



Súmula n. 239

SÚMULA N. 239

O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

Referência:

CPC, art. 639.

Precedentes:

REsp	30-DF	(3ª T, 15.08.1989 – DJ 18.09.1989)
REsp	9.945-SP	(4ª T, 21.08.1991 – DJ 30.09.1991)
REsp	10.383-MG	(4ª T, 12.08.1991 – DJ 07.10.1991)
REsp	16.822-SP	(4ª T, 12.05.1997 – DJ 30.06.1997)
REsp	23.675-RS	(4ª T, 13.10.1992 – DJ 30.11.1992)
REsp	37.466-RS	(4ª T, 25.11.1996 – DJ 03.02.1997)
REsp	40.665-SP	(4ª T, 08.02.1994 – DJ 04.04.1994)
REsp	57.225-RJ	(3ª T, 09.04.1996 – DJ 27.05.1996)
REsp	184.474-SP	(4ª T, 19.11.1998 – DJ 08.03.1999)
REsp	204.784-SE	(3ª T, 23.11.1999 – DJ 07.02.2000)

Segunda Seção, em 28.06.2000

DJ 30.08.2000, p. 118

RECURSO ESPECIAL N. 30-DF (89.0008165-9)

Relator: Ministro Eduardo Ribeiro
Recorrentes: Benigno Cavalcante Filho e outro
Recorrido: Helio Peixoto Barbosa
Advogados: José de Campos Amaral
 Mario Honorio Teixeira Filho

EMENTA

Promessa de venda de imóvel. Instrumento particular. Adjudicação compulsória. Decreto-Lei n. 58/1937. Lei n. 6.766/1979.

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.

ACÓRDÃO

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 (DF), 15 de agosto de 1989 (data do julgamento).

Ministro Gueiros Leite, Presidente

Ministro Eduardo Ribeiro, Relator

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Eduardo Ribeiro: - Hélio Peixoto Barbosa ajuizou ação de adjudicação compulsória relativamente ao apartamento 511 do Bloco I da SQN 312, 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 n. 58, de 10.12.1937, redação da Lei n. 6.014/1973. 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 n. 167 e n. 413, bem como de decisões que enumera e que apontam como indispensável a inscrição de 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 extraordinário invocando a Súmula n. 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.

VOTO

O Sr. Ministro Eduardo Ribeiro (Relator): - Arguí-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 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, eventualmente, 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” n. 173, examinou a hipótese e colocou em relevo a possibilidade de o STJ 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 míngua 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 porque 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, abstenho-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 summa. 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 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, p. 76, 3ª ed.).

Com o Decreto-Lei n. 58/1937, 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 n. 649/1949. 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 continuem 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 n. 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 n. 81.858 (RTJ 82/528), o saudoso Min. Rodrigues Alckmin salientou um dos empecilhos que se poderia 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 n. 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 n. 71.167, relator Aliomar Baleeiro, RTJ 57/652; RE n. 71.850, relator Oswaldo Trigueiro, RTJ 57/893; RE n. 68.705, relator Djaci Falcão, RTJ 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 n. 167 do Egrégio Supremo Tribunal Federal estatui que “não se aplica o regime do Decreto-Lei n. 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 n. 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. Entre 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 n. 68.732, relator Thompsom Flores, RTJ 57/330; RE n. 76.671, relator Oswaldo Trigueiro, RTJ 66/610; RE n. 81.858, relator Rodrigues Alckimin, RTJ 82.528; RE n. 90.632, relator Cordeiro Guerra, RTJ 90/348; ERE n. 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 n. 89.191, relator Djaci Falcão, RTJ 87/1.60; RE n. 89.864, relator Cordeiro Guerra, RTJ 88/361; RE n. 84.828, relator Moreira Alves, RTJ 90/553; RE n. 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 n. 6.014/1973. Esta, visando a adaptar outros diplomas ao Código de 1973, reproduziu o artigo 22 do Decreto-Lei n. 58, inserindo referência expressa aos artigos 640 e 641 do CPC. Isto não seria necessário caso, daqueles 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, ousou adotar 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 n. 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. Inteiramente adequado 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 n. 649 e n. 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 estaria 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. p. 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 condicionantes “desde que inscritos a qualquer tempo”.

Acresce que a regulamentação jurídica do loteamento de terrenos urbanos sofreu sensíveis modificações com a edição da Lei n. 6.766/1979. Certo que se refere apenas a imóveis loteados e também não revogou por completo o Decreto-Lei n. 58. Entretanto, hão de ser examinados dois de seus dispositivos.

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

São irretiráveis 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 condicionante “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 n. 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 Decreto-Lei n. 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 loteador.

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 n. 6.766/1979, supera-se a objeção de que haveria imposição legal, ainda que injustificável.

O julgado em que proferi o voto, a que me reporte, veio a ser reformado pelo Supremo Tribunal Federal ao apreciar o RE n. 103.501. A decisão, entretanto, foi tomada ao só fundamento de que o acórdão recorrido contrariaria 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 n. 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 TJDF. 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 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 CPC 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 necessária 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.

VOTO-VISTA

O Sr. 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 STF.

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 CPC de 1939, em vigor força do art. 1.218 da Lei Processual vigente; Decreto-Lei n. 58/1937, com a redação dada pela Lei n. 6.014/1973 e art. 639, ainda do CPC.

Em resumo, na contestação, objetou o réu a pretensão, 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 STF deu provimento ao Agravo de Instrumento para processá-lo, vindo os autos a este STJ força do acórdão de fl. 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. TJ do DF. 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, após o início de vigência do Código Civil, com significativas posturas da jurisprudência, sempre sob inspiração do princípio que veda o enriquecimento sem justa causa, cada vez mais acentuado à medida que se afasta do liberalismo e predomina o sentido social das normas jurídicas. No particular, especial referência merece a promessa de transferência do domínio de imóveis. A insuficiência, nesse sentido, do disposto no art. 1.068 do Código Civil, deu causa ao Decreto-Lei n. 58/1937, 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 n. 649/1949. E a Súmula n. 166 do Supremo Tribunal Federal enuncia: “É inadmissível o arrependimento no compromisso de compra-e-venda sujeito ao regime do Decreto-Lei n. 58, de 10.12.1937”. E a jurisprudência da Corte Maior foi além, acentuando que, não obstante a cláusula de arrependimento,

o promissário-comprador, desde que promova a inscrição da promessa no Registro de Imóveis, adquire direito real oponível a terceiros: Mencionem-se ainda a Lei n. 4.380, de 21 de agosto de 1964 (art. 69), a Lei n. 6.014 de 27 de dezembro de 1973 (art. 22), que conferiram, mesmo em caso de contrato sem cláusula de arrependimento, a obtenção compulsória da escritura do imóvel, mencionando que a inscrição da avença gera ao promissário direito real oponível a terceiros. Não se olvide, de outro lado, a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, cujo § 4º estatui: “Descumprida pelo 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 Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o consequente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente”. O referido - direito real oponível a terceiros - deve ser entendido, não como pensam alguns, tecnicamente mal formulado, dado que o chamado direito real sempre produz efeitos *erga omnes*, mas no sentido de serem pensadas duas relações jurídicas: uma do comprometente vendedor com o primeiro promissário, e a outra também do comprometente, porém com outros promissários, dada ser lícita a promessa de venda futura, ainda que o seja *a non domino*. 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 promissário 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 promissário-comprador financiaria (pelo menos em parte) a obra, e o incorporador, se quisesse, depois de auferida a valorização do imóvel, recusaria transferi-lo ao promissário, 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 promissário-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 n. 167 do Supremo Tribunal Federal, construção pretoriana calcada também na realidade brasileira, que, acentue-se, na época, economicamente mais estável. DARCY BESSONE, “Da Compra e Venda”, p. 170, a respeito do direito à 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, p. 174-180.

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 compromissário 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 assola 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 n. 8.092, nego provimento à apelação, a fim de confirmar a sentença de 1º 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 partes contratantes, quando, como no caso, adimplida a avença.

A substância do *ato jurídico* e não só sua instrumentalização 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 - RT 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.

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 irretroatividade 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, indubitosa 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 CPC 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, sendo necessário o registro, releva pouco a distinção, tratando-se de imóvel. A sentença importa sempre substituição da manifestação da parte. O domínio dependerá do registro que, obviamente, só se fará se possível. Não registrado o pré-contrato, não se afasta a possibilidade de que inviável, o que mais dificilmente ocorrerá quando atendida a questionada formalidade.

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

VOTO

O Sr. Ministro Cláudio Santos: - Senhor Presidente, após os brilhantes votos do eminente Ministro Relator Eduardo Ribeiro e do Ministro 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 Brasileira não exige tal requisito. E como demonstrou o Excelentíssimo Senhor Ministro Relator, quando a lei fala em contrato, ela dispensa, claramente, essa formalidade, porque se assim não o desejasse, se expressaria de outra forma, através da palavra “escritura” que é indicativa daquela ato praticado em cartório. Por outro lado, também, entendo que, para o exercício da ação de adjudicação, não se faz mister a inscrição no registro imobiliário como bem demonstrado em seus votos. Assim, conheço, com base na alínea **c** do permissivo constitucional, mas para negar provimento ao recurso especial, acompanhando, portanto, o Excelentíssimo Senhor Ministro Relator.

VOTO-VOGAL

O Sr. Ministro Nilson Naves: - Sr. Presidente, lendo o voto do Sr. Ministro-Relator, que recebi por gentileza de S. Ex^a., 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 n. 167-STF e n. 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.

RECURSO ESPECIAL N. 9.945-SP (91.0006778-4)

Relator: Ministro Athos Carneiro
Recorrentes: José André Gomes e sua mulher
Recorrida: Mary Rosely Valenti Mendes

Advogados: Júlio de Souza Melo e outro
Antônio Ivo Aidar

EMENTA

Compromisso de compra e venda por instrumento particular, não registrado no ofício imobiliário. Possibilidade de adjudicação compulsória, em demanda contra o promitente da obrigação de fazer.

A promessa de venda gera pretensões de direito pessoal, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público. A *obligatio faciendi*, assumida pelo promitente vendedor, pode dar ensejo à adjudicação compulsória. O registro imobiliário somente é necessário para a produção de efeitos relativamente a terceiros.

Recurso especial conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados os autos em que são partes as acima indicadas.

Decide a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe provimento, na forma do relatório e notas taquigráficas precedentes que integram o presente julgado. Participaram do julgamento, além do signatário, os Srs. Ministros Fontes de Alencar, Sálvio de Figueiredo e Barros Monteiro.

Custas, como de lei.

Brasília (DF), 21 de agosto de 1991 (data do julgamento).

Ministro Athos Carneiro, Presidente e Relator

DJ 30.09.1991

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Athos Carneiro: Cuida-se de ação de execução de manifestação de vontade, ajuizada por *José André Gomes* e sua mulher contra

Mary Rosely Valente, objetivando a transferência do domínio de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, por instrumento particular. Em defesa, alegou a ré tratar-se de negócio simulado, em garantia de empréstimo de Cr\$ 300.000,00 a juros extorsivos, arguindo em preliminar a carência de ação, por ausência do registro imobiliário do pré-contrato. O MM. Juiz de Direito julgou procedente a ação, condenando a ré a transferir, em definitivo, aos autores o imóvel litigioso, sob pena de “a medida ser suprida por ordem judicial”. (fl. 351).

Apreciando a apelação da ré, a eg. Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça de São Paulo, à unanimidade, deu-lhe provimento, julgando os autores carecedores da ação, pela ausência do registro imobiliário, e decretando a extinção do processo sem exame do mérito, com fundamento no art. 267, VI do CPC.

Irresignados, manejaram os autores recurso especial, sob as letras **a** e **c** do permissivo constitucional alegando ofensa aos artigos 639, 640 e 641 do CPC, além de dissídio com acórdãos dos Tribunais de Alçada do Rio de Janeiro e São Paulo, trazendo inclusive à colação o aresto proferido neste STJ no REsp n. 30, DJU de 18.08.1989.

Sustentam que as sobreditas normas legais são de direito pessoal, sem necessidade do registro do título, salientando cuida-se de obrigação de fazer em que não existe o cunho de *intuitu personae*; assim, não a cumprindo o obrigado, poderá ser substituído pelo magistrado. (fl. 444).

O eminente 4º Vice-Presidente do Tribunal *a quo* admitiu o recurso (fls. 448-450).

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Athos Carneiro (Relator): O v. acórdão julgou o casal autor carecedor da ação, sob os fundamentos seguintes:

Segundo se verifica dos autos, as partes celebraram compromisso particular de venda e compra (fls. 16-17) tendo por objeto unidade em edifício em condomínio.

O compromisso questionado, contudo, não foi levado a registro e essa circunstância não permite, agora, o acolhimento da pretensão inaugural tendo em vista que a ação em questão, seria, na realidade, substitutiva da adjudicação compulsória, para qual é essencial o aludido registro.

Essa orientação tem sido reiteradamente seguida neste E. Tribunal e no Excelso Pretório, circunstância que não pode, agora, permitir a subsistência da r. decisão de primeiro grau.

Na realidade, o contrato celebrado confere aos autores apenas um direito pessoal que, inadimplido, resolve-se em perdas e danos.

Os autores são carecedores da presente ação incabível pela ausência do registro imprescindível ao fim colimado. (fl. 408).

Neste Superior Tribunal de Justiça, o tema foi especificamente abordado e decidido no aresto *leading* proferido no mencionado REsp n. 30, de que foi relator o em. Ministro *Eduardo Ribeiro*. Após afirmada a dispensabilidade da escritura pública, e assim admitida a adjudicação compulsória também relativamente aos contratos por escrito particular, no alusivo ao registro estão no voto condutor as seguintes considerações:

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

A Súmula n. 167 do Egrégio Supremo Tribunal Federal estatui que “não se aplica o regime do Decreto-Lei n. 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 n. 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. Entre 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 n. 68.732, relator Thompsom Flores, RTJ 57/330; RE n. 76.671, relator Oswaldo Trigueiro, RTJ 66/610; RE n. 81.858, relator Rodrigues Alckmin, RTJ 82.528; RE n. 90.632, relator Cordeiro Guerra, RTJ 90/348; ERE n. 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 n. 89.191, relator Djaci Falcão, RTJ 87/1.060; RE n. 89.864, relator Cordeiro Guerra, RTJ 88/361; RE n. 84.828, relator Moreira Alves, RTJ 90/553; RE n. 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 n. 6.014/1973. Esta, visando a adaptar outros diplomas ao Código de 1973, reproduziu o artigo 22 do Decreto-Lei n. 58, inserindo referência expressa aos artigos 640 e 641 do CPC. Isto não seria necessário caso, daqueles 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, ousou adotar 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 Alvares - 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 n. 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. Inteiramente adequado 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 n. 6.499 e n. 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 estaria 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. p. 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 condicionantes “desde que inscrito a qualquer tempo”.

Acresce que a regulamentação jurídica do loteamento de terrenos urbanos sofreu sensíveis modificações com a edição da Lei n. 6.766/1979. Certo que se refere apenas a imóveis loteados e também não revogou por completo o Decreto-Lei n. 58. Entretanto, não de ser examinados dois de seus dispositivos.

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

São irretroatáveis 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 condicionante “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 n. 649 pretendia, 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 Decreto-Lei n. 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 loteador.

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 n. 6.766/1979, supera-se a objeção de que haveria imposição legal, ainda que injustificável.

O Julgado em que proferi o voto, a que me reporte, veio a ser reformado pelo Supremo Tribunal Federal ao apreciar o RE n. 103.501. A decisão,

entretanto, foi tomada ao só fundamento de que o acórdão recorrido contrariaria 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 n. 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 TJDF, vol. 26, p. 11 e seguintes). Para uma seria indispensável o registro, mas não para a outra.

Não se nega que o registro resultem importantes consequências, notadamente o direito de sequela. 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 art. 714 do CPC 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.

O voto do eminente relator, aqui transcrito na parte que interessa, foi acompanhado pelos em. Min. Waldemar Zveiter, Cláudio Santos, Nilson Naves e Gueiros Leite, em fundamentados pronunciamentos.

Conheço, portanto, do recurso, pela divergência jurisprudencial, e ao mesmo dou provimento para, seguindo integralmente na esteira do aludido aresto paradigma, cassar a decisão recorrida a fim de que a eg. Câmara, afastada a prefacial de carência de ação, possa apreciar a apelação da ré por seus demais fundamentos.

É o voto.

VOTO

O Sr. Ministro Sálvio de Figueiredo: - Sr. Presidente também estou de acordo com a V. Ex^a., lembrando que esta Turma por duas vezes, pelo menos, já se pronunciou no tema: uma vez em recurso especial, de que fui relator e, recentemente, em outro de que foi relator o Sr. Ministro Fontes de Alencar.

RECURSO ESPECIAL N. 10.383-MG (91.0007768-2)

Relator: Ministro Fontes de Alencar

Recorrentes: Ronaldo José Guimarães - espólio e outro

Recorrido: José Carlos Mendes

Advogados: Alexandre A. Nascentes Coelho e outros e Ivan Xavier

EMENTA

Compromisso de compra e venda. Adjudicação compulsória.
Registro imobiliário.

A adjudicação compulsória independe da inscrição do
compromisso de compra e venda no Registro Imobiliário.

Precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

Recurso especial não atendido.

Unânime.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas: Decide a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer do recurso, negando-lhe provimento, na forma do relatório e notas taquigráficas constantes dos autos, que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Brasília (DF), 12 de agosto de 1991 (data do julgamento).

Ministro Athos Carneiro, Presidente

Ministro Fontes de Alencar, Relator

DJ 07.10.1991

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Fontes de Alencar: Trata-se de ação de outorga compulsória visando a que o espólio de Ronaldo José de Guimarães e Terezinha Gonçalves Barbosa assinem a escritura do imóvel objeto de contrato particular de promessa de compra e venda com cessão de direitos, tendo o promitente comprador efetuado o pagamento do preço ajustado, exceto a parte a ser quitada junto ao agente financeiro.

As instâncias ordinárias julgaram procedente a ação.

Do aresto proferido pela E. 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, transcrevo as seguintes considerações:

Aliás, como assinalara, com muita procedência, o digno advogado do aqui apelado: "A morte do *cedente* fez incidir a cláusula do contrato de seguro, porém, o *cessionário*, sujeito de boa fé, já havia se vinculado ao financiamento, seja pelo contrato de cessão de direitos, seja pelo pagamento das prestações habitacionais, seja pelas providências que objetivaram agilizar a transferência do contrato de financiamento habitacional." (*litteris*).

Daí, a meu ver, o acerto da sentença recorrida, ao acolher a pretensão do autor, o qual, como afirmou em sua defesa, "(...) adimpliu todas as suas obrigações, porque é credor do direito de transferência do imóvel, sem qualquer condição, não prevista no contrato, sendo a recusa da inventariante injustificável (...)" (*razões recursais*, fls. 35 - TJ).

Inconformados, os recorrentes interpuseram recurso extraordinário, alegando ofensa ao art. 23, do Dec.-Lei n. 58/1937 e divergência com as Súmulas n. 167 e n. 413, do Supremo Tribunal Federal.

Pelo despacho de fls. 87 a 88, foi o recurso indeferido, porém veio a ser processado em virtude do provimento do Agravo de Instrumento, subindo os autos ao Supremo Tribunal Federal.

Em face da instalação do Superior Tribunal de Justiça o recurso extraordinário foi transformado *ipso iure* em recurso especial, vindo o processo a esta Corte.

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Fontes de Alencar (Relator): Sustenta o recorrente que o direito vigente tem como indispensável à ação de adjudicação compulsória a inscrição do compromisso de compra e venda no registro imobiliário, não ocorrendo tal hipótese, não se poderia dar pela procedência da ação, sob pena de ofensa ao art. 23 do Dec.-Lei n. 58 e discrepância com as Súmulas n. 167 e n. 413, do Supremo Tribunal Federal.

Inviável é o recurso.

Isto porque esta Corte fixou orientação no sentido da desnecessidade do compromisso de compra e venda estar inscrito no Registro Imobiliário, como condição para a adjudicação compulsória.

Nesse posicionamento, o REsp n. 5.643, relatado pelo eminente Ministro *Sálvio de Figueiredo*, - que destaca em seu voto precedente que teve como Relator o Min. Eduardo Ribeiro, portando o respectivo acórdão a seguinte ementa:

Direito e Processo Civil. Compromisso de compra e venda. Instrumento particular. Validade. Registro prescindibilidade. Adjudicação compulsória deferida. CPC, arts. 639 e 641. Divergência doutrinária e jurisprudencial. Precedente da Corte. Recurso desprovido.

- A circunstância do compromisso de compra e venda ter sido celebrado através de instrumento particular não registrado não inviabiliza, por si só, a adjudicação compulsória, apresentando-se hábil a sentença a produzir os efeitos da declaração de vontade omitida.

Em face do exposto, conheço do recurso, porém lhe nego provimento.

É o meu voto.

RECURSO ESPECIAL N. 16.822-SP (91.0024055-9)

Relator: Ministro Cesar Asfor Rocha

Recorrentes: Erothides Martins Ferreira Júnior - espólio e outro

Recorridos: Josué Esnar Bernardes e cônjuge

Advogados: Sebastião Augusto Migliorini e outro

Mariseti Aparecida Alves e outro

EMENTA

Processual Civil. Recurso especial. Ausência de prequestionamento. Divergência não configurada. Não conhecimento.

Impossível o acesso ao recurso especial se o tema nele inserto não foi objeto de debate na Corte de origem, quando apreciou a apelação, nem teve a parte o cuidado de opor os necessários declaratórios. Incidentes, assim, os Verbetes n. 282 e n. 356 do STF.

Quando não se trata, como no caso, de notória divergência, a simples citação de ementa é insuficiente para caracterização do dissídio jurisprudencial.

“O direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a *obligatio faciendi* a inscrição no registro de imóveis” (REsp n. 30-DF, relatado pelo eminente Ministro *Eduardo Ribeiro*).

Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Srs. Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, não conhecer do recurso. Votaram com o Relator os Srs. Ministros Fontes de Alencar, Sálvio de Figueiredo Teixeira e Barros Monteiro. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ruy Rosado de Aguiar.

Brasília (DF), 12 de maio de 1997 (data do julgamento).

Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Presidente

Ministro Cesar Asfor Rocha, Relator

DJ 30.06.1997

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Cesar Asfor Rocha: - O r. despacho de admissibilidade, assim relatou o feito, em apertada síntese.

Cuida-se de ação de adjudicação compulsória julgada procedente em primeiro grau de jurisdição (fls. 184-91).

Ao apelo apresentado a Egrégia Quarta Câmara, sem dissonância de votos, negou provimento (fls. 218-28).

Interpõem recurso especial os vencidos, com fulcro ao art. 105, III, **a** e **c**, da Constituição da República. Alegam negativa de vigência ao art. 146, parágrafo único, do Código Civil e divergência com os julgados publicados nas RTs 426/264, 462/169, 505/66, 576/189, 599/119 e com as Súmulas n. 167 e n. 413 do Supremo Tribunal Federal. Pugnam pelo reconhecimento da nulidade do contrato e de que a inscrição prévia ou registro é requisito indispensável para o compromisso de compra e venda ofertar condições ao aforamento de adjudicação compulsória. (fl. 245).

O recurso foi admitido apenas pela divergência.

A douta Subprocuradoria-Geral da República opinou pelo seu improvimento.

Recebi o processo, por atribuição, em 1º de fevereiro de 1996, e remeti-o para pauta no dia 22 de abril do ano seguinte.

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Cesar Asfor Rocha (Relator): 1. A primeira questão posta em exame no presente recurso diz com a alegada ofensa aos arts. 134, II, e 145 do Código Civil, uma vez que a cessão de direitos que ensejou a ação em desate fora firmada por instrumento particular e não por escritura, como deveria.

Quanto a esse aspecto, o recurso não pode ser conhecido pois as normas insertas em referidos dispositivos não mereceram a mais mínima interpretação por parte do acórdão recorrido, não tendo tido a parte o cuidado de opor, contra eventual omissão, os necessários embargos declaratórios.

Aplicação, pois, dos Verbetes n. 282 e n. 356 da Súmula do Pretório Excelso.

Para que a matéria objeto do apelo nobre reste prequestionada há necessidade tanto que seja levantada pela parte quando da impetração do recurso comum na Corte ordinária, quanto que seja por esta efetivamente debatida ao decidir a apelação.

Ausente o debate, inexistente o prequestionamento, por isso que obstaculizada a via de acesso ao apelo excepcional.

2. O segundo tema posto em exame já se encontra pacificado nesta Corte no sentido de que a inscrição prévia ou o registro de contrato de promessa de compra e venda não é requisito indispensável para a propositura da ação de consignação.

A tal propósito, o REsp n. 30-DF, relatado pelo eminente Ministro *Eduardo Ribeiro*, assim ementado, no que interessa:

O direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a *obligatio faciendi* a inscrição no registro de imóveis.

3. Finalmente, os recorrentes alegam que o agente financeiro que financiara o imóvel deveria ter integrado a lide.

Para tanto, aponta dissidência com o julgado cuja ementa transcreve.

Aqui também o recurso não pode ser conhecido pois não foi observado o disposto no § 2º do art. 255 do RISTJ, apresentando-se falha a comprovação da desinteligência dos julgados, sendo deficiente para evidenciá-la a simples citação de ementa, quando não se trata, como no caso, de notória divergência, não tendo o recorrente procedido à demonstração analítica das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, impossibilitando a evidência da moldura fática norteadora das decisões que afirmou discrepantes, pois é imprescindível para a caracterização do dissídio jurisprudencial, por lógico, que os acórdãos ostentadores de díspares conclusões hajam sido proferidos em idênticas hipóteses.

4. Diante de tais pressupostos, não conheço do recurso.

RECURSO ESPECIAL N. 23.675-RS (92.15075-6)

Relator: Ministro Barros Monteiro

Recorrentes: Danilo João Benvenuti e cônjuge

Recorrida: Selma Tagle Menezes

Advogados: Osmar José Martins e outro e José Maria Pombo Dorneles

EMENTA

Compromisso de venda e compra. Adjudicação compulsória. Registro imobiliário.

Para o exercício da ação de adjudicação compulsória não se faz indispensável a inscrição da promessa de venda e compra no registro de imóveis. Precedentes do STJ.

Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

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

Decide a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, não conhecer do recurso, na forma do relatório e notas taquigráficas constantes dos autos que ficam fazendo parte integrante do presente julgado. Participaram do julgamento os Srs. Ministros Bueno de Souza, Athos Carneiro, Fontes de Alencar e Sálvio de Figueiredo.

Custas, como de lei.

Brasília (DF), 13 de outubro de 1992 (data do julgamento).

Ministro Athos Carneiro, Presidente

Ministro Barros Monteiro, Relator

DJ 30.11.1992

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Barros Monteiro: - Trata-se de ação de adjudicação compulsória julgada procedente por sentença confirmada pelo E. Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul, em acórdão que traz a seguinte ementa, *in verbis*:

Adjudicação compulsória. Contrato não inscrito no Registro imobiliário. Procedência da ação. Precedente jurisprudencial. Reconvenção. Direito de arrendimento.

O direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a *obligatio faciendi* à inscrição no registro de imóveis (RSTJ - 3/1.043).

Cláusula que não expressa com clareza haver sido pactuado o direito de arrependimento, desautoriza o exercício desse direito com fundamento nela. Da mesma forma, descabe o arrependimento depois do pagamento integral do preço, estando executado o contrato. Desistência tácita que se presume. (fl. 301).

No recurso especial interposto com fulcro nas alíneas **a** e **c**, do autorizativo constitucional, os réus sustentam que a adjudicação compulsória se condiciona ao prévio registro da promessa de venda e compra. Apontam negativa de vigência do art. 22 do Decreto-Lei n. 58/1937 e dissídio pretoriano com julgados do Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul, do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul e do Supremo Tribunal Federal, inclusive com a jurisprudência dominante encartada nas Súmulas n. 167 e n. 413.

O despacho presidencial admitiu o apelo extremo pela alínea **c**, do permissivo constitucional.

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Barros Monteiro (Relator): - A jurisprudência desta Casa, desde o *leading case* a que se reportou o acórdão recorrido (REsp n. 30-DF, relator Ministro Eduardo Ribeiro - RSTJ vol. 3, p. 1.043), orienta-se no sentido de que “o direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a *obligatio faciendi* à inscrição no registro de imóveis”.

Assim têm decidido, com efeito, ambas as Turmas que integram a 2ª Seção deste Tribunal: REsp's n. 5.643-RS, relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira; n. 9.945-SP, relator Ministro Athos Carneiro; n. 10.383-MG, relator Ministro Fontes de Alencar; n. 12.613-MT, relator Ministro Eduardo Ribeiro; n. 17.414, relator Ministro Waldemar Zveiter.

Não se verifica, portanto, a alegada negativa de aplicação do art. 22 do Dec.-Lei n. 58/1937. O dissenso interpretativo acha-se, de sua vez, superado, nos termos do que enuncia a Súmula n. 286 do Excelso Pretório, aplicável ao caso analogicamente.

Ante o exposto, não conheço do recurso.

É como voto.

VOTO-VOGAL

O Sr. Ministro Bueno de Souza: - Senhor Presidente, em face da jurisprudência superveniente, penso que não cabe, sequer, conhecer do recurso, como o faz o Senhor Ministro Relator.

RECURSO ESPECIAL N. 37.466-RS (93.0021578-7)

Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira
Recorrente: José Francisco Machado Costa - espólio
Recorrido: Delmar Leite Pacheco
Advogados: Eduardo Pires de Leon
Luiz Sergio P. de Souza e outro

EMENTA

Civil. Compromisso de compra-e-venda. Natureza jurídica pessoal do direito. Outorga uxória. Desnecessidade. Instrumento não registrado. Validade. Ação cominatória ou adjudicação compulsória. Precedentes da Turma. Doutrina e jurisprudência em recente estudo do Prof. Humberto Theodoro Júnior. Recurso desprovido.

I - Tendo em vista a natureza eminentemente pessoal dos direitos resultantes do contrato de compromisso de compra-e-venda, desnecessária é a outorga uxória da mulher daquele que firmou o pacto.

II - Dispensável também a inscrição do instrumento no registro imobiliário como condição de procedibilidade das ações cominatória e adjudicatória, se o que se pretende é fazer valer os direitos entre as partes contratantes.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas

taquigráficas a seguir, por unanimidade, não conhecer do recurso. Votaram com o Relator os Ministros Barros Monteiro, Ruy Rosado de Aguiar e Fontes de Alencar. Ausente, justificadamente, o Ministro Cesar Asfor Rocha.

Brasília (DF), 25 de novembro de 1996 (data do julgamento).

Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Presidente e Relator

DJ 03.02.1997

EXPOSIÇÃO

O Sr. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira: Ajuizou o recorrido ação de preceito cominatório contra o espólio recorrente sustentando que firmou contrato de compromisso de compra-e-venda com o falecido, tendo quitado o preço, mas não recebido a escritura definitiva. Cumprida, assim, sua obrigação, pretendeu fosse o espólio condenado a outorgar a escritura, sob a alternativa de valer a sentença como título apto à transcrição no álbum imobiliário. Fez pedido sucessivo (CPC, art. 289) de perdas e danos, para a hipótese de não ser acatado o principal.

A sentença, entendendo tratar-se simplesmente de ação de preceito cominatório, não de adjudicação compulsória, julgou procedente o pedido, rejeitando preliminares em que se discutia a indispensabilidade da outorga uxória da mulher do vendedor, necessidade do registro do contrato para manejar esse tipo de demanda e imprescindibilidade da notificação premonitória.

À apelação, o Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul, sob a relatoria do seu então Juiz *Antônio Janyr Dall'agnol Júnior*, hoje desembargador, negou provimento, refutando igualmente as preliminares aduzidas pelo réu.

Inconformado, o vencido interpôs recurso especial alegando violação dos arts. 11, §§ 2º e 3º, 22 e 23, todos do Decreto-Lei n. 58/1937 e 639 e 641, CPC, bem como das Leis n. 649/1949 e n. 6.014/1973, sustentando ser inválido o contrato ante a não-outorga uxória da mulher. Apontou dissídio, dizendo que a ação somente poderia ter sido ajuizada se o contrato estivesse registrado.

Sem contra-razões, foi o recurso inadmitido na origem, advindo agravo, a que dei provimento para melhor exame dos autos.

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira (Relator): 1. Afasta-se, em primeiro lugar, o conhecimento do recurso quanto à suposta violação dos arts. 639 e 640 do Código de Processo Civil e das Leis n. 649/1949 e n. 6.014/1973, por faltar o requisito do prequestionamento, a incidir o Enunciado n. 282 da Súmula-STF.

2. O dissídio, por outro lado, não se configurou, já que o recorrente não cuidou de demonstrar a divergência, deixando de discorrer analiticamente sobre os pontos de similitude e de discrepância entre os acórdãos recorrido e paradigma.

Restou, destarte, desatendida a norma do art. 255, § 2º do RISTJ (parágrafo único do art. 541 do CPC).

3. Persiste, no entanto, as questões sobre a necessidade ou não da outorga uxória para se reputar válido o contrato e sobre a imprescindibilidade ou não do registro para o manejo desta demanda.

A respeito de ambos os pontos, esta Corte já tem jurisprudência firmada, em razão da natureza jurídica do vínculo obrigacional existente entre as partes, de índole meramente contratual, pessoal.

Assim, para ajuizamento de ação que tenha por objeto a extinção ou dissolução de tal vínculo, afigura-se prescindível, uma vez não envolvidos direitos reais, a sua citação como litisconsorte passivo necessário. Neste sentido, o REsp n. 29.429-SP (DJ 11.09.1995), por mim relatado e assim ementado:

- Estando em causa vínculo obrigacional de natureza meramente pessoal mostra-se imprescindível para regular constituição da relação processual, apenas a presença dos contratantes como partes, não ostentando o cônjuge do réu, em casos tais, a qualidade de litisconsorte passivo necessário.

Tomando como premissa a natureza dos direitos em pauta, a demanda a ser utilizada pelos contratantes também se reveste da característica pessoal, pelo que se dispensa a inscrição do contrato no registro imobiliário.

Desta forma, cuidando-se de ação que visa a exigir o cumprimento do contrato, com efeitos entre as partes, o registro não emerge como condição essencial ao seu ajuizamento, seja ação de obrigação de fazer, do que não se tem mais dúvida, seja adjudicação compulsória, consoante entendimento atual deste Tribunal, de que é exemplo, dentre outros, o REsp n. 13.639-SP (DJ 16.11.1992), também por mim relatado, *verbis*:

- Segundo jurisprudência da Corte, a promessa de compra-e-venda somente reclama inscrição do instrumento para sua validade e eficácia perante terceiros, mostrando-se hábil a obtenção da adjudicação compulsória em relação ao promitente vendedor independentemente desse registro.

A propósito, colhe-se de recente e autorizado estudo do Prof. **Humberto Theodoro Júnior** (“Execução forçada. Obrigações de contratar. Compromisso de compra e venda. Adjudicação compulsória”, *in* “Ensaio Jurídico”, RJ, vol. 1-81):

2. Compromisso de contratar.

Por pré-contrato, contrato preliminar ou *pactum de contrahendo* entende-se o contrato pelo qual uma das partes, ou ambas, se obrigam a concluir outro negócio jurídico (Pontes de Miranda, Tratado das Ações, S. Paulo, RT., 1978, v. VII, p. 284).

Desses contratos resultam típicas obrigações de fazer, ou seja, de declarar vontade para aperfeiçoamento de outro negócio futuro, dito, contrato final ou definitivo.

Em razão do princípio clássico *nemo ad factum precise cogi potest*, durante muito tempo prevaleceu o entendimento de que o ato de vontade, sendo personalíssimo, não poderia ser obtido compulsoriamente em juízo. E, por isso, o inadimplemento dos pré-contratos só poderia gerar perdas e danos, e nunca execução específica.

