

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso Ap. Cível 45.347-2  
Julgado em 12/03/1985

---

### OBRIGAÇÃO DE ORDEM PESSOAL — QUANDO É DESNECESSÁRIA

#### RESUMO

- ... Hipótese de promessa particular de venda e compra, traduzida em simples recibo, sequer levada a registro, objetivando a autora o decreto de nulidade dela, sob fundamento de que firmado sem sua outorga uxória. Serve de arrimo à inicial o disposto no art. 235, I do CC. Veda este, qualquer que seja o regime de bens, venha o marido a alienar ou de algum modo gravar de ônus reais bens imóveis sem o consentimento da mulher. A "ratio legis" do dispositivo, na lição de CLÓVIS, está em que "os imóveis podem oferecer uma base mais segura ao bem-estar da família, ou pelo menos, lhe proporcionarão um abrigo na desventura e não acarretam obstáculos prejudiciais à circulação e desenvolvimento das riquezas as restrições postas ao direito de livre disposição deles" ("Código Civil Comentado, II/93). - Mesmo assim e a despeito dos precedentes invocados pelo Magistrado, o certo é que o entendimento pretoriano dominante se inclina na direção oposta. Não pelo argumento central da defesa, com insistência no apelo, no sentido de que há "in casu", consentimento tácito, sim pela desnecessidade de outorga uxória em se tratando de mera promessa de venda e compra. - CARVALHO SANTOS, cujo magistério foi invocado em reforço da tese ora afirmada pelo eminente Des. CARLOS ORTIZ, ao relatar o acórdão proferido na Ap. Cível 45.347-2 (RTJSP 85/174), responde à argumentação de EDUARDO ESPÍNOLA, destacando-se que "embora se admita que a promessa bilateral de compra e venda fique subordinada à "conditio juris" da outorga uxória, de modo a produzir o direito eventual de se constituir o contrato definitivo, uma vez que se manifeste nesse sentido aquela outorga, nem por isso se poderá negar a sua eficácia, precisamente porque aquela condição diz respeito apenas ao contrato definitivo. A promessa em si e por si é válida e completa, pois o marido obrigou-se a vender, no prazo e pelo preço estipulado, ao mesmo tempo que se obriga a obter o consentimento da mulher. Vale dizer: assumiu uma dupla obrigação, que, pela lei, importa a obrigação de indenizar perdas e danos, quando não cumprida" ("Código Civil Brasileiro Interpretado", XV/180 e 181). Julgado em 13-03-1985 Revista dos Tribunais. Julho, 1985 - Vol. 597 - Pág. 85 EMFOR 449

#### EMENTA

Tratando-se de mera promessa de venda e compra, negócio que envolve somente obrigações de ordem pessoal, cujo inadimplemento se resolve em perdas e danos, desnecessária se torna a outorga uxória.

#### NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais