

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

INSTRUMENTO PARTICULAR — REGISTRO DE IMÓVEIS

RESUMO

- O recurso extraordinário funda-se nas alíneas a e d do permissivo constitucional, alegando negativa de vigência dos arts. 5º, inc. II, 135, 530, inc. I, 676, 856, 960 in fine, 1067, 1088 e 1092, todos do Código Civil, bem como de dispositivos do Decreto-lei 58, de 10-12-37 e art. 237, do Decreto nº 237/39. Sustenta, também, dissídio com acórdãos apontados como paradigmas e invoca as Súmulas 167 (*) e 413 (**). - Como observa o aresto impugnado, "o autor ajuizou ação executiva em procedimento sumaríssimo (que acabou sendo convertido em procedimento ordinário)". Verifica-se então, que sobre a hipótese tratada nos autos incide o óbice do art. 325, inc. V, b, do RISTF, com a redação anterior à Emenda Regimental nº 2/85, eis que a ação de adjudicação compulsória sujeita-se ao rito sumaríssimo, conforme art. 16, caput, do Decreto-lei nº 58/37. E não é o fato de se haver observado, no caso, o rito ordinário, que afastará a incidência do obstáculo recursal, pois, o que interessa não é a forma processual adotada, mas a matéria substantiva contida dentro desta forma processual (RTJ 89/678). - No apelo extremo os recorrentes não alegam tema constitucional ou relevância da questão federal. Aludem todavia, às Súmulas 167 e 413, após citar acórdãos divergentes (alínea d), asseverando a exigência de inscrição no registro imobiliário do compromisso de compra e venda, para se admitir a adjudicação compulsória. - É inegável que a pretensão deduzida na inicial, acolhida pela sentença e confirmada pelo acórdão, inclui a adjudicação compulsória. Não há que se cogitar da ação do art. 639, do Código de Processo Civil como entendeu a decisão recorrida. - O art. 639 citado estabelece e que "se aquele que se comprometeu a concluir um contrato não cumprir a obrigação, a outra parte, sendo isso possível e não excluído pelo título, poderá obter contrato a ser firmado". Comentando este dispositivo, ponderou AMILCAR DE CASTRO: - O art. 1.006, § 2º, do Código anterior exigia que o contrato preliminar preenchesse as condições de validade do definitivo, ao passo que o art. 639 fala "sendo isso possível e não excluído pelo título", mas esta cláusula equivale àquela exigência, e o direito continua sendo o mesmo. ("Comentários ao Código de Processo Civil", vol. VIII, pág. 181). - E mais adiante: "O art. 640 diz o mesmo que, por outras palavras, dizia o art. 1.006, § 1º do antigo CPC. Os efeitos da declaração de vontade que dependa do cumprimento de contraprestação, ficarão em suspenso até o cumprimento desta". (Ob. Cit. pág. 182). - É evidente que não foi dispensada a exigência do que o contrato preliminar deve preencher os requisitos legais. E a jurisprudência desta Corte assentou que um desses requisitos legais é precisamente o registro do contrato na circunscrição imobiliária competente (RTJ 106/1.017; 98/1.125 e 94/375). - Dessa forma, o v. acórdão recorrido concedendo a adjudicação compulsória do imóvel cujo título está desprovido das condições de validade, divergiu do entendimento consubstanciado nas Súmulas 167 e 413. Ac. de 30-05-1986 Revista Trimestral de Jurisprudência - Vol. 122 - Out./87 - Pág. 343. (*) "Não se aplica o regime de 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." ("EMENTÁRIO FORENSE", Nº 193, st. DECRETO-LEI Nº 58). (**) "O compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais." ("EMENTÁRIO FORENSE", Nº 191). EMFOR 489

EMENTA

A inscrição no Registro de Imóveis é requisito indispensável à adjudicação compulsória de imóvel prometido a venda por compromisso particular. Jurisprudência do Supremo Tribunal consubstanciada nas Súmulas 167 (*) e 413 (**).

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