

174
Recurso de Lúcio - Direitos do prome-
te compradores - Lei n.º 649, de 1949. -

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 38.436 - S. Paulo

- Inocência de compra e venda - Contrato
por instrumento particular - Lucro não

EMENTA: - Inocência de lesão à letra de
lei federal e de conflito de decisões.

00376030
04370380
04361000
00000100

A C O R D ã O

Relatados estes autos de recurso extraordi-
nário nº 38.436, de São Paulo, acorda o Supremo Tribunal
Federal, em 2ª. Turma, não conhecer de ambos os recursos,
unanimemente, nos termos das notas taquigráficas anexas.

Custas ex lege.

Rio, 26 de setembro de 1958

Antonio Carlos Lafayette de Andrada - Presidente

A.M. Ribeiro da Costa - Relator

26-9-58

ODALÉA

SEGUNDA TURMA

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 38.436 - SÃO PAULO

RELATOR: O EXMO. SR. MINISTRO RIBEIRO DA COSTA

RECORRENTES: NICOLINO PILEGGI E S/M.

RECORRIDOS: JOSÉ SOARES DE CAMARGO FILHO E S/M.

00376030
04370380
04362000
00000230

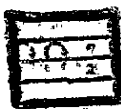
R E L A T Ó R I O

O SENHOR MINISTRO RIBEIRO DA COSTA: - Nestes *
termos a doutra decisão recorrida (fls. 295/8v.):

"Vistos, relatados e discutidos estes autos de embargos infringentes n. 73.598 da comarca de São Carlos, em que são embargantes, NICOLINO PILEGGI E sua mulher e embargados, JOSÉ SOARES DE CAMARGO FILHO e outros.

ACORDAM em Primeiro Grupo de Câmaras Cíveis do Tribunal de Justiça de São Paulo, * adotado o relatório de fls. 292, como parte integrante deste, por maioria de votos, rejeitar os embargos, mantendo o v. Acórdão recorrido pelos próprios fundamentos.

Preliminarmente conhece-se dos embargos, não obstante a existência do Recurso Extraordinário relativo à parte do v. acórdão que obteve unânimes votos.



Doas questões fundamentais são aventadas no recurso: - a) se o compromisso de compra e venda de imóvel não loteado, feito por escrito particular goza das prerrogativas do art. 22 do Dec-lei nº 58, de 1937; b) - se a cláusula contratual permissiva de reaver o compromitente vendedor o imóvel, mediante o resgate do preço, em certo tempo, torna retratável o compromisso, equiparada essa cláusula à de arrependimento.

Quanto à primeira, decidiu o v. Acórdão recorrido que não é exigível a escritura pública nos compromissos de compra e venda de imóvel não loteado, para que possa o promissário comprador pretender a adjudicação compulsória.

A essa conclusão chegou o v. acórdão pelo exame do texto da lei n. 649, de 11 de março de 1949, que, dando nova redação ao art. 22 do Dec-lei n. 58, substituiu a palavra - "escritura", pela genérica - "contrato".

Dizem os embargantes que a simples interpretação gramatical muitas vezes não conduz ao melhor entendimento da lei, sendo preferível a interpretação sistemática. E, harmonizando-se a disposição focalizada com os princípios contidos nos arts. 134, n. II do Código Civil, e 1006 § 2º do Cód. de Proc. Civil chega-se à conclusão de que o contrato

a que se refere o citado art. 22 deve ser revestido da forma de escritura pública, sempre que alcançada a taxa prevista no primeiro dos citados dispositivos. Em abono desse entendimento, invocam-se as lições de Serpa Lopes, Campos Batalha, Darcy Besone, Waldemar Loureiro, Machado Guimarães, Sobral Pinto, etc., e diversos arestos: Rev. Tribs. nº 215/318, 241/314, 229/265, 202/464, 240/412, 173/831, etc..

A verdadeira doutrina, porém, está com o r. acórdão recorrido, que tem a seu pról as pronunciações de outros Tribunais, inclusive o Supremo Tribunal Federal.

Não padece dúvida que o Dec-lei n. 58 criou um novo tipo de direito real, além dos previstos no art. 674 do Código Civil. É esse direito, oponível contra o proprietário e contra terceiros, consiste em conferir ao promitente-comprador o "direito de adjudicação compulsória", nos termos do art. 16 do Dec-lei n. 58 e art. 346 do Cód. de Proc. Civil.

Como se vê, não se pode aglutinar o novel direito real a qualquer das classes de direitos reais previstos no Código Civil, mas constitui um tipo especial, de natureza potestativa e para o qual não se exige escritura pública.

A interpretação sistemática do art. 22 do Dec. Lei n. 58, com a nova redação dada e pela Lei 649, para ser completa deve procurar a harmonização desse dispositivo com outros da mesma lei em que se insere e com o art. 346 do Cód. de Proc. Civil, expressamente referido. Ora, o art. 16 do Dec. Lei n. 58, assim como o citado dispositivo da lei processual, autorizam a adjudicação compulsória de terrenos loteados ainda que o compromisso seja celebrado por escrito particular. Se a lei quizesse fazer distinção, devia ser expressa, acrescentando que, no caso de terreno não loteado, o compromisso, diferentemente do que se prevê nos citados dispositivos, só confere a adjudicação compulsória em se revestindo de escritura pública. No entanto, a lei não fez distinção alguma e haveria quebra da sistemática se o intérpreta viesse a fazê-la.

A escritura pública não é essencial e para a criação de todo e qualquer direito real. É a publicidade que lhe dá nascimento. O próprio art. 134 do Código Civil admitiu a constituição de penhor agrícola, de qualquer valor, mediante escrito particular. A Lei n. 492, de 30 de agosto de 1937, permitiu que o penhor rural fosse contratado por escritura particular (art. 2º). O Dec. Lei n.

2.627, de 1940, em seu art. 46, dispensou na incorporação de bens imóveis nas sociedades por ações, para a constituição de todo o seu capital ou parte dele, a forma da escritura pública.

Assim, também, quando o legislador criou o direito real a que se refere o Dec.-lei nº 58, o fez dispensando a escritura pública para o compromisso, quer de imóveis loteados, quer de imóveis não loteados. O que não dispensou, por ser essencial aos direitos reais, foi a averbação ou a inscrição no registro público.

Este E. Tribunal, em diversas ocasiões, acolheu a tese do v. acórdão recorrido, acerca da possibilidade de pretender-se a adjudicação de terreno não loteado, mediante compromisso por escritura particular (Rev. Trib. 191/762, 198/156, 207/309, etc.). Nesse mesmo sentido pronunciou o Supremo Tribunal Federal na Rec. Extraordinária, n. 15.868, confirmando acórdão da C. 5ª. Câmara deste Tribunal de Justiça (D. de Justiça de 10-11-51).

Quanto ao segundo ponto dos embargos, isto é, quanto a irretratabilidade do compromisso, a matéria foi igualmente, bem apreciada e decidida no v. acórdão recorrido. A cláusula terceira do compromisso prevê a pag



REC/EXTR/Nº 38.436

997

- 6 -

sibilidade de receberem os vendedores o imóvel mediante pagamentos a serem efetuados em determinadas épocas. É a cláusula seguinte deixa bem claro que "o não pagamento de qualquer das parcelas referidas no item anterior, e nas épocas convencionadas, importa no direito do promissário comprador exigir a e imediata outorga da escritura definitiva do referido imóvel, para o seu nome". Ao contrário do que sustentam os embargantes, o contrato é irrevogável uma vez que o não pagamento das referidas parcelas tornou aplicável a cláusula quarta que assegura o direito de exigir a escritura, sem permissão de arrendimento.

Pelo exposto, rejeito os embargos, mantendo o v. acórdão recorrido pelos fundamentos.

Custas na forma da lei.
São Paulo, 15 de janeiro de 1957.
Assinados:

Marcelino Gonzaga - Presidente.

Vieira Neto - relator.

Pinto Cavalcanti - revisor.

Eryx de Castro - 3º juiz.

Carmo Pinto - 4º juiz.

Oliveira Lima - 5º juiz, vencido.*

Inconformado, manifestou o réu dois recursos ex

REC/EXTR/Nº 38.436

998

383

- 7 -

traordinários, o primeiro, com apoio na letra a, visando a parte do acórdão de apelação, que, sem divergência de votos, negou provimento ao agravo no auto do processo, e segundo, na base das alíneas a e d, objetivando a questão de mérito, solvida pelo acórdão proferido em grau de embargos.

Argumenta-se, no primeiro recurso, com a ofensa ao art. 208, do Código de Processo Civil.

