

Imp

P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 30 - DF (89.0008165-9)

08123

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA
SUBSECRETARIA DE DOCUMENTAC

Expediente ao
Pub. o acórdão no

RELATOR: MINISTRO EDUARDO RIBEIRO
RECORRENTES: BENIGNO CAVALCANTE FILHO E OUTRO
RECORRIDO: HELIO PEIXOTO BARBOSA
ADVOGADOS: DR. JOSÉ DE CAMPOS AMARAL
DR. MARIO HONORIO TEIXEIRA FILHO

E M E N T A: Promessa de venda de imóvel - Instrumento particular - Adjudicação compulsória. Decreto-lei 58/37 - Lei 6766/79. 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.

A C Ó R D ã O

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas:

Decide a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer do Recurso Especial pelo dissídio, mas negar-lhe provimento, na forma do relatório e notas taquigráficas constantes dos autos, que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Brasília, 15 de agosto de 1989


MINISTRO GUEIROS LEITE
PRESIDENTE


MINISTRO EDUARDO RIBEIRO
RELATOR

089000810
065913000
000003020

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA
ARQUIVO GERAL LIV. DE ACÓRDÃOS
18/09/89 Pub. no DJ

tfr

P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 30 - DF (89.8165-9)
 RELATOR : SR MINISTRO EDUARDO RIBEIRO
 RECORRENTE: BENIGNO CAVALCANTE FILHO E OUTRO
 RECORRIDO : HÉLIO PEIXOTO BARBOSA

089000810
 065923000
 000003000

R E L A T Ó R I O

O SR MINISTRO EDUARDO RIBEIRO:- Hélio Peixoto Barbo-sa ajuizou ação de adjudicação compulsória relativamente ao apartamento -----, em Brasília, contra Benigno Cavalcante Filho e Izabel Thereza Roque Cavalcante. Alegou ter adquirido dos réus aquele imóvel, havendo sido o preço integralmente pago, parte via consignatória, recusando-se eles a outorgar escritura.

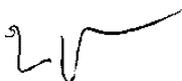
Os réus daquela ação, por seu turno, ingressaram em Juízo com ação ordinária em que, alegando arrependimento, pedem a "rescisão dos recibos de sinal ou arras" pertinentes ao mesmo negócio, com devolução das arras, condenando-se os demandados à desocupação do imóvel.

A ação de adjudicação foi julgada procedente e improcedente o pedido de rescisão. A sentença foi confirmada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal.

Recorreram extraordinariamente os vencidos. Sustentaram que o acórdão negara vigência ao disposto no artigo 22 do Decreto-lei 58, de 10.12.37, redação da lei 6.014/73. Isto porque admitira adjudicação compulsória com base em recibo de sinal não registrado. Alegaram, ainda, que o julgado discrepara da jurisprudência do Supremo Tribunal Federal compendiada nas súmulas 167 e 413, bem como de decisões que enumera e que apontam como indispensável a inscrição do contrato no registro imobiliário.

Como o acórdão, na parte relativa a honorários de advogado, consignara divergência de votos, apresentou embargos infringentes que foram providos.

O ilustre Presidente do Tribunal indeferiu o extraor



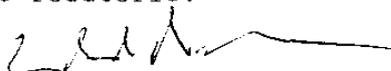
Resc-30 -DF

P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

dinário invocando a Súmula 281 do Supremo Tribunal Federal. Interposto agravo, foi determinada a subida do recurso pelo eminente Ministro que considerou devesse ter-se o mesmo como convolado em especial, com a conseqüente remessa dos autos a esse Superior Tribunal de Justiça.

Observe, por fim, que o Ministério Público, junto ao Supremo Tribunal Federal, opinou não fosse conhecido o recurso, tendo em vista a alçada regimental. Ademais, estar-se-ia pretendendo questionar a respeito de fatos e interpretação de cláusulas contratuais. Se conhecido, que fosse desprovido, uma vez que, tal como salientado pelo então Desembargador Vicente Cernicchiaro, revisor da apelação, inadmitir a outorga compulsória da escritura importaria enriquecimento sem causa.

É o relatório.



00325

tfr

P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 30 - DF (89.8165-9)

RELATOR : SR MINISTRO EDUARDO RIBEIRO

RECORRENTE : BENIGNO CAVALCANTE FILHO E OUTRO

RECORRIDO : HÉLIO PEIXOTO BARBOSA

EMENTA: Promessa de venda de imóvel - Instrumento particular - Adjudicação compulsória. Decreto-lei 58/37-Lei 6766/79.

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 a inscrição no registro de imóveis.

V O T O

089000810
065933000
000003070

O SR. MINISTRO EDUARDO RIBEIRO: - Argúi-se, no caso divergência com súmula do Supremo Tribunal Federal o que basta para afastar a incidência da norma obstativa, nos termos do art. 325 do Regimento Interno daquela Corte, com a redação da época do recurso.

Funda-se o extraordinário em que se negou vigência a lei federal e em divergência com a jurisprudência, notadamente do Supremo Tribunal Federal. O dissenso, no que diz com a possibilidade de de adjudicação compulsória, realmente existe. Com a Corte Suprema, quanto à exigência do registro e com o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, quanto à necessidade de escritura pública.

A Constituição Federal estabelece que cabível o recurso especial, dentre outros casos, quando o julgado "der à lei federal interpretação divergente da que lhe haja atribuído outro tribunal". Não tenho dúvida em afirmar que o dissenso poderá ser também com o Supremo Tribunal. E isto poderá verificar-se, em primeiro lugar, com julgados anteriores à Constituição de 1988. Dar-se-á, even

RESP nº 30 -DF

P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

tuamente, também quanto a decisões tomadas na vigência da atual Constituição, eis que daquele Tribunal não foi retirada inteiramente a competência para examinar matéria infraconstitucional. Poderá fazê-lo em casos de competência originária e de recurso ordinário. Há que se ter como cabível o recurso especial, ocorrendo essa discrepância. A ser de modo diverso, ter-se-ia a estranha situação de o julgado do Tribunal local sujeitar-se a revisão quando o desacordo fosse com outro do mesmo nível mas ter-se como insusceptível de reexame quando divergisse da orientação do Supremo Tribunal.

O douto Ministro Oscar Corrêa, em trabalho publicado na revista "Arquivos" nº 173, examinou a hipótese e colocou em relevo a possibilidade de o S.T.J. acolher a interpretação da Corte local, "pondo em risco a normalidade das relações" com o Supremo Tribunal.

Não há dúvida de que a hipótese apontada pode realmente verificar-se. Cumpre, entretanto, distinguir. Tratando-se da jurisprudência firmada antes que o Supremo Tribunal tivesse restringida sua competência, e sobre a qual muito dificilmente surgirá oportunidade de novamente manifestar-se, não se há de pretender que ficasse definitivamente estratificada, imutável. E isso ocorreria, já que os temas infraconstitucionais, em regra, não ensejam o recurso ao STF. Cabendo ao Superior Tribunal de Justiça, em princípio, a interpretação definitiva do direito federal, sua a tarefa de, cautelosamente, rever a orientação anteriormente firmada pelo Tribunal a que se cometia o encargo de resguardar a exata aplicação daquelas leis. Isto, é evidente, sem prejuízo da imensa autoridade que se haverá de reconhecer sempre à jurisprudência ao longo dos tempos construída pelo STF. O que não se pode aceitar é que esteja impedida sua revisão, à mingua de Corte que o pudesse fazer.

Outra questão, quando eventual divergência der-se com julgado do Supremo Tribunal, em virtude de decisão tomada naqueles casos em que a Constituição continua a propiciar-lhe o exame de leis não constitucionais. A hipótese é mais complexa, até por que se o STJ discrepar da jurisprudência do Supremo, não haverá

como uniformizar o entendimento, mesmo que reiteradas as decisões dessa última Corte. Como, entretanto, este não é o caso dos autos, reservo-me para melhor apreciação em outra oportunidade.

Em vista do exposto, conheço do recurso pela letra c. Passo ao exame da alegada contrariedade à lei, com o que será verificado simultaneamente se cabível o especial pela letra a e se há de ser ou não provido.

Dois os temas a serem examinados. O primeiro diz com a possibilidade de a promessa, formalizada em instrumento particular, servir de base ao pedido de adjudicação compulsória. Este, mais simples, já se encontra praticamente superado, com a aceitação de que dispensável a escritura pública. O outro refere-se à necessidade, para aquele mesmo fim, de proceder-se ao registro na serventia própria. A respeito de ambos os temas tive ocasião de proferir voto, quando exercia as funções de desembargador no Tribunal de Justiça do Distrito Federal, e que me permito reproduzir com adaptações.

Tenho como necessárias, inicialmente, algumas considerações a propósito do compromisso de compra e venda, escusando-se pela eventual insistência em questões jurídicas, já por demais conhecidas, mas que são premissas das conclusões alcançadas.

Consoante não se ignora, questionou-se inicialmente quanto à validade das promessas de compra e venda de imóvel consubstanciadas em instrumentos particulares. Refiro-me sempre, absten-do-me de mais repetições, aos imóveis de valor superior ao previsto no Código Civil. Entretanto, segundo geralmente se admite, abriram-se novos caminhos, para solução do problema, especialmente após trabalho de Filadelfo Azevedo, relativo à execução da promessa de venda, e do qual Caio Mário da Silva Pereira apresenta utilíssima suma. Mostrou-se que o contrato preliminar tem objeto diverso do principal, dando nascimento a obrigação de fazer e não se sujeitando às formalidades do definitivo para que tenha validade. O contrato de compra e venda objetiva a transferência da propriedade. A promessa tem como objeto um facere, consistente exatamente na elaboração de um contrato. Em virtude dessa distinção, sua validade não é afetada quando não atendida a formalidade da

P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

escritura pública. Entretanto, para que se pudesse pretender judicialmente a execução específica, indispensável seria a observância daquele requisito formal (Instituições de Direito Civil, vol III, pág. 76, 3ª ed.).

Com o Decreto-Lei nº 58/37, introduziu-se um novo e relevante elemento. Admitiu-se expressamente que a promessa de venda, dentro do regime que instituiu para loteamentos, pudesse fazer-se por instrumento particular e, o que é mais importante, estabeleceu-se a possibilidade de adjudicação compulsória para os compromissos consubstanciados em escritura pública ou instrumento particular.

O art. 22 do mesmo diploma legal dispunha que, para os efeitos daquela lei, as escrituras de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, cujo preço devesse pagar-se a prazo, seriam averbadas no Registro Imobiliário. Importa menos, no momento, examinar o alcance desse dispositivo. Releva, entretanto, a modificação que lhe foi introduzida pela Lei nº 649/49. Em primeiro lugar, porque deixou explicitado o direito a adjudicação compulsória. Em segundo, porque substituiu a palavra "escrituras" por "contratos". Assim, tornou indubitosa a possibilidade de conceder-se adjudicação às promessas de venda em geral. Ensejou, de outra parte, a interpretação de que isto seria admissível mesmo que o mencionado pré-contrato houvesse sido feito por instrumento particular, estendendo-se a todos os compromissos de venda de imóvel a possibilidade de execução específica.

Embora não tenha sido acolhida sem objeções e continuou em resistências que eu próprio levei tempo para superar, esta última conclusão impôs-se como dominante. Realmente não terá sido sem motivo que o legislador introduziu a apontada modificação no artigo 22 do Decreto-lei nº 58. Tradicionalmente reserva-se a expressão escrituras para os instrumentos públicos e a substituição pela palavra contratos, desacompanhada de qualquer adjetivo, há que se entender como intencional. Ademais, a norma foi introduzida em lei que, no sistema que estabeleceu, admitia a adjudicação compulsória, mesmo se os compromissos constassem de instrumento particular.

No julgamento do RE nº 81.858 (RTJ 82/528), o saudoso Min. Rodrigues Alckmin salientou um dos empecilhos que se poderia



P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

apresentar à adoção mais ampla do entendimento que não exige a formalidade da escritura pública. É que se não se reconhecesse direito de arrependimento, quando feito o ato por instrumento particular, este "importaria a alienação, dispensado o instrumento público, porque se supriria judicialmente a vontade do devedor".

Cogitando-se especificamente da promessa, o que por ora nos interessa, há que se admitir que a objeção não é insuperável. A escritura pública visa a dar maior segurança ao ato. Qualquer vício ou falha que este eventualmente apresentar poderá ser denunciado no processo que vier a ser instaurado, visando a adjudicação compulsória. Esta só se fará, obviamente, se expungido o ato de defeito. A segurança advirá do próprio exame judicial.

De outra parte, admitido que, em se tratando de loteamento, nos termos do Decreto-Lei nº 58, a promessa, por instrumento particular, pode dar ensejo à execução específica, não há razão para que o mesmo não sucedesse nos demais casos.

A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal é firme no tema. Embora exigindo o registro, de que adiante se cogitará, considera que não é indispensável a escritura pública. Numerosíssimos são os acórdãos neste sentido, podendo dar-se como inteiramente assente a matéria naquela Corte. Apenas como exemplo mencionam-se alguns desses julgados: RE nº 71.167, relator Aliomar Baleeiro, RTJ nº 57/652; RE nº 71.850, relator Oswaldo Trigueiro, RTJ nº 57/893; RE 68.705, relator Djaci Falcão, RTJ nº 53/696. Saliente-se que, nos acórdãos citados, são invocados numerosos outros precedentes.

Passa-se, agora, ao exame de questão mais árdua que a anterior, consistente na necessidade ou não de registro para que se posse obter a adjudicação compulsória.

A Súmula nº 167 do Egrégio Supremo Tribunal Federal estatui que "não se aplica o regime do Decreto-Lei nº 58, de 10.12.1937, ao compromisso de compra e venda não inscrito no registro imobiliário, salvo se o promitente vendedor se obrigou a efetuar o registro". Em harmonia com tal enunciado, há de interpretar-se o contido na Súmula nº 413. Consagra esta última a doutrina segundo a qual o compromisso de compra e venda de imóveis enseja execução compulsória, desde que presentes os requisitos legais. En



P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

tre tais requisitos compreender-se-á o registro

Esta posição jurisprudencial vem sendo sistematicamente reiterada, exigindo-se o registro para que seja possível a adjudicação forçada, sejam os imóveis loteados ou não. Para exemplificar, mencionam-se alguns acórdãos: RE 68.732, relator Thompsom Flores, RTJ 57/330; RE 76.671, relator Oswaldo Trigueiro, RTJ 66/610; RE 81.858, relator Rodrigues Alckimin, RTJ 82.528; RE 90.632, relator Cordeiro Guerra, RTJ 90/348; ERE 76.671, relator Leitão de Abreu, RTJ 94/169.

Em vigor o novo Código de Processo Civil, levantou-se novamente a questão, em face do que estabelece seu artigo 639. Este dispositivo, tirado, como se sabe, do artigo 3.932 do Código Civil Italiano, não trouxe, entretanto, modificação no tema em exame. As ressalvas "sendo isso possível e não excluído pelo título", levaram a que se tivesse como subsistente a necessidade de exame da viabilidade de o contrato preliminar transformar-se em definitivo. E a exigência de que se observem determinadas formalidades poderá ser um dos requisitos.

O Supremo Tribunal reexaminou a matéria em face da nova lei e manteve a jurisprudência. É o que se verifica dos julgamentos proferidos nos seguintes casos: RE 89.191, relator Djaci Falcão, RTJ 87/1060; RE 89.864, relator Cordeiro Guerra, RTJ 88/361; RE 84.828, relator Moreira Alves, RTJ 90/553; RE 89.501, relator Rafael Mayer, RTJ 93/383.

Dentre os motivos que levaram aquela Egrégia Corte a perseverar no entendimento anterior, releva o que se funda no disposto na Lei nº 6.014/73. Esta, visando a adaptar outros diplomas ao Código de 73, reproduziu o artigo 22 do Decreto-Lei nº 58, inserindo referência expressa aos artigos 640 e 641 do CPC. Isto não seria necessário caso, da aqueles dispositivos, já resultasse a possibilidade ampla da adjudicação compulsória.

Malgrado o respeito devotado à jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, por cujas lições procuro guiar-me, ousa a

LN

RESP nº 30 - DF

P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

dotar outro entendimento em relação ao tema.

Doutrinariamente, a questão de há muito vem sendo objeto de debate e, dentre os estudos elaborados, vale sempre citar a obra de Darcy Bessone que, indiscutivelmente, examinou a matéria em profundidade (Da Compra e Venda - Promessa e Reserva de Domínio - Ed. Bernardes Álvares -B.Hte. 1960). Os argumentos que trouxe, sustentando a dispensa do registro, como condição para a adjudicação compulsória, são mais que ponderáveis. Dificilmente se pode explicar, com efeito, reste subordinada a execução compulsória de obrigação de fazer a uma formalidade que diz com a constituição de direito real e conseqüente oponibilidade a terceiros. A promessa de compra e venda tem por objeto um facere, constitui-se em vínculo que se traduz em direito pessoal. Seu cumprimento não se justifica esteja a depender do ingresso do título no Registro Imobiliário.

Mostra Bessone a distinção nítida entre o que se contém nos artigos 5º e 16, do Decreto-lei nº 58. O primeiro cogita da averbação - atualmente registro - como condição para instituição de "direito real, oponível a terceiro, quanto à alienação ou oneração posterior". Embora algo redundante, pois o direito real é sempre oponível erga omnes, o dispositivo não mais enseja dúvida. Impõe-se a formalidade para resguardar o promitente comprador, no caso de o promitente vendedor alienar o imóvel a terceiro. Inteira e adequadamente que se exija conste o ato do Registro de Imóveis. O artigo 16 cogita da eficácia da promessa entre as partes e estabelece a possibilidade da adjudicação compulsória. Nenhuma menção a registro.

Ocorre, entretanto, que, como observa o mestre citado, em sistema tão puro foram introduzidas normas perturbadoras que se acham contidas nos artigos 22 e 23. Este último estabelece a indispensabilidade de prova do registro para os pleitos fundados naquele Decreto-lei. Tratando-se de imóveis não loteados, incide o artigo 22, com a redação das Leis nº 649 e 6.014. Contempla o dispositivo dois direitos. Um de natureza real, oponível a terceiro. O outro, de natureza pessoal, adstrito às partes, atribui possibilidade de adjudicação compulsória. Embora a redação da lei pareça levar à conclusão de que a constituição de ambos esta-



RESP nº 30 - DF

P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ria a depender do registro, exegese diversa se há de emprestar ao texto. Se é estranha a solução como assinala Bessone, "que condiciona à inscrição no Registro Imobiliário a execução de uma obligatio faciendi" (ob. cit. pág. 156/157), lícito ao intérprete buscar outra, compatibilizando o texto com a natureza das coisas. Há que se admitir que o registro será impositivo apenas para a constituição de direito real e que tão só a isto refere-se a condic^oonantes "desde que inscritos a qualquer tempo".

Acresce que a regulamentação jurídica do loteamento de terrenos urbanos sofreu sensíveis modificações com a edição da Lei nº 6.766/79. Certo que se refere apenas a imóveis loteados e também não revogou por completo o Decreto-Lei nº 58. Entretanto, hão de ser examinados dois de seus dispositivos.

Mencione-se, em primeiro lugar, o artigo 25, redigido nos seguintes termos:

"São irretratáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiro".

O texto em exame, parece certo, desvinculou a adjudicação compulsória da exigência de registro. Este será necessário para que se adquira direito real oponível a terceiros. A condic^oonante "estando registrados" prende-se somente à constituição desse direito.

Se assim é para os imóveis loteados, inexistente razão para que seja de modo diverso quanto a outros imóveis. A Lei nº 649 pretendeu, sem dúvida, conferir adjudicação compulsória aos imóveis não loteados, nos mesmos casos dos loteados. Modificada a situação em relação aos primeiros, ter-se-á por modificada também quanto aos outros. Considero que o dispositivo invocado fornece base legal suficiente para que se possa adotar o entendimento acima exposto, na medida em que se considerasse que a lei anterior não o admitia.

Se o artigo 25 pudesse ser tido como menos claro, a dúvida estaria afastada com a leitura do que se contém no artigo 46. Efetuou-se aí a derrogação do constante do artigo 23 do Decre



RESP. nº 30-DF
P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

to-lei nº 58. Este, como já mencionado, dispunha que qualquer ação ou defesa fundada naquela lei, dependeria de prova do registro nela instituído. Já agora, a exigência limita-se ao lo^{teador}.

Por todo o exposto, tenho como certo que a promessa de compra e venda poderá propiciar adjudicação compulsória, mesmo se consubstanciada em instrumento particular, como pacífico na jurisprudência do Supremo Tribunal. Quanto à exigência do registro, tratava-se de formalidade incompreensível, eis que se cogita de adimplemento de obrigação de fazer. Com o advento da Lei 6.766/79, supera-se a objeção de que haveria imposição legal, ainda que injustificável.

O julgado em que proferi o voto, a que me reportei, veio a ser reformado pelo Supremo Tribunal Federal ao apreciar o RE 103.501. A decisão, entretanto, foi tomada ao só fundamento de que o acórdão recorrido contrariara entendimento sumulado. E o eminente Relator, Ministro Sydney Sanches, ressaltou expressamente seu ponto de vista pessoal, contrário à jurisprudência da Corte. Filiou-se, assim, à corrente anteriormente integrada pelos Ministros Cunha Peixoto e Décio Miranda (ERE nº 76.671 - RTJ 94/169).

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 sucinto mas excelente trabalho de Humberto Theodoro Jr. (A Execução Específica do Compromisso de Compra e Venda de Imóveis - Rev. do T.J.D.F. vol 26 p. 11 e seguintes). Para uma seria indispensável o registro, mas não para a outra.

Não se nega que do registro resultem importantes conseqüências, notadamente o direito de seqüela. Tratando-se de imóveis, entretanto, em nosso sistema jurídico, não se me afigura que a sentença possa fazer dispensável, além da manifesta

RESP. nº 30-DF

P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ção do contratante, também o registro, para transmissão de domínio, que este só se adquire com o ingresso regular do título no Registro Imobiliário. A expressão "adjudicar", quando diz respeito a imóvel, há de ser entendida em termos. Assim é que a adjudicação de que cogita o artigo 714 do C.P.C. não transmite, desde logo, a propriedade. Eventualmente, não a transmitirá nunca, já que poderá ter havido equívoco na penhora, incidente por exemplo, sobre bem de terceiro.

Considero, pois, que tratando-se de imóvel e sendo necessário o registro, releva pouco a distinção. A sentença importa substituição da manifestação da parte. A aquisição do domínio, entretanto, dependerá sempre do registro que, obviamente, só se fará se possível. Não registrado o pré-contrato, poderá aquele ser inviável, o que mais dificilmente ocorrerá quando atendida a questionada formalidade.

Em vista do exposto, conheço do recurso apenas pela letra c do artigo 105, III da Constituição mas nego-lhe provimento.



RITA
P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 30 - DISTRITO FEDERAL

- 89.0008165-9 -

V O T O - V I S T A

O EXMO. SENHOR MINISTRO WALDEMAR ZVEITER — : Senhor Presidente, solicitei vista dos autos porque, para mim, nova e relevante é a matéria que envolve o recurso, assim como a posição ostentada pelo eminente relator em seu brilhante voto, que se contrapõe a iterativa jurisprudência do S.T.F..

Relembro que trata-se de pedido de adjudicação compulsória, em processo sumaríssimo, no qual, tendo o autor adquirido bem imóvel, em agosto de 1976, pelo preço de CR\$ 265.000,00, dando como sinal e princípio de pagamento CR\$ 150.000,00, fixado o prazo de 90 dias para o pagamento do saldo do preço, de CR\$ 115.000,00, notificados, os réus negaram-se a recebê-los, tendo, então, o autor consignado, atempadamente, aquele valor, obtendo sentença favorável que transitara em julgado.

O pedido de adjudicação fundou-se nos arts. 345 a 349 do C.P.C. de 1939, em vigor força do art. 1.218 da lei processual vigente; Decreto-Lei 58/37, com a redação dada pela Lei 6.014/73 e art. 639, ainda do C.P.C..

Em resumo, na contestação, objetou o réu a pretensão,



RITA
P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ao fundamento de que referindo-se o negócio a imóvel de valor superior a taxa legal, exigível, pois o instrumento público para formalização da avença, este, ainda, carecia de inscrição no registro imobiliário.

Impulsionou, também, o réu, ação contra o autor, pleiteando a rescisão do negócio de compra e venda.

A sentença de primeiro grau, fls. 252/258, julgou procedente o pedido de adjudicação compulsória, valendo como título hábil ao registro translativo do domínio, e improcedente a ação proposta pelo réu.

Confirmou-a o acórdão de fls. 149 com a seguinte ementa:

"O arrependimento expresso encontra um obstáculo nos limites objetivos da coisa julgada, que julgou extinta a obrigação do comprador em pagar o imóvel, por injusta e ilegítima recusa dos Réus."

O promitente comprador tem direito à lavratura da escritura, a qual, sendo recusada pelos autores, podem ter esta recusa suprida por decisão judicial, nos termos do art. 639 do Código de Processo Civil.

Interposto o RE. fls. 195/196, com Arguição de Relevância, o S.T.F. deu provimento ao Agravo de Instrumento para processá-lo, vindo os autos a este S.T.J. força do acórdão de fls. 233.

A matéria versada nos autos já obtivera, tanto do eminente Ministro relator, quanto do não menos eminente Ministro VICENTE CERNICCHIARO, quando Desembargador do E.T.J. do D.F. o entendimento traduzido, nestes autos, pelo último, que fora revisor, no recurso de apelação, nos seguintes termos:

"No mérito a hipótese em julgamento é de grande importância e vem sendo objeto de modificação legislativa,

P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

após o início de vigência do Código Civil, com significati
vas posturas da jurisprudência, sempre sob inspiração do prin
cípio que veda o enriquecimento sem justa causa, cada vez
mais acentuado à medida que se afasta do liberalismo e predo
mina o sentido social das normas jurídicas. No particular, es
pecial referência merece a promessa de transferência do domí
nio de imóveis. A insuficiência, nesse sentido, do disposto
no art. 1.068 do Código Civil, deu causa ao Decreto-lei nº
58/37, que conferiu o caráter de direito real à promessa de
compra-e-venda ampliado, o raio de incidência para os imóveis
não loteados, pela Lei nº 649/49. E a Súmula nº 166 do Supre
mo Tribunal Federal enuncia: "É inadmissível o arrependimen
to no compromisso de compra-e-venda sujeito ao regime do De
creto-lei nº 58, de 10.12.37". E a jurisprudência da Corte
Maior foi além, acentuando que, não obstante a cláusula de
arrependimento, o compromissário-comprador, desde que promova
a inscrição da promessa no Registro de Imóveis, adquire di
reito real oponível a terceiros: Mencionem-se ainda a Lei
nº 4.380, de 21 de agosto de 1964 (art. 69), a Lei nº 6.014
de 27 de dezembro de 1973 (art. 22), que conferiram, mesmo
em caso de contrato sem cláusula de arrependimento, a obten
ção compulsória da escritura do imóvel, mencionando que a ins
crição da avença gera ao compromissário direito real oponível
a terceiros. Não se olvide, de outro lado, a Lei nº 4.591,
de 16 de dezembro de 1964, cujo § 4º estatui: "Descumprida pe
lo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art.
31, a obrigação da outorga dos contratos referidos no caput
deste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o
documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Re
gistro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponí
vel a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compul
sória do contrato correspondente". O referido - direito real
oponível a terceiros - deve ser entendido, não como pensam al
guns, tecnicamente mal formulado, dado que o chamado direito

P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

real sempre produz efeitos erga omnes, mas no sentido de serem pensadas duas relações jurídicas: uma do comprometente vendedor com o primeiro compromissário, e a outra também do comprometente, porém com outros compromissários, dada ser lícita a promessa de venda futura, ainda que o seja a non domi no. Em se conjugando as normas do Direito das Obrigações, com as específicas do compromisso de venda-e-compra, e levando em conta o distingo registrado, duas serão as consequências: o compromisso, com regra geral, gera a obrigação de transferir o domínio; todavia, o compromissário não poderá opor o seu direito a terceiro, salvo se houver registrado o instrumento de contrato. Esta conclusão se harmoniza com a atual realidade econômica brasileira, que, em razão da inflação tem conhecido constante e acentuada valorização imobiliária. No caso específico das incorporações, outra interpretação, conduziria a este resultado: o compromissário-comprador financiaria (pelo menos em parte) a obra, e o incorporador, se quisse, depois de auferida a valorização do imóvel, recusaria transferir-lo ao compromissário, a fim de vendê-lo a outrem, ou conservá-lo em seu patrimônio, com a mera obrigação de compra perdas-e-danos. Data venia, essa solução não se harmoniza com o sistema de compromissos de venda-e-compra de imóveis, cuja teleologia está voltada para preservar o direito de compromissário-comprador, que, outra vez, lança no negócio todas as suas economias, a fim de garantir a aquisição da casa própria que, dia a dia, vai ficando acentuadamente onerosa. Em face dessa realidade sócio-econômica, fato novo que o jurista não pode deixar de perquirir, a conclusão não afronta a Súmula nº 167 do Supremo Tribunal Federal, construção pretoriana calçada também na realidade brasileira, que, acentue-se, na época, economicamente mais estável. DARCY BESSONE, "Da Compra e Venda", pág. 170, a respeito do direito á adjudicação, observa que "sendo essa a sua natureza, ele resulta do pagamento integral do preço avençado e independentemente da averbação ou inscrição da promessa de venda no Registro de Imóveis". Nesse sentido, julgados dos Tribunais de Alçada Civil de São Paulo; vol. 64, pág. 174/180.

RITA
P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Omissis.....

" As referidas considerações são aplicáveis às características fáticas do caso sub judice, ou seja, de compromitente vendedor que, após receber o preço, ainda que o seja através de consignação judicial, nega-se a outorgar a escritura definitiva. Entendo a lei específica ao dizer que o registro gera direito real oponível a terceiro não significa que inexistente obrigação de ordem pessoal entre os contratantes. O efeito desse registro é apenas perante terceiro, para impedir que o originário commissário comprador, no caso de o compromitente vendedor se comprometer com terceiro, e impedir que esse terceiro seja impedido de registrar a sua avença.

Além do mais, dada a vultosa inflação que as sola o País, recusar-se a outorgar a escritura a escritura definitiva é maneira capciosa de enriquecimento sem justa causa; por isso, mesmo divergindo da jurisprudência do Egrégio Supremo Tribunal Federal, como ocorrido na Apelação Cível nº 8092, ne go provimento à apelação, a fim de confirmar a sentença de 1ª grau, que determinou a adjudicação compulsória."

Como afirmei, tal entendimento, ampliado com absoluta propriedade pelo eminente relator, Ministro EDUARDO RIBEIRO, em seu voto, que por si só esgotou a matéria, se afigura suficiente a formação do melhor entendimento quanto a correta aplicação do direito que deve reger o princípio da adjudicação compulsória.

Não se pode, no mundo de hoje, quando a tecnologia avulta na agilização dos negócios, admitir impedimentos quando de índole formal, à concretização da vontade manifesta das par



-voto-vista- 111

RITA
P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

tes contratantes, quando, como no caso, adimplida a avença.

A substância do ato jurídico e não só sua instrumentação há de orientar o julgador, para que, em cada caso, possa atender bem, ao reclamo da prestação jurisdicional.

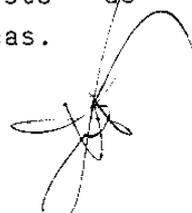
Revelam os autos, como afirmado, que o negócio jurídico perfectibilizou-se através decisão judicial, que vale como quitação do preço. Pago, não seria justo privar-se o adquirente, do domínio, — lembro que a posse lhe foi transmitida quando do pagamento do sinal do preço, equivalente a mais da metade do total da avença — valendo, então, a sentença como título hábil à transcrição, hoje, registro.

Em tal linha de raciocínio importa citar a lição de UBALDINO MIRANDA (Interpretação e Integração dos negócios jurídicos - R.T. 1989) em conclusão, de sua excelente monografia.

" Como instrumento dúctil do exercício da autonomia privada, posto à disposição dos particulares pelo ordenamento jurídico, o negócio é uma figura necessariamente abrangente e que tem, como seu campo de atividade, observados os limites traçados pelo ordenamento jurídico, toda a vasta e multiforme realidade social, encarada do ponto de vista da relação intersubjetiva.

O negócio jurídico é, assim, para nós, um ato de autonomia privada, constituído de um comportamento ou de uma ou mais declarações de vontade, que exprimem um imperativo juridicamente relevante.

Situado o negócio no contexto do ordenamento jurídico, é mister atender para a existência de um complexo de disposições legais que o reconhecem como um fato (hipótese, situação ou pressuposto de fato) capaz de gerar consequências jurídicas.



RITA
P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Mais: é necessário distinguir, com a doutrina moderna, o efeito negocial, que consiste na vinculatividade que resulta para as partes do mero fato da celebração ou da existência do negócio e os efeitos finais, correspondentes às disposições que integram o conteúdo negocial e que se propõem realizar a função econômico-social a que o negócio se destina.

Do efeito negocial resulta a irretratabilidade unilateral do conteúdo negocial: os efeitos finais são os atribuídos pelo ordenamento jurídico em conformidade com o regulamento negocial, estabelecido pelas partes."

E, neste caso, indubidosa tornou-se a vinculatividade do ato negocial, celebrado pelas partes, notadamente pela quitação do preço deferida por decisão do Juízo, cumprindo, pois, ao judiciário dotar o adquirente de meio capaz e eficiente para torná-lo prevalente.

E assim, comungo, na integralidade, com o eminente Relator, acentuadamente, na parte final de seu voto deduzido nestes termos:

"Não se nega que do registro resultem importantes consequências, notadamente o direito de seqüela. Tratando-se de imóveis, entretanto, em nosso sistema jurídico, não se me afigura que a sentença possa fazer dispensável, além da manifestação do contratante, também o registro, para transmissão de domínio, que este só se adquire com o ingresso regular do título no Registro Imobiliário. A expressão "adjudicar", quando diz respeito a imóvel, há de ser entendida em termos. Assim é que a adjudicação de que cogita o artigo 714 do C.P.C. não transmite, desde logo, a propriedade. Eventualmente, não a transmitirá nunca,

-voto-vista-

01143

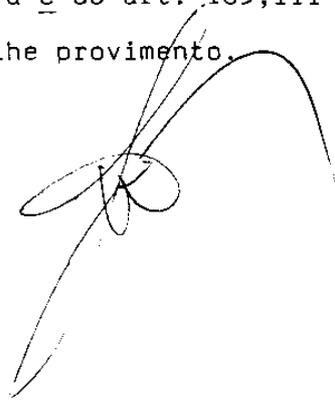
RITA

P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

já que poderá ter havido equívoco na penhora ,
incidente por exemplo, sobre bem de terceiro.

Considero, pois, que, sendo necessário o re
gistro, releva pouco a distinção, tratando-se de
imóvel. A sentença importa sempre substituição da
manifestação da parte. O domínio dependerá do re
gistro que, obviamente, só se fará se possível .
Não registrado o pré-contrato, não se afasta a
possibilidade de que inviável, o que mais difícil
mente ocorrerá quando atendida a questionada for
malidade."

Por tais razões, Senhor Presidente, é que adiro
à excelente fundamentação do voto do eminente, Ministro Rela
tor, conhecendo do recurso apenas pela letra c do art. 105, III
da Constituição, mas, também, para negar-lhe provimento.



Helena
3ª Turma

00114

P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 30 — DISTRITO FEDERAL

V O T O

O EXM^o. SR. MINISTRO CLÁUDIO SANTOS:

- Senhor Presidente, após os brilhantes vo
tos do eminente Ministro Relator Eduardo Ribeiro e do Minis
tro Waldemar Zveiter, pouco ou nada tenho a acrescentar, a
não ser deixar expressa minha adesão às teses defendidas no
sentido da dispensa da escritura pública para o compromisso
de compra e venda, porque, realmente, a Legislação Civil Bra
sileira não exige tal requisito. E como demonstrou o Excelen
tíssimo Senhor Ministro Relator, quando a lei fala em contra
to, ela dispensa, claramente, essa formalidade, porque se as
sim não o desejasse, se expressaria de outra forma, através
da palavra "escritura" que é indicativa daquela ato pratica
do em cartório. Por outro lado, também, entendo que, para o
exercício da ação de adjudicação, não se faz mister a inscri
ção no registro imobiliário como bem demonstrado em seus vo
tos. Assim, conheço, com base na alínea "c" do permissivo
constitucional, mas para negar provimento ao recurso espe
cial, acompanhando, portanto, o Excelentíssimo Senhor Minis
tro Relator.



P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 30 - DISTRITO FEDERALREGISTRO 89081659V O T O (VOGAL)

O EXMº SR. MINISTRO NILSON NAVES: - Sr. Presidente, lendo o voto do Sr. Ministro-Relator, que recebi por gentileza de S.Exª, convenci-me de sua excelente razão. Destaco um tópico: "Se assim é para os imóveis loteados, inexistente razão para que seja de modo diverso quanto a outros imóveis...", fl. 08. Não alcancei o porquê da distinção contida nas Súmulas 167/STF e 413/STF, data venia. Permite a lei a interpretação que alcança ambas as situações. O princípio é o mesmo. Ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio.

Conheço do recurso apenas pelo dissídio, porém nego-lhe provimento.



Imp
P.J. — SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EXTRATO DA MINUTA

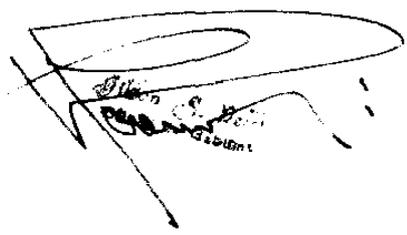
RESP 30-DF (89.0008165-9) - Rel.: Min. Eduardo Ribeiro. Rectes: Benigno Cavalcante Filho e outro. Recdo: Helio Peixoto Barbosa. Advs: Drs. José de Campos Amaral e Mario Honorio Teixeira Filho.

Decisão: "Após o voto do Relator, conhecendo do Recurso pela letra "c", inciso III, do art.105, da Constituição Federal, e lhe negando provimento, pediu vista o Sr. Ministro Waldemar Zveiter. A guardam os Srs. Ministros Cláudio Santos, Gueiros Leite e Nilson Naves." (27.06.89 - 3a. Turma)

"Após o voto-vista do Sr. Ministro Waldemar Zveiter, a Turma, por unanimidade, conheceu do Recurso Especial pelo dissídio, mas negou-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator."

Participaram do julgamento os Srs. Ministros Cláudio Santos, Gueiros Leite, Nilson Naves e Eduardo Ribeiro, Relator. (15.08.89-3a, Turma)

Presidiu o julgamento o Sr. Min. GUEIROS LEITE.



089000810
065943000
000003040