

1814

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 40.983 - Boias

*
EMENTA: - Promessa de venda inscrita no Registro de Imóveis.

Execução compulsória, ainda que não conste de escritura pública.

Recurso Extraordinário conhecido e provido.

00375040
04370400
09831000
00000140

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos este autos de recurso extraordinário nº 40.983, decide o Supremo Tribunal Federal, em la Turma, conhecer do recurso e dar-lhe provimento, de acordo com as notas juntas.

D.F. 4.12.58

Barros Barreto - Presidente

Luiz Gallotti - Relator

RCP

PRIMEIRA TURMA

RECURSO EXTRAORDINARIO Nº 10.985 - SOLÍS

RELATOR: - O SENHOR MINISTRO LUIZ GALLOTTI

RECORRENTES: - Constância Cavalcanti Kundin e s/m.

RECORRIDO: - João Batista Reis

00375040
04370400
09832000
00000280

R E L A T Ó R I O

O SENHOR MINISTRO LUIZ GALLOTTI - A sentença, do ilustre Juiz Heacir Vieira de Barros, é a seguinte (fls. h/v./h6):

* Preliminarmente. Não tem o mínimo cabimento a prescrição aquisitiva a favor do réu. Pelo doc. de fls. 9 o réu se desistiu da posse das terras pretendidas pelo autor está isto escrito claramente no referido documento, sendo certo que não foi estipulado prazo para a lavratura da escritura definitiva de compra e venda. Do mérito. Pelo instrumento particular ou seja, pelo recibo de fls. 9 João Batista dos Reis e sua mulher venderam a Cons-

tâncio Cavalcanti Mundim uma parte das terras deixada por herança de Prudêncio José dos Reis pelo preço de sete contos de réis, no imóvel "Bocaina em comum com outros ou seja, como vêm no recibo "cuja parte vendemos ao Sr. Constanção Mundim, podendo mesmo desde hoje ficar de posse, da aludida parte, ficando nos obrigados a dar-lhe escritura tão logo nos seja exigida." Tem esse recibo conhecido na prática como provisorio ou preliminar por não preencher as condições de validade do primitivo, todas as características de um contrato de compra e venda, tal como é definido pelo art. 1.122, do Cód. Civil: "Res, pretium et consensus." Art. 1.122. Pelo contrato de compra e venda, um dos contraentes se obriga a transferir o domínio de certa coisa e outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro. " A outorga da escritura pública definitiva ficou condicionada a vontade do comprador: "como os contraentes acordaram no preço e no objeto, que não sujeitava nenhuma, digo nenhuma condição, tanto assim que o vendedor recebeu o preço e o comprador ficou na posse da coisa, é da aludida parte como está escrito no contrato a compra e venda é pura, considerando-se obrigatória e perfeita. Eis o texto do Cód. Civil: - Art. 1.126 - A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço. - Para melhor compreensão do negotio juris firmado entre autores e réu,

transcrevemos a douta opinião de Carvalho dos Santos: "Obrigatória e perfeita fica a venda, diz o Código. Quer isto dizer que, em relação aos contraentes, o contrato está fechado, as partes estão reciprocamente obrigadas ao seu cumprimento, aos termos em que ele foi celebrado. A partir daí, nenhuma contraente pode arrepender-se, a menos que nisso convenha a outra parte, que, pode, não concordando, constrangê-lo ao cumprimento das cláusulas contratuais". E mais adiante: Para perfeição do contrato o Código exige apenas o acordo sobre a coisa e o preço. Quer dizer: a compra e venda será havida como perfeita e acabada, desde que se verifiquem tais condições, ainda que outros detalhes do contrato... não tenham ficado ajustados. Em tais casos, a missão sobre estes pontos produza o efeito de sujeitar as partes as normas supletivas da lei, ressalvando o direito de poderem esses detalhes ser estipulados posteriormente." "Cód. Civil Brasil, Interp. * XVI 38/39. Em consequência do contrato recebe o outorgante vendedor recebendo o preço e dando a posse da coisa vendida ao promissário, ficou obrigado a dar-lhe escritura pública para os efeitos de ser transferido o domínio e necessário registro dessa escritura. Em caso de impossibilidade ou recalcitrância do promittente em não outorgar a alienação definitiva, por sua própria vontade, faculta a lei o suprimento do consentimento por ato judicial. Não houve no es