No segundo pretende-se lesada a letra dos artigos 18 da Lei nº 649, de 1949; 22 do Dec-lei nº 56, de 937; nº 11, do art. 134 do Cod. Civil; 1006 do Cod. de Proc. Civil; 237 do Decreto nº 4.857, de 9-11-939, modificado pelo Decreto nº 5.318, de 29-2-940.

Argumenta-se que a promessa de compra e venda por escrito particular não confere ao promitente comprador direito à ação para pedir a outorga da venda definitiva do imóvel. Há conflito de decisões.

As partes, admitidos os recursos, arrazoaram, no prazo legal.

Com vista dos autos, a Procuradoria Geral da República assim se pronuncia (fls. 372):

"Preliminarmente, o segundo recurso, nº fls. 313/7, manifestado oportunamente, é cabível, pelo fundamento da alínea d da norma constitucional, face à ocorrência do alegado dissídio jurisprudencial na inteligência do art. 18 da Lei nº 649, de 11 de março de 1949, que deu nova redação ao art. 22 do Decreto-lei nº



58, de 10 de dezembro de 1937, o qual dispõe sobre as escrituras de compromisso de compra e venda de imóveis loteados.

De meritis, opino pelo não provimento do recurso, confirmando-se, pois, o ven. acórdão recorrido, fls. 295/8, que, rejeitando, por maioria de votos, os embargos infringentes de fls. 218 e 219/39, adotou o entendimento de que não é da substância do ato a escritura pública, nos contratos de promessa * de compra e venda de imóvel não loteado, de valor superior à taxa legal, para que possa o promitente comprador obter a adjudicação * compulsória.

Conforme acentuaram os recorridos, em suas fundamentadas contra-razões, fls. 354/65, decidiu nêsse sentido o E. Supremo Tribunal Federal, Primeira Turma, ao julgar o recurso extraordinário nº 15.868, também de São Paulo, em acórdão de 19 de dezembro de 1949, do qual foi relator o eminente Ministro LUIZ * GALLOTTI ("Jurisprudência", em anexo ao "Diário da Justiça" de 10 de novembro de 1951, * página 4.159).

Quanto ao primeiro recurso, fls. 300/11, opino pelo seu não conhecimento, por incabível, por is o que, negando provimento, unânime, ao agravo no auto do processo, fls.



1000



9 -

REC/EXTR/12 38.436

35 a 41 e 42, para confirmar o despacho saneador, fls. 32, na parte em que denegara a produção de prova testemunhal e de exames periciais, que teve por desnecessários à solução da controvérsia, o ven. acórdão de fls. 214/5, não contrariou, em sua letra, o art. 208 do Código de Processo Civil, pelo qual são admissíveis em Juízo todas as espécies de prova reconhecidas nas leis civis e comerciais.

Entendeu o Colendo Tribunal de Justiça, para assim decidir, que a simulação arguída pelos réus não constituía matéria relevante, alegável na defesa (ibidem, art. 346, § 2º)."

É o relatório.

V O T O P R E L I M I N A R

Tenho por inconsistentes ambos os recursos.

A matéria arguida no primeiro, diz com a aplicação do art. 208 do Código de Processo Civil, que estatui serem admissíveis em Juízo, todas as espécies de prova reconhecidas nas leis civis e comerciais.

Adstrito, porém, à letra do art. 346, § 2º, do citado código, decidiu o acórdão recorrido, que, não se "

35 a 41 e 42, para confirmar o despacho saneador, fls. 32. na parte em que denegara a produção de prova testemunhal e de exames periciais, que teve por desnecessários à solução da controvérsia, o ven. acórdão de fls. 214/5, não contrariou, em sua letra, o art. 208 do Código de Processo Civil, pelo qual são admissíveis em Juízo todas as espécies de prova reconhecidas nas leis civis e comerciais.

Entendeu o Colendo Tribunal de Justiça, para assim decidir, que a simulação arguída pelos réus não constituía matéria relevante, alegável na defesa (ibidem, art. 346, § 2º).*

É o relatório.

V O T O P R E L I M I N A R

Tenho por inconsistentes ambos os recursos.

A matéria arguida no primeiro, diz com a aplicação do art. 208 do Código de Processo Civil, que estatui serem admissíveis em juízo, todas as espécies de prova reconhecidas nas leis civis e comerciais.

Adstrito, porém, á letra do art. 346, § 2º, do citado Código, decidia o acórdão recorrido, que, não se *



REC/EXTR/Nº 38.436

1001

- 20 -

tratando, na espécie, de matéria relevante, o juiz poderia dispensar as provas requeridas. Não há, pois, vislumbre de ofensa à regra do dispositivo legal invocado. O juiz, orientador do processo, tornara apto o seu curso ao fim * colimado na ação, evitando inútil produção de provas.

Sem amparo legal o primeiro recurso.

Examinemos a controvérsia suscitada pelo recurso oposto ao acórdão proferido em grau de embargos.

Filix-se a hipótese à aplicação da Lei nº 649, de 11-3-1949, que pelo seu art. 1º, dando redação nova ao art. 22 do Dec-Lei nº 58, atribui aos compromissários com pradores de imóvel não loteado, seja ou não em prestação, direito real oponível a terceiros conferindo-lhes o direito à adjudicação compulsória, nos termos dos artigos 16 e do mesmo decreto nº 58 e 346 do Código de Processo Civil.

Admite o acórdão que é válida e operante, já se que aquela lei não estabelece restrição, a escritura particular, desde que inscrita no registro de imóveis, sem a cláusula de arrependimento, para o efeito de garantia ao compromissário comprador o direito é outorga de escritura definitiva.

Mostre, ao propósito, o recorrente, em suas razões de impugnação ao recurso, que hipótese análoga fôra aventada no apelo extraordinário nº 15.868, de São Paulo, decidindo a Egrégia 1ª. Turma, de conformidade com o voto do eminente relator, Sr. Ministro Luiz Gallotti, não coadjuvar do extraordinário pelos fundamentos assim deduzidos (Rs. 362 lê):



1002

REG/EXTR/Nº 38.436

- 11 -

"Antes mesmo da Lei nº 649, de 11 de março de 1949, admiti a execução compulsória da promessa de venda inscrita no registro de imóveis ainda em se tratando de imóvel não loteado, de acordo com a lição de SERPA LOPES e muitas decisões de nossos Tribunais.

Aquela Lei veio afastar qualquer dúvida a esse respeito e é já em face dela que se desdobra a presente controvérsia, que consiste apenas em saber se, sendo o imóvel de valor superior a mil cruzeiros, e não constando de escritura pública a promessa inscrita, tem esta a força de direito real, oponível a terceiros e asseguratório da adjudicação compulsória.

Ora, a Lei nº 649, de 1949, o que fez foi dar nova redação ao art. 22 do decreto-lei nº 58. E se pelo art. 11 desta mesma lei nº 58 o compromisso de compra e venda, a que ela se refere, pode ser contratado por instrumento público ou particular, é evidente que não há como invocar o preceito anterior do Código Civil (art. 234, nº II), para ter, no caso, a escritura pública como essencial à validade do contrato.

O acórdão recorrido bem aplica a lei e, assim, não conheço do recurso.

(Cf. Diário de Justiça, da União, de



REC/EXTR/No 38.436

1003

- 12 -

1 de novembro de 1951, pág. 4.159, a fls. 2118

A citação de arestos visando ao pressuposto da alínea G, mostra-se inaplicável e supérflua, de vez que nenhum deles cuida especificamente de caso semelhante, não sendo primordial a invocação da Lei nº 649, de 1939.

Diante do exposto, não conheço dos recursos.

26 setembro 1958

A.D.P.



1004



SEGUNDA TURMA

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 38.436 - SÃO PAULO.

RECORRENTES: Nicolino Pileggi e s/m.

RECORRIDOS: José Soares de Camargo Filho e s/m.

D E C I S ã O

Como consta da ata, a decisão foi a seguinte:
À UNANIMIDADE, NÃO CONHECERAM DO RECURSO.

Tomaram parte no julgamento os Exmos. Srs. Ministros RIBEIRO DA COSTA, Relator, AFRÂNIO COSTA (substituto do Exmo. Sr. Ministro Rocha Lagôa, que se acha em exercício no Tribunal Superior Eleitoral), VILLAS BÔAS, HAHNEMANN GUIMARÃES, LAFAYETTE DE ANDRADA, Presidente da Turma.

00376030
04370380
04364000
00000400

HUGO MÔSCA - Vice-Diretor interino