Entre nós, o Código de Processo Civil de 1939, na esteira do que já se entendia na Europa, rompeu essa velha e ultrapassada concepção e esposou a tese da exeqüibilidade *in natura* também do pré-contrato, através de uma substituição da vontade do devedor pela manifestação judicial equivalente (art. 1.006 e §§), orientação que o novo Código de 1973 conservou e aprimorou, em seus artigos 639 e 641.

Reconhecem-se, assim, de maneira irreversível no sistema de nosso direito positivo, que a alegada infungibilidade das prestações de declaração de vontade, outrora defendida por alguns, era apenas uma criação jurídica, e não uma imposição da essência da coisa.

Da mesma maneira como nas execuções de dívida de dinheiro o órgão judicial prescinde da vontade do devedor para alienar seus bens e pagar a seus credores, em caráter compulsório, também é lógico que pode suprir a vontade do promitente e realizar, em seu lugar, o contrato definitivo a que validamente se obrigou. Não há diferença essencial ou substancial entre as duas hipóteses de agressão à esfera patrimonial do executado para realizar a sanção a que, juridicamente, se submeteu.

O que não se pode, por respeito à liberdade humana, é compelir fisicamente o devedor a firmar o contrato prometido. Mas substituir sua vontade pelo ato judicial executivo, isto é plenamente possível, segundo o direito atual.

A matéria se acha muito claramente exposta no artigo 639 do Código de Processo Civil, *in verbis*:

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 uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato a ser firmado.

O mecanismo das execuções desse tipo de obrigação é completado com a regra de artigo 641:

Condenado o devedor a emitir declaração de vontade, a sentença, uma vez transitada em julgado, produzirá todos os efeitos de declaração omitida.

Coerente com essa moderna execução forçada dos pré-contratos, o Dec. Lei n. 58/1937 atribuiu ao promissário comprador ação de adjudicação compulsória para obter a definitiva transferência do imóvel compromissado à venda, se o promitente devedor incorrer em inadimplemento.

Surgiu, no entanto, a objeção de que a ação de adjudicação compulsória, segundo as leis que regulam o compromisso de compra e venda, estaria sempre condicionada a um pré-contrato devidamente formalizado e inscrito no Registro Imobiliário (STF, Súmula n. 167), o que excluiria a execução prevista no art. 639 do CPC para a hipótese de a promessa não se achar registrada.

Influenciados pela radical jurisprudência da Suprema Corte, nós mesmos chegamos a escrever que o art. 639 só se aplicaria aos compromissos de compra e venda de imóveis devidamente inscritos no Registro de Imóveis (*Comentários ao Código de Processo Civil*, Rio, Forense, 1978, v. IV, n. 247/9, n. 323/9), equívoco de que hoje nos penitenciamos, como adiante se verá.

3. O verdadeiro alcance da execução forçada das obrigações de contratar.

A evolução geral do conceito de execução específica chegou às obrigações de contratar (espécie de obrigação de fazer) com a mesma amplitude registrada em matéria de obrigações de dar. Não há qualquer preocupação, *a priori*, com a existência ou não para o credor de um direito real.

É certo que algumas leis, com fito de proteger o promissário-comprador, criaram em seu favor, um direito real de aquisição, oponível *erga omnes*, desde que a promessa de contratar seja inscrita no Registro de Imóveis.

Evidentemente, não é esse direito real o fundamento da execução específica entre as partes. O art. 641 do CPC, ao cuidar do tema assegura que a sentença que

condena o réu a prestar a declaração de vontade produzirá, por si só, o mesmo efeito daquela a que se obriga o devedor. Nada há na regulamentação legal da execução forçada que subordine o cumprimento desse tipo de pré-contrato a um direito real.

Diz o CPC, em seu art. 639, que, sendo isso possível, a sentença condenará à declaração de vontade; e isto, às vezes, tem sido interpretado como limitativo da execução forçada específica apenas aos compromissos de compra e venda a que a lei de loteamento assegura a adjudicação compulsória que são justamente aqueles inscritos no Registro de Imóveis, para eficácia *erga omnes*. Sem o registro, portanto, entendia o STF que o promissário comprador teria de contentar-se com perdas e danos (RTJ 117/384).

Acontece que não se deveria confundir a ação real de adjudicação compulsória com a ação de execução específica de declaração de vontade. Se é certo que a adjudicação compulsória se faz pelas vias da execução específica, isto não exclui, necessariamente, a aplicação desse tipo de procedimento também para execução de declarações de vontade devidas por vínculos puramente obrigacionais.

(...)

O instituto da execução específica, na matéria, foi concebido, desde suas origens, sem qualquer subordinação ao direito real.

Seu pressuposto sempre foi o fato de que a prestação de consentimento para qualquer contrato definitivo é uma prestação fungível porque, no caso de recusa do devedor, pode-se alcançar o mesmo efeito da declaração privada de vontade por meio de um provimento do juiz, uma vez que o devedor tenha se obrigado a prestá-la.

(...)

Na verdade, como se vê, o pressuposto da execução, *in casu*, é a violação da obrigação de contratar e nada mais. O condicionamento de ser possível a execução específica, se prende aos próprios termos do negócio preliminar ou pré-contrato, pois, muitas vezes pode ser uma convenção incompleta, imperfeita ou privada por seus próprios termos da força de levar à execução compulsória como se dá, por exemplo, no caso de existir cláusula de arrependimento.

Lembro, outrossim, que essa distinção entre direito pessoal e direito real sem afetar a exequibilidade forçada, não é fato que ocorre apenas no campo da obrigação de contratar. Também nas execuções de dar coisa certa e de quantia certa o mesmo se passa, em situações como a do contrato de compra e venda e da hipoteca.

Assim é que, se a compra e venda de imóvel for transcrita no Registro Público, o comprador com base no direito real de propriedade executará o vendedor para obter a entrega do bem vendido. Se a venda for de coisa móvel, sem a tradição o comprador não adquirirá o domínio, mas mesmo assim terá meio de executar

o vendedor, com base na obrigação contratual de entrega do bem negociado. (Agostinho Alvim, ob. cit; n. 24-C, p. 36).

(...)

Em síntese: tanto o vínculo real como o obrigacional são, no direito moderno, suficiente para justificar um processo de execução forçada.

(...)

5. Harmonia final entre a lei, a doutrina e jurisprudência.

Enfrentando o polêmico tema da execução compulsória do compromisso de compra e venda não registrado, pela primeira vez após a assunção do encargo constitucional de ser a mais alta Corte Judiciária do País no campo do direito infraconstitucional o novel Superior Tribunal de Justiça, por sua 3ª Turma, no Recurso Especial n. 30-DF, julgado em 15.08.1989, sobre o relato do Min. Eduardo Ribeiro, fez um longo e detalhado estudo sobre a história da adjudicação compulsória, no comércio dos imóveis loteados e depois também dos não-loteados. O tema foi abordado desde o Dec.-Lei n. 58, de 1937, passando pela Lei n. 649, de 1949, até a última Lei de Loteamentos e Desmembramentos dos Imóveis Urbanos (Lei n. 6.766, de 1979).

Ao final da resenha legislativa, doutrinária e jurisprudencial acerca do tormentoso assunto, o Colendo Superior Tribunal de Justiça acabou por dissentir da orientação antes preconizada pelo Supremo Tribunal Federal, no sentido de somente ser admissível a adjudicação compulsória em favor do compromissário comprador que dispusesse de título inscrito no Registro de Imóveis (Súmula n. 167-STF).

Lembrou o voto do Relator, Min. Eduardo Ribeiro, acompanhado pela unanimidade dos componentes da Turma julgadora, que se alguma dúvida poderia gerar a redação dos arts. 22 e 23 do antigo Dec.-Lei n. 58, a nova Lei n. 6.766/1979 teria, em seu art. 25 contribuído para definitivamente eliminá-la. É que, segundo esse dispositivo, “são irretiráveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessões, os que atribuam direito à adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiro”.

Com isso, a Lei n. 6.766/1979, tal como já o fazia a doutrina na exegese da legislação anterior, procedeu à completa desvinculação entre a adjudicação compulsória e a exigência do registro.

O registro - destacou o acórdão do STJ - “será necessário para que se adquira direito oponível a terceiro. A condicionante ‘estando registrados’ prende-se somente à constituição desse direito” (RTJ 3/1.050).

Se assim é, com a Lei n. 6.766/1979, para os compromissos relativos a imóveis loteados, assim também haverá de ser para os referentes a imóveis não loteados, pois o que pretendeu a Lei n. 649, sem dúvida, foi “conferir adjudicação

compulsória aos imóveis não loteados, nos mesmos casos dos loteados” (RSTJ 3/1.050).

Há de prevalecer, então, a velha e prestimosa lição de Darcy Bessone, acolhida integralmente pelo decisório do STJ, na qual se faz a nítida distinção entre a constituição da obrigação de fazer e o aparecimento do direito real de aquisição, diante dos compromissos de compra e venda.

Não há como explicar a sujeição do direito à execução de uma obrigação de fazer a uma formalidade (o registro público) que somente diz respeito à constituição de direito real e conseqüente oponibilidade a terceiro. Por isso, a adjudicação compulsória, forma de cumprir a *obligatio faciendi* entre os próprios sujeitos do contrato que a instituiu, liga-se ao direito pessoal, a que é totalmente estranho o direito real a ser obtido com a inscrição no Registro Público (cf. Bessone, Da Compra e Venda, Promessa e Reserva de Domínio, Belo Horizonte, B. Álvares, 1960).

Quanto à corrente doutrinária e jurisprudencial que distinguia entre a ação real de adjudicação compulsória e a ação pessoal de cumprimento da obrigação de contratar, o acórdão do R. Especial n. 30, a considerou superada, a partir do momento em que não se vê vínculo algum entre a ação de adjudicação compulsória e o direito real de aquisição.

O registro faz nascer o direito de seqüela, mas a adjudicação entre as partes do compromisso não depende, de maneira alguma do referido direito de seqüela. Daí deve-se entender a expressão “adjudicar” *in casu*, não como atribuição direta do domínio ao promissário comprador, mas apenas como criação em seu favor de um título definitivo, que lhe permita, posteriormente, chegar à propriedade do imóvel, por via da transcrição do título judicial (a sentença) no Registro Público competente.

A adjudicação, em face do compromisso, não é diferente daquela que se dá no praxeamento do imóvel penhorado (CPC, art. 714). Serve de título causal para adquirir a propriedade mas não a transfere de imediato, já que tal transferência somente acontecerá quando se der a respectiva inscrição no Registro de Imóveis (Cód. Civil, art. 533).

Se, pois, sempre será necessário o registro da sentença para que a propriedade do imóvel compromissado seja transferida, “revela pouco a distinção entre a ação de adjudicação e ação de cumprimento de obrigação de contratar. Nos dois casos, haverá a mesma criação de um título causal, ainda no plano do direito obrigacional e não a imediata constituição do direito de propriedade, fato que só ocorrerá quando se der a transcrição da sentença no Registro competente” (RSTJ 3/1/051).

Tempos mais tarde, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (ac. unânime de 07.05.1991, relatado pelo Min. Sálvio de Figueiredo) viria a se filiar a mesma exegese da 3ª Turma, decidindo, também, que para obtenção da adjudicação

compulsória seria prescindível a inscrição do compromisso de compra e venda no Registro de Imóveis (RSTJ 29/356).

Em outros acórdãos posteriores, tanto a 4ª Turma como a 3ª Turma do STJ têm reafirmado seu definitivo posicionamento acerca do tema:

O direito à adjudicação compulsória é em si de caráter pessoal, não dependendo, para sua plena eficácia entre os próprios contratantes, de registro no ofício imobiliário (STJ, 4ª T., REsp n. 8.944-SP, Rel. Min. Athos Carneiro, *in* DJU 08.09.1992).

O direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a *obligatio faciendi* à inscrição no registro de imóveis (STJ, 3ª T., REsp n. 19.410-0-MG, Rel. Min. Waldemar Zveiter, DJU 08.09.1992, RSTJ 42/407).

Em suma, pode-se afirmar que a posição do STJ está assentada, em bases definitivas, no sentido de que:

Segundo jurisprudência da Corte, a promessa de compra e venda somente reclama inscrição do instrumento para sua validade e eficácia perante terceiros, mostrando-se hábil à obtenção da adjudicação compulsória em relação ao promitente vendedor independentemente desse registro (STJ, 4ª T., REsp n. 13.639-0-SP, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo, DJU 16.11.1992).

6. Conclusões.

Depois de muitos anos de controvérsia, a posição jurisprudencial, graças à liderança do Superior Tribunal de Justiça, encontrou, finalmente, um ponto de equilíbrio, acolhendo o que já era ponto pacífico na doutrina, ou seja:

A execução do compromisso de compra e venda, entre os contratantes, é execução de obrigação de contratar e, como tal, encontra apoio na matriz procedimental, dos arts. 639 a 641 do CPC, onde a natureza real do direito não figura entre os respectivos requisitos.

Logo, a falta de registro do compromisso no Cartório de Imóveis não pode embaraçar a ação de cumprimento do contrato, a não ser quando o imóvel tenha sido alienado a terceiro e, assim, já não mais exista no patrimônio do promitente vendedor. Somente em tal hipótese é que, não sendo o contrato oponível *erga omnes*, terá o promissário comprador de contentar-se com as perdas e danos.

Superada a velha jurisprudência do STF, que teimava em vincular a adjudicação compulsória do art. 22 do Dec.-Lei n. 58 ao direito real de aquisição, perdeu sentido a tentativa de construção de uma tese que distinguia a ação real da adjudicação compulsória da ação pessoal do cumprimento da obrigação de contratar.

Tudo agora foi colocado no plano pessoal do cumprimento do contrato de compromisso de compra e venda, de sorte que a ação de adjudicação compulsória e a ação de outorga de escritura definitiva são a mesma coisa. A adjudicação compulsória mencionada no art. 22 do Dec.-Lei n. 58 e no art. 25 da Lei n. 6.766, na verdade, não é senão um rótulo aplicado à figura geral da ação de cumprimento de obrigação de contratar regulada genericamente pelo Código de Processo Civil (arts. 639 e 641).

Colocando as coisas nesse estágio, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, por antecipação, deu realidade ao princípio que viria, com a Lei n. 8.952, de 13.12.1994, a ser enfaticamente proclamado como norma cogente para as ações de cumprimento de obrigações de fazer, ou seja:

Na ação que tenha por objeto o cumprimento de obrigação de fazer ou não-fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação (...) (CPC, art. 461, *caput*).

De sorte que:

A obrigação somente se converterá em perdas e danos se o autor o requerer ou se impossível a tutela específica ou a obtenção do resultado prático correspondente (*idem*, § 1º).

Houve, sem dúvida, uma grande conquista no campo do reforço da autoridade do contrato e um significativo passo na caminhada no rumo do incremento à instrumentalidade e maior efetividade da prestação jurisdicional.

4. Em face do exposto, *não conheço* do recurso.

RECURSO ESPECIAL N. 40.665-SP

Relator: Ministro Dias Trindade

Recorrentes: Emilio Nicoliche e cônjuge

Recorridos: Aristeu Ferreira e cônjuge

Advogados: Wanda Prado Monego, Ricardo Lopes de Oliveira e outros

EMENTA

Civil. Processual Civil. Compromisso de compra e venda. Adjudicação compulsória. Registro. Inexigência.

Cuidando-se de obrigação pessoal não se exige o registro do compromisso como condição para o exercício da ação da adjudicação compulsória, senão para a constituição de direito real, oponível a terceiros.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, não conhecer do recurso especial. Votaram com o Relator os Srs. Ministros Fontes de Alencar, Sálvio de Figueiredo, Barros Monteiro e Antônio Torreão Braz.

Brasília (DF), 08 de fevereiro de 1994 (data do julgamento).

Ministro Fontes de Alencar, Presidente

Ministro Dias Trindade, Relator

DJ 04.04.1994

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Dias Trindade: Recorrem Emilio Nicoliche e outros com fundamento no art. 105, III, **a** e **c** da Constituição Federal de acórdão proferido pela 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de São Paulo que, em ação de execução para entrega de coisa certa promovida por Aristeu Ferreira e outra, negou provimento a apelação, determinando que seja passada escritura definitiva do imóvel aos ora recorridos, deferindo a imissão na posse.

Sustentam os recorrentes ter o acórdão negado vigência ao Decreto-Lei n. 58/1937 e ao art. 638 parágrafo único do Código de Processo Civil pois que sem registro do contrato não se admite a ação pela ausência de direito real não sendo possível a adjudicação. Alegam dissídio jurisprudencial.

Processado e admitido o recurso vieram os autos a este Tribunal.

É como relato.

VOTO

O Sr. Ministro Dias Trindade (Relator): - Cuida o contrato de compromisso de compra e venda de obrigação pessoal de outorga de escritura

definitiva, daí porque inexigível o registro do mesmo para autorizar a utilização da ação de inadimplemento, visando a adjudicação compulsória do imóvel.

A esse propósito, acórdão desta Turma, da lavra ilustre do Sr. Ministro *Athos Carneiro*, que se acha publicada no n. 25 da nossa Revista, teve por exigível o registro apenas para que o título possa ser oposto a terceiro, dando conteúdo de direito real ao negócio.

E o acórdão recorrido tem fundamentos idênticos, a ponto de transcrever a sugestiva ementa do aresto acima indicado.

É de dizer que nesse precedente se fez referência a outros, tanto desta quanto da egrégia Terceira Turma no mesmo sentido.

O dissídio não veio comprovado, desde quando se limita a petição a fazer referências, por minúsculas passagens de acórdãos de outros tribunais que exigiriam o registro como condição para o exercício da ação adjudicatória, sem desincumbir-se de ônus dos recorrentes em demonstrar, analiticamente, os pontos de divergência e a similitude entre os casos confrontados.

Isto posto, voto no sentido de não conhecer do recurso.

