente, e inscreveu o imóvel no registro competente. - Quanto a negativa de vigência dos arts. 1.092 do Código Civil e 640 do Código de Processo Civil, não há como examinar, pois no recurso extremo não cabe interpretar cláusulas contratuais, que estariam relacionadas àqueles dispositivos. - Não reconheço do recurso. Julgado em 07-02-1986 Revista Trimestral de Jurisprudência. Vol. 117 - Pág. 1.153. (\*) "Não se aplica o regime do Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, ao compromisso de compra e venda não inscrito no registro imobiliário, salvo se o promitente vendedor se obrigou a efetuar o registro." ("EMFOR", Nº 193). (\*\*) "O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais." ("EMFOR", Nº 191, st. EXECUÇÃO COMPULSÓRIA). EMFOR 466

#### EMENTA

A aplicação das Súmulas 167 (\*) e 413 (\*\*) pressupõe o normal cumprimento das obrigações avançadas pelas partes. - Se o promitente vendedor, que não se obrigou ao registro do contrato, opõe dificuldades a que o faça o promitente comprador, reconhece-se como reunidos os requisitos legais, no momento em que este conseguir superá-las, ainda que no curso da ação.

#### NOTA DA REDAÇÃO

Revista Trimestral de Jurisprudência