

Promessa é dívida! Já dizia o bom e velho ditado.



Quem nunca ouviu o ditado popular “promessa é dívida”? Como todo bom e velho ditado, esse também tem seu fundo de sabedoria.

Em 1976, foi firmado um contrato particular de promessa de compra e venda de um imóvel, que acabou sendo questionado posteriormente na Justiça. A dúvida que surgia era: uma promessa feita mediante instrumento particular seria capaz de garantir algum direito ao futuro comprador?

O comprador resolveu entrar na Justiça, pois o vendedor se recusava a entregar a escritura do imóvel. Ele havia pago integralmente a dívida, dando um sinal de mais da metade do valor do imóvel, e o restante via consignação, já que o vendedor tinha se recusado a receber a complementação do valor.

O vendedor também resolveu entrar na Justiça. Arrependido de sua promessa, queria devolver os valores recebidos e desocupar o imóvel, que já se encontrava na posse do comprador.

O Juiz de primeira instância julgou o pedido do comprador procedente e negou o pedido do vendedor – decisão confirmada pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal. Ele entendeu que o comprador tinha direito à lavratura da escritura, e, diante da negativa do vendedor em concedê-la, a decisão judicial supriria essa recusa.

Inconformado e querendo o imóvel de volta, o vendedor recorreu ao STJ. Ele alegava que seria necessário um instrumento público para formalizar o contrato particular entre ambos e que o contrato não tinha sido registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Em 1989, o STJ decidiu a questão. Para o ministro Eduardo Ribeiro, relator da matéria, já estava pacificada a desnecessidade da escritura pública, porém o registro ainda suscitava dúvidas, que foram aclaradas em seu voto. Ele entendeu que o registro do contrato não era condição indispensável para que a promessa de compra e venda fosse cumprida.

Assim, mantido o entendimento do relator, o Tribunal da Cidadania garantiu ao comprador o direito à escritura pública, mesmo com o arrependimento do vendedor.

Portanto, é sempre bom tomar cuidado antes de sair fazendo promessas por aí.

Clique aqui e acesse o documento – [REsp 30](#).

*Para pesquisar o entendimento atual do STJ sobre esse assunto, acesse o link da [Jurisprudência](#).