RECURSO ESPECIAL N. 57.225-RJ (94.360592)

Relator: Ministro Nilson Naves

Recorrente: Carmen Maria Simões Correa Alves de Lima

Recorrido: Carlos Margarido Simões Correa - espólio

Advogados: Fernando Lima de Gusmão e Leonardo Miguel Saad e outros

EMENTA

Promessa de compra e venda por instrumento particular, não inscrita no registro de imóveis. Caso em que não se pactuou arrependimento. De acordo com a decisão recorrida, “A promessa de compra e venda, por instrumento particular, não inscrita no registro público, gera efeitos obrigacionais, já que a adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, sendo que aquele que se

comprometeu a concluir um contrato, caso não conclua a sua obrigação, a outra parte poderá obter uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato firmado”. Em tal sentido, REsp’s n. 30 e n. 9.945, entre outros. 2. O direito de arrependimento supõe que haja sido pactuado. É que “Não poderá o promitente vendedor arrepender-se, se não houver cláusula expressa, no pré-contrato, prevendo essa possibilidade” (REsp n. 8.202). Em caso tal, não tem aplicação o disposto no art. 1.088 do Cód. Civil. 3. Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, não conhecer do recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Participaram do julgamento os Srs. Ministros Eduardo Ribeiro, Waldemar Zveiter e Costa Leite.

Brasília (DF), 09 de abril de 1996 (data do julgamento).

Ministro Waldemar Zveiter, Presidente

Ministro Nilson Naves, Relator

DJ 27.05.1996

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Nilson Naves: - Foi o pedido inicial assim resumido, conforme o relatório de fl. 176:

Espólio de Carlos Margarido Simões Correa moveu a presente ação, rito ordinário, em face de Carmen Maria Simões Corrêa Alves de Lima, ambos devidamente qualificados na exordial, veiculando pedido de suprimento judicial, com fulcro nos artigos 639-641 do Código de Processo Civil, em decorrência da recusa da ré em cumprir o contrato preparatório, inserto às fls. 16, visando substituir sua vontade, expressamente, assumida na promessa de compra e venda da quota-parte de 5/8 do imóvel designado como n. 93 da Rua Paissandu, apartamento 703, Glória, nesta cidade, e respectiva quota ideal de terreno, tendo sido o pacto consubstanciado através de recibo de sinal e princípio de pagamento, por instrumento particular, sem cláusula de arrependimento e com imissão de posse, pelo preço certo e ajustado de CR\$ 1.200.000,00 (hum milhão,

duzentos mil cruzeiros), restando, tão-somente, o pagamento da última prestação de CR\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros), exigível no ato da assinatura da escritura definitiva, porém, oferecida e depositada a fls. 27.

E foi o pedido acolhido, “para condenar a ré a outorgar, em favor do autor a escritura definitiva de compra e venda do imóvel objeto do feito, no prazo de 30 dias, sob pena de produzir esta decisão, uma vez transitada em julgado, o mesmo efeito desse contrato, ou seja, através de inscrição, por mandado, a ser cumprido pelo Sr. Oficial de Registros de Imóveis, valer como título aquisitivo do imóvel em epígrafe”.

À apelação negou-se provimento, segundo esta ementa:

A promessa de compra e venda, por instrumento particular, não inscrita no registro público, gera efeitos obrigacionais, já que a adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, sendo que aquele que se comprometeu a concluir um contrato, caso não conclua a sua obrigação, a outra parte poderá obter uma sentença que produza o mesmo efeito do contrato firmado.

Na petição do recurso especial, a ré alega que o acórdão afrontou os arts. 134, II e 1.088 do Cód. Civil.

Recurso admitido pelo despacho de fls. 232-4 (lê).

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Nilson Naves (Relator): - No que tange à parte inicial da ementa do acórdão recorrido, é também da jurisprudência desta Casa o reconhecimento em casos que tais do direito do promitente comprador, conforme o REsp n. 30, *leading case* do assunto, *in verbis*: “Promessa de venda de imóvel - Instrumento particular - Adjudicação compulsória. Decreto-Lei n. 58/1937 - Lei n. 6.766/1979. 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” (Sr. Ministro Eduardo Ribeiro, 3ª Turma, DJ de 18.09.1989).

Mas o recurso foi admitido quanto ao disposto no art. 1.088 do Cód. Civil, para que o Superior Tribunal “se pronuncie sobre o tema, visto que esse dispositivo legal assegura a qualquer das partes o direito ao arrependimento

antes de assinar o contrato definitivo, mediante o ressarcimento de perdas e danos, o que parece ser incompatível com a decisão ora contestada, que determinou à promitente vendedora a outorga da escritura de compra e venda, no prazo de 30 dias, sob pena de produzir o acórdão o mesmo efeito”.

Inda aqui não assiste razão ao recorrente. A propósito, estatuiu o juiz, na sentença que o acórdão confirmou: “No silêncio do contrato, a presunção é a de que as partes estabeleceram a irretratabilidade da promessa de compra e venda. Para que a promessa admita arrependimento é necessário que a cláusula seja expressa”.

Igualmente é da jurisprudência desta casa que o arrependimento supõe prévia estipulação. Confira-se, entre outros julgados da 3ª Turma: “Compromisso de compra e venda - Imóvel não loteado - Arrependimento. Não poderá o promitente vendedor arrepender-se, se não houver cláusula expressa, no pré-contrato, prevendo essa possibilidade. Não incide o disposto no artigo 1.088 do Código Civil, em vista do que se contém no artigo 22 do Decreto-Lei n. 58” (REsp n. 8.202, Sr. Ministro Eduardo Ribeiro, DJ de 03.06.1991). Nesse sentido, ver o REsp n. 8.944, 4ª Turma, Sr. Ministro Athos Carneiro, DJ de 08.09.1992.

Em tal aspecto, a lei federal invocada não foi contrariada pelo acórdão recorrido, motivo por que não conheço do recurso especial.

RECURSO ESPECIAL N. 184.474-SP (98.0057177-9)

Relator: Ruy Rosado de Aguiar

Recorrente: Christiano Altenfelder Silva - espólio

Advogado: Pedro Onichi

Recorrido: Jose de Paula da Fonseca e outros

Advogado: Roberto Sabino

EMENTA

Adjudicação compulsória. Promessa de compra e venda. Falta de registro.

- A falta de registro não impede a ação de adjudicação compulsória promovida pelos promissários compradores.

Recurso não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, não conhecer do recurso. Votaram com o Relator os Srs. Ministros, Sálvio de Figueiredo Teixeira, Barros Monteiro e Cesar Asfor Rocha. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Bueno de Souza.

Brasília (DF), 19 de novembro de 1998 (data do julgamento).

Ministro Barros Monteiro, Presidente

Ruy Rosado de Aguiar, Relator

DJ 08.03.1999

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Ruy Rosado de Aguiar: Adoto o relatório integrante da r. sentença, *verbis*:

José de Paula da Fonseca, José Bataus, Luiz Antonio de Souza e Luiz Souza Brito promovem a presente ação de adjudicação compulsória contra espólio de Christiano Altenfelder Silva alegando que adquiriram do requerido os imóveis descritos na petição inicial, firmando os respectivos contratos de compromisso de compra e venda e respectivas cessões com o requerido ou sucessores dos direitos sobre os imóveis, cujo preço se encontra totalmente quitado e os requerentes na posse dos imóveis. Porém, as escrituras definitivas não lhes foram outorgadas em razão dos herdeiros de Christiano Altenfelder Silva não terem se composto a respeito do inventário em curso na Cidade de São Paulo. Acompanham documentos (fls. 02-53). Regularmente citado, o requerido contestou o pedido inicial alegando em preliminar a impossibilidade da inventariante reconhecer o direito pleiteado na presente ação, em razão do disposto no art. 1.572 do Código Civil. Tocante ao mérito alega, em síntese, que não foram apresentados todos os documentos necessários para instruir o pedido inicial. Alega que as cessões e transferências dos direitos referentes aos imóveis, depende da aquiescência da loteadora, devendo estar demonstrada a quitação do preço entre cedente

e cessionário. Alega a necessidade de comprovação da quitação de tributos municipais. Menciona, ainda, que a inventariante pleiteou alvará no juízo do inventário para regularizar a situação dos promitentes-compradores (fls. 59-63). (fls. 67-68).

A sentença julgou procedente a ação e o réu apelou.

A eg. Oitava Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, por votação unânime, negou provimento ao recurso, em acórdão assim fundamentado:

A documentação juntada aos autos pelos requerentes é apta a demonstrar que os imóveis foram realmente por eles adquiridos, mediante cessão de direitos, encontrando-se, há muito, quitadas as prestações. Expressiva a respeito é a “confissão” do réu:

Trata-se de lotes vendidos, com valores recebidos há décadas e que constaram do inventário apenas para permitir a expedição de alvará para a assinatura da escritura.

Essa declaração espanca qualquer dúvida que porventura pudesse existir quanto ao direito dos autores de haver a escritura.

Do fato de não ter havido manifestação expressa de aquiescência do requerido relativamente às cessões não decorre impossibilidade jurídica do pedido de adjudicação compulsória. Os imóveis foram quitados pelos iniciais compradores, derivando disso o direito à escritura que têm os cessionários, independentemente do assentimento do primitivo vendedor nas cessões. Seria iníquo impedir os cessionários, pago o preço, de haver o documento de propriedade em razão de os vendedores não terem observado cláusula contratual que dispunha sobre a necessidade de concordância do primitivo proprietário com a cessão.

