

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso

REsp -

INSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS — QUANDO SE ADMITE INDEPENDENTEMENTE DESTA

RESUMO

- ... O Superior Tribunal de Justiça vem assumindo, em torno de certas questões, posição diversa da do Supremo Tribunal Federal. Entre essas questões, encontra-se a relativa à promessa de compra e venda, tendo esta 3ª Turma decidido, no REsp - 30, Sr. Ministro EDUARDO RIBEIRO, in RSTJ 3/1.043, conforme a seguinte ementa: "Promessa de venda de imóvel. Instrumento particular. Adjudicação compulsória. Decreto-lei 58/37 - Lei 6.766/79. - A promessa de venda gera efeitos obrigacionais não dependendo para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público. - O direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a obligatio faciendi à inscrição no registro de imóveis". - Em seu voto, advertiu o Sr. Relator: "Acrescento outra observação. Encontra-se tanto na doutrina quanto na jurisprudência, ponderáveis opiniões no sentido de que se impõe distinção entre a adjudicação compulsória e a execução específica de obrigação de contratar. A primeira importaria transmissão da propriedade; a segunda, significaria apenas o suprimento da omissão do devedor, em outorgar o contrato a que se obrigou. Vale consultar, a propósito, o suscinto mas excelente trabalho de HUMBERTO THEODORO JR. (A Execução Específica do Compromisso de Compra e Venda de Imóveis - Rev. do TJDF, vol. 26, págs. 11 e seguintes). Para um seria indispensável o registro, mas não para a outra". - Pois bem, uma coisa decorre da outra, a meu sentir: admito, no precedente, o direito à adjudicação, sem que a promessa estivesse inscrita no registro de imóveis, razão sobeja para, neste caso admitir-se a execução específica da obrigação de contratar, e recolho, do citado trabalho de HUMBERTO THEODORO JR., três passagens signi ficativas, pondo-me de inteiro acordo com as duas últimas: "Adjudicar, portanto, não é apenas cumprir a obrigação de outorgar um contrato definitivo; é reconhecer, em sentença, o direito real limitado já existente e transformá-lo, por autoridade do Estado, em direito de propriedade plena. Isto, naturalmente, só pode ocorrer em razão de fiel observância de todo mecanismo da aquisição e exercício dos direitos reais. - Mas, a condenação de um devedor a cumprir um pré-contrato nada tem que ver com os direitos reais e o mecanismo de sua constituição. O que se reclama na espécie é uma sentença que condene o inadimplente a realizar aquilo a que se obrigara. A sentença que sana sua omissão, para o credor, faz as vezes apenas do contrato que não chegou a ser espontaneamente firmado. Não entra em jogo, aqui, declarar domínio, nem tampouco adjudicar propriedade ao autor. Os efeitos materiais da execução do contrato contido na sentença serão os mesmos que adviriam do acordo voluntariamente cumprido. Se, porventura a alienação foi a non domino, ou se o bem já não existe mais em poder do promitente, nada disso invalidará a sentença ou sofrerá consequências modificadoras pelo advento do decisório judicial. - Em se cuidando, destarte, de execução de direito pessoal, a sentença criará para o credor; apenas um "contrato" e nada mais; um contrato sujeito a todas as vicissitudes por que teria de passar aquele definitivo que acaso fosse firmado pelo devedor, na hipótese de execução voluntário do pré-contrato" (Obra citada, págs. 19/20). Ac. de 20-08-1991 Revista do Superior Tribunal de Justiça - Dez. 1991 - Nº 28 - Pág. 420. EMFOR 527

EMENTA

É admissível a execução específica do art. 639 do Cód. de Pr. Civil, ainda que se trata de contrato preliminar não inscrito no registro de imóveis.