

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

TÍTULO NÃO REGISTRADO — SE OBSTA A SUA LAVRATURA

RESUMO

- ... Ao contrário do que se sustenta, a falta do registro do título da Apelante não obstava a celebração da compra e venda. O direito brasileiro, embora o ignorem muitos que deveriam sabê-lo, até a venda de bem alheio é válida, conquanto ineficaz em face do dono. Na espécie, nem foi isso que se deu: a 1ª Ré já era proprietária do bem, que lhe fora atribuída, com outros, na qualidade de viúva meeira e herdeira testamentária de D. N. H., de modo que o registro da carta de adjudicação não assumiria caráter constitutivo. Nada impedia a 1ª Ré de vender o imóvel, ainda que, naturalmente, em homenagem ao princípio da continuidade, o comprador só conseguisse registrar a escritura depois de registrada aquela carta. - No "recibo" nada se dissera ao propósito; logo, ao Apelado não era lícito invocar a falta do registro como razão bastante para recusar-se a assinar a escritura definitiva, nem para deixar de pagar o imposto devido. -

..... - O autor, ora Apelado, verificando que o título da outorgante ainda não estava registrado e que o imóvel não se achava vazio, entendeu impossível a consumação da compra e venda e considerou-se - é o que se infere de suas próprias alegações - desobrigado de efetuar o pagamento do saldo do preço. - O que se conclui é que o Apelado se precipitou em reputar inviabilizada a alienação. Conseqüência dessa precipitação foi incorrer, ele próprio, em mora. Com efeito: Todos os elementos dos autos induzem a crer que não se configurou, da parte da Apelante, recusa em outorgar a escritura definitiva mas recuo do Apelado, provavelmente devido a sua suposição, sem base objetiva, de que a compra e venda não poderia ultimar-se. Daí não lhe assistir razão em imputar à apelante a culpa pela fru

EMENTA

O fato de não estar registrado o título da promitente vendedora não obsta a lavratura da escritura definitiva.