Quanto ao registro do compromisso, a inexistência não impede o exercício de um direito pessoal. Sendo obrigação de fazer (outorga pelo promissário vendedor de escritura definitiva quando integralizado o preço), orienta-se a doutrina e atual jurisprudência no sentido da desnecessidade do registro. Se quiser, fá-lo-á o promissário comprador, para acautelá-lo perante terceiros, mas para valer, entre ele e o promissário vendedor, do registro não há necessidade. “A arguição de inidoneidade do pleito ante a falta de inscrição do compromisso no Registro Imobiliário improcede, pois sua eficácia se prende estritamente às partes, dando ensejo à execução de uma obrigação de fazer.” (JTJ 81/147).

No mesmo sentido:

Adjudicação compulsória. Falta de registro do compromisso de compra e venda. Irrelevância. Pedido que versa sobre direitos pessoais. Extinção do

processo por impossibilidade jurídica do pedido. Recurso provido, para o fim de dar-se seguimento ao feito. (Apelação Cível n. 252.761-1-Campinas - 1ª Câmara de Direito Privado - Relator: Guimarães e Souza - 25.04.1996 - V.U.).

Ou,

Contrato. Compromisso de compra e venda. Registro. Falta. Adjudicação compulsória. Possibilidade contra o promitente da obrigação de fazer. Ação procedente. Recurso não provido JTJ 145/58.

Nega-se, pois, provimento à apelação. (fls. 107-109).

O réu ingressou com recurso especial pela alínea **a**, alegando afronta aos arts. 1.572 do Código Civil, 22 e 23 do Decreto-Lei n. 58/1937, com a redação dada pela Lei n. 6.014/1973. Sustenta: a) - na ação de adjudicação compulsória todos os herdeiros devem ser citados, na condição de litisconsortes necessários, porquanto se refere à transferência de domínio e posse; b) - a inscrição no Registro de Imóveis é condição imprescindível à adjudicação compulsória de imóvel prometido à venda por instrumento particular, sem cláusula de arrependimento; daí que a melhor jurisprudência é no sentido de que “a adjudicação compulsória é ação real imobiliária, visando a obtenção de um título que dê o direito de propriedade” (RT n. 542/138). No mesmo sentido, menciona vários julgados: RT 514/243, RJ 74/507, ERE n. 76.671, RE n. 89.191 *in* RTJ 87/1.060-1.065.

Admitido o recurso, subiram os autos.

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Ruy Rosado de Aguiar (Relator): São duas as questões propostas pelo recorrente: sem registro no álbum imobiliário, inadmissível a ação de adjudicação compulsória de imóvel prometido vender; para a ação de adjudicação, necessária a citação de todos os herdeiros do proprietário.

A primeira já foi muito pacificada neste Tribunal, em desfavor da posição sustentada pelo recorrente:

Compromisso de compra e venda por instrumento particular, não registrado no ofício imobiliário. Possibilidade de adjudicação compulsória, em demanda contra o promitente da obrigação de fazer.

A promessa de venda gera pretensões de direito pessoal, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público.

A *obligatio faciendo*, assumida pelo promitente vendedor, pode dar ensejo à adjudicação compulsória.

O registro imobiliário somente é necessário para a produção de efeitos relativamente a terceiros.

Recurso especial conhecido e provido.

Recurso desprovido. (REsp n. 9.945-SP, Quarta Turma, rel. em. Min. Athos Carneiro, DJ 30.09.1991).

Civil. Compromisso de compra e venda. Natureza jurídica pessoal do direito. Outorga uxória. Desnecessidade. Instrumento não registrado. Validade. Ação cominatória ou adjudicação compulsória. Precedentes da Turma. Doutrina e jurisprudência em recente estudo do Prof. Humberto Theodoro Júnior. Recurso desprovido.

I - Tendo em vista a natureza eminentemente pessoal dos direitos resultantes do contrato de compromisso de compra e venda, desnecessária é a outorga uxória da mulher que firmou o pacto.

II - Dispensável, também, a inscrição do instrumento no registro imobiliário como condição de procedibilidade das ações cominatória e adjudicatória, se o que se pretende é fazer valer os direitos entre as partes contratantes. (REsp n. 34.466-RS, Quarta Turma, rel. em. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ 03.02.1997).

Processual Civil. Recurso especial. Ausência de prequestionamento. Divergência não configurada. Não conhecimento.

Impossível o acesso ao recurso especial se o tema nele inserto não foi objeto de debate na Corte de origem, quando apreciou a apelação, nem teve a parte o cuidado de opor os necessários declaratórios.

Incidentes, assim, os Verbetes das Súmulas n. 282 e n. 356-STF.

Quando não se trata, como no caso, de notória divergência a simples citação de ementa é insuficiente para caracterização do dissídio jurisprudencial.

O direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a *obligatio faciendo* à inscrição no registro de imóveis (REsp n. 30-DF, relatado pelo eminente Ministro Eduardo Ribeiro).

Recurso especial não conhecido. (REsp n. 16.822-SP, Quarta Turma, rel. em. Ministro Cesar Asfor Rocha, DJ 30.06.1997)

Compromisso de compra e venda de imóvel. Registro imobiliário. Adjudicação compulsória.

A inscrição do compromisso de compra e venda no registro imobiliário não é essencial à adjudicação compulsória.

Precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

Recurso especial não atendido.

Unânime. (REsp n. 288-SP, Quarta Turma, rel. em. Ministro Fontes de Alencar, DJ 31.05.1993).

Compromisso de venda e compra. Adjudicação compulsória. Registro imobiliário.

Para o exercício da ação de adjudicação compulsória não se faz indispensável a inscrição da promessa de venda e compra no registro de imóveis. Precedentes do STJ.

Recurso especial não conhecido. (REsp n. 23.675-RS, Quarta Turma, rel. em. Ministro Barros Monteiro, DJ 30.11.1992).

O registro do contrato de promessa garantiria os promissários compradores frente a terceiros, mas é irrelevante se o imóvel continua em nome do promitente vendedor.

A segunda questão não pode ser examinada nesta via por falta de prequestionamento, pois a regra do art. 1.572 do Código Civil não foi enfrentada pela eg. Câmara.

Posto isso, não conheço.

É o voto.

RECURSO ESPECIAL N. 204.784-SE (99.15991-8) (8.175)

Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito

Recorrente: Genisson Dantas de Menezes

Advogados: Flamarion D'Ávila Fontes e outros

Recorrido: Antídio Nunes de Andrade

Advogados: Sérgio Murilo Guerra Silva e outro

EMENTA

Adjudicação compulsória.

1. É torrencial a jurisprudência da Corte no sentido de que o "direito à adjudicação é de caráter pessoal, restrito aos contratantes,

não se condicionando a *obligatio faciendi* à inscrição no registro de imóveis”.

2. Recurso especial conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe dar provimento.

Participaram do julgamento os Senhores Ministros Nilson Naves, Waldemar Zveiter e Ari Pargendler. Ausente, justificadamente, o Senhor Ministro Eduardo Ribeiro.

Brasília (DF), 23 de novembro de 1999 (data do julgamento).

Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Presidente e Relator

DJ 07.02.2000

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito: Genisson Dantas de Menezes interpõe recurso especial com fundamento na alínea c do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pela Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, assim ementado:

Compromisso de compra-e-venda. Adjudicação compulsória. Registro do contrato.

- A inscrição do contrato no registro imobiliário é requisito da adjudicação compulsória (fl. 128).

Sustenta o recorrente que o acórdão recorrido contraria o pensamento jurisprudencial desta Corte, vez que o ajuizamento de adjudicação compulsória independe da inscrição do contrato de compromisso de compra e venda no registro imobiliário.

Oferecidas contra-razões (fls. 142 a 144), o recurso especial foi admitido (fls. 146-147).

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito (Relator): O recorrente ajuizou ação de adjudicação compulsória com pedido de imissão na posse. A sentença julgou improcedente a ação. O Tribunal de Justiça de Sergipe manteve o julgado. Considerou o acórdão recorrido que a inscrição no registro de imóveis é requisito para a adjudicação.

Tem razão o recorrente. A sentença, muito claramente, afirma que o Tribunal de Justiça de Sergipe decidiu que existe o negócio entre as partes, transitando em julgado a decisão. Não há, portanto, dúvida alguma sobre o contrato de promessa de compra e venda. Mas, a sentença e o acórdão impuseram como condição para a adjudicação compulsória o registro imobiliário. Contudo, essa exigência não está de acordo com a jurisprudência da Corte: REsp n. 57.225-RJ, Relator o Senhor Ministro *Nilson Naves*, DJ de 27.05.1996; REsp n. 19.414-MG, Relator o Senhor Ministro *Waldemar Zveiter*, DJ de 08.06.1992; REsp n. 30-DF, Relator o Senhor Ministro *Eduardo Ribeiro*, DJ de 18.09.1989; REsp n. 288-SP, Relator o Senhor Ministro *Fontes de Alencar*, DJ de 31.05.1993).

Os precedentes são suficientes ao conhecimento e provimento do recurso especial para afastar o óbice processual e determinar o prosseguimento da ação como de direito.

