

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso re .

DECLARAÇÃO DE VONTADE — OBRIGAÇÃO DE FAZER - REGISTRO DO TÍTULO - SE É NECESSÁRIO

RESUMO

- ... Só se exige registro da promessa quando se trata de adjudicação compulsória do imóvel (art. 22 do Decreto-lei nº 58, de 1937) ou da cessão (art. 69 da Lei nº 4.380, de 1964), porque, nesses casos adjudica-se o próprio bem (a coisa no caso de imóvel, ou o direito, na hipótese de cessão) e, para que isso se efetive, é preciso que a promessa seja oponível erga omnes, isto é, que tenha eficácia real, o que só ocorre com o registro. Assim se exige, na adjudicação compulsória para que a sentença e a própria carta de adjudicação não caiam no vazio, não se tornem inviáveis, como aconteceria se o imóvel, ou a cessão, por força de outro negócio jurídico com terceiros, já estivessem registrados em nome de outrem. - No caso, porém, de mera obrigação de fazer como, por exemplo, a de outorgar escritura não se exige o registro da promessa, porque a manifestação da vontade, mesmo sem ele, pode ser validamente emitida, e é isso o que a sentença, eventualmente substituirá, tendo o mesmo efeito que a escritura teria. Ac. de 07-02-1991 Arquivo do EMFOR - TJ/2.220 EMFOR 522

EMENTA

Nas ações para cumprimento de obrigações de fazer, com vistas a eventual, aplicação do disposto nos artigos 639 e 641 do Código de Processo Civil mesmo que se trate de pedido baseado em promessa de venda de imóvel, não é necessário o registro da promessa, uma vez que a manifestação de vontade pode ser validamente emitida sem ele. Só se exige prova do registro se a hipótese for de adjudicação compulsória, porque, aí, o pedido assenta na eficácia real da promessa e na sua oponibilidade erga omnes, circunstância que só o registro confere.