se em julgamento um contrato de compromisso de compra e venda, ao qual se possa aplicar as disposições dos arts. 1.094, e 1.096, do * Cód. Civil. O fato de não exigirem escritura definitiva a mais tempo não afeta a validade do recibo ou do contrato preliminar. Realmente, está expressamente estipulado sem prazo nenhum - "Ficando nos obrigados a dar-lhe a escritura tão logo nos seja exigida." - Quanto a o objeção da falta de requisitos não essenciais supre-os a ilustríssima confissão judicial do próprio réu. Reconheceu em depoimento pessoal como sua e de sua falecida mulher as assinaturas constantes do contrato provisório, aliás com reconhecimento tabular. A falta de credibilidade por acaso dada ao contrato, as suas deficiências e omissões, estariam supridas pela confissão judicial, ~~em~~ parágrafo único, do * art. 141, do Cód. Civil. Tal documento fica * insusceptível de controvérsia, converta digo coberta que está pela confissão judicial. Em * nouso abono vem a jurisprudência: Reconhecida em Juízo pela parte que a passou e assinou, ou que assinou somente, atende-se como se fora escritura pública, confirmam-se "Rev. For." II/103 e XIII/338. Quanto à alegação de que vendeu e prometeu apenas uma parte da herança das terras da "Mocaina", não passa de uma grande cavilização. No contrato de fls. 9, nem subjetivamente disto pode ser entendido ou mesmo subentendido, mas de maneira alguma. Foi empregada a pala

era vender, que tem o sentido de entregar uma coisa em troca de um preço tanto assim que * transmitiram a posse e se obrigaram a dar a * escritura definitiva quando fosse solicitada. Em vez de receber o autor primeiramente a escritura definitiva para depois vender o que * lhe interessasse a terceiros, preferindo que fez, especular com a moeda, isto por economia e no depois nesta audiência o autor, mas lesando o Estado e criando a embaraçosa situação existente, com que concorreu também a imprecionante valorização das terras com o progresso que vem * tendo o Estado. Inconsistente e fragil é alegar o réu que o recibo ficou rescindido com a escritura feita a Michele Santinoff, ficando o mesmo com o direito ao recebimento das sobras de terras que estão sendo verificadas na divisão da Fazenda Bocaina. Não prevalece também a verificação e sustentação de nulidade absoluta do recibo ou contrato preliminar de compra e venda, por motivo de ordem pública. O réu confessou clara e inquestionavelmente ter com sua mulher assinado o recibo contrato, de folhas 9. Apenas o interpreta ao seu modo, ou seja, que pelo mesmo só * vendeu as terras da margem direita do Rio Meia Ponte, seria vir esse pensamento, essa vontade, determinada no referido recibo. Mas é certo é que o sentido das partes. Correto, real e manifestamente está que o promitente e sua falecida esposa venderam as terras e os seus que pos-



suiam tanto na margem esquerda como na margem direita do rio Heia Ponte, sendo certo tambem que a sub-rogação se deu em toda parte em todas as terras da fazenda Bocaina que estavam clausuladas. Essa interpretação restritiva feita pelo réu, como fizemos, não encontra guarida nos autos. Se se trata de imovel é da lei que a alienação só se consuma com a transcrição, mas o contrato de compra e venda, silagmatico, se operando a concordância dos três elementos coisa, preço e consenso, firma direito pessoal entre as partes. Sobre estes tres elementos nenhuma dúvida poderá existir, estão perfeitamente objetivados no escrito de fls. 9. Sendo como é, um contrato provisório temos lei a respeito que adota providências para o cumprimento desses contratos que preencham as condições do definitivo, aliás, com a confissão judicial de réu, com a força da escritura pública. No Código de Proc. Civil, no § 2º do art. 1006 vê-se que nas promessas de contratar, desde que o contrato preliminar preenche as condições de validade do definitivo o Juiz deverá assinar o * prazo para o cumprimento da obrigação. Quanto a pretendida nulidade da sub-rogação das clausulas testamentárias que pesavam sobre as terras da Bocaina, só em ação própria, poderá ser apreciada, e não, incidentalmente, de plano julgada sem maiores indagações. Por enquanto foi regular a sub-rogação autorizada por Juiz com

potente. Não houve prazo estipulado para a consolidação do contrato definitivo e havia, como houve, a possibilidade da sub-rogação. Com a extinção do motivo impeditivo nada mais veio a impedir a transferência dos bens clausulados. O vendedor adquiriu a disponibilidade das terras. Por essas considerações e mais regras de direito aplicáveis a espécie julgamos procedente a ação para que por sentença seja suprido o consentimento do réu e adjudicados aos autores as partes das terras da fazenda Bocaina que foram de Prudêncio José dos Reis, situadas no imóvel Bocaina, quer estejam na margem direita ou esquerda do Rio Meia Ponte, tão logo transjite em julgado a presente decisão que valerá em no título constitutivo ao exequente. Condenamos o réu nas custas e honorários de advogado na base de 20% dado na inicial ao valor da causa.ª

Houve agravo, de que o acórdão de fls. 96/97 resolveu se conhecesse como apelação.

O acórdão, que reformou a sentença, é este (fls. 99/100):

" Vistos, relatados e discutidos estes autos de agravo de instrumento nº 626, da comarca de Piracanjuba, sendo agravante João Batista Reis e agravados Constâncio Cavalcanti Mundim e sua mulher.

Acordam em 2ª. Câmara pelo seu Primeiro Grupo, incorporado neste o acerto retro,

unanimemente, dar provimento ao recurso de apelação para reformando a sentença apelada, julgar a ação improcedente.

Como se vê do acórdão de fls. 96 a Câmara conheceu do recurso de agravo como se fôra o de apelação e converteu o julgamento em diligência. Cumprida esta é de examinar-se o merito, como de direito. De inicio verifica-se que o ilustrado Juiz a quo não deu a pendência uma solução acertada. Realmente, o recibo de fls. 17 configura uma promessa de compra e venda, mas alem de ter sido lavrado por instrumento particular não contém as divisas e confrontações capazes de bem caracterizar a legislação digo caracterizar a parte de terras, que constitui o seu objeto. Ao examinar-se a legislação applicavel à espécie infera-se que o compromisso de compra e venda sofreu em sua estrutura jurídica profunda alteração, passando de uma simples obrigação de fazer ou "promessa de contratar" a um direito real (art. 22, da lei nº 58, de 1937 alterado pela lei nº 649, de 1949). Que em determinadas hipóteses constitui um direito real é coisa que, atualmente não sofre contestação, senão neste sentido, unânimes as opiniões dos traductas patricios, que melhor versaram o assumto "A promessa de venda não imperta na venda definitiva, ella atua como promessa revestida de condições especiais e da natureza de um direito real" (Serpa Lopes, Trat. Reg. Pubs. vol.

3, pag. 195, nº 389). H. S. para que se envolva dessa característica e confira ao promitente * comprador o direito de pleitear a adjudicação compulsória faz-se necessário que seja passada por escritura pública, se de valor superior a taxa legal, com outorga uxoria, não contenha cláusula de arrependimento e tenha sido pago o preço integral ou em prestações e inscrito no Registro de Imóveis (art. 22, da lei nº 58, de 1.937 combinado com os de ns. 134, nº II e nº 235, nº I, ambos do Cód. Civil). E por constituir um direito real, a escritura pública é da substância do ato, por força do disposto no citado art. 134, nº II do Cód. Civil, como, aliás, ensina o douto Serpa Lopes (ob. e vol. cit. * pg. 200 nº 391). Esta doutrina encontra inteiro apoio na jurisprudência pacífica e torrencial firmada pelas nossas Tribunais inclusive a do Supremo Tribunal Federal, Pelo exposto e * assinado compromisso de compra e venda, não passa de um simples recibo, configurando uma mera obrigação de fazer, cujo inadimplemento, quando muito importa em perdas e danos. Existe nele consubstanciada apenas uma relação obrigatória puramente pessoal, eis que não lavrada por escritura pública, quando o seu valor era superior a um cento de réis, levando-se em conta a época em que foi firmado, formalidade que, como se viu, é da substância do ato, não dando pois espaço a execução forçada ou compulsória.

R.E. nº 40.983

- 10 -

Além disso, o aludido documento nem sequer ca-
racterizou o imóvel, de modo que a transcrição
da sentença adjudicatória para o efeito de
operar a transferência do domínio jamais podé-
ria ser efetuada (art. 247, do Regl. Reg. Pubs.).
Por todos estes fundamentos chega-se à conclu-
são de que o recurso merece provimento para o
fim de ser reformada a sentença apelada e julga-
da improcedente a ação.*

Recorreu extraordinariamente
os vencidos, invocando as alíneas a e d (fls. 101/103).

Só os recorrentes arazoaram.

A Procuradoria Geral opina (fls.

116):

* Pelo conhecimento do recur-
so, com fundamento na letra d^a do art. 101, III,
da Constituição. No mérito, pelo seu provimen-
to, nos termos e nos limites da sentença de *
fls. 44/6.

Os recorrentes preenchem os re-
quisitos para a adjudicação compra séria das ter-
ras adquiridas, de acordo com a jurisprudência
dominante desta E. instância.

Rio de Janeiro, 24 de setembro
de 1958.

as. Theodoros Brandão Caval-
canti.

P. PROCURADOR DA REPUBLICA.*

É o relatório.

* * *

VOTO

Conheço do recurso, à vista do
dissídio jurisprudencial.

de acordo com o parecer da
douta Procuradoria Geral, dou-lhe provimento, para resta-
belecer a sentença, que, a meu ver, deu justa solução ao li-
tígio, em harmonia com a jurisprudência do Supremo Tribu-
nal invocada pelos recorrentes (fls. 102).

00375040
04370400
09833000
00980320

4.12.1958

MOB/

1826

PRIMEIRA TURMA

RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 40.985 - GOIÁS

RECORRENTES: - Constancio Cavalcanti Mundim e sua mulher

RECORRIDO : - João Batista Reis

D E C I S ã O

Como consta da ata, a decisão foi a seguinte: CONHECERAM DO RECURSO E LHE DERAM PROVIMENTO. DECISÃO UNÂNIME.

Ausente, justificadamente, o Exmo. Sr. Ministro Ary Franco.

Votaram com o Relator, Exmo. Sr. Ministro Luis Gallotti, - os Exmos. Srs. Ministros Cândido Motta, Henrique D'Avila (substituto de Exmo. Sr. Ministro Nelson Hungria que se acha em exercício no Tribunal Superior Eleitoral) e Barros Barreto - Presidente da Turma.

00375040
04370400
09834000
00000450

HUGO MÓSCA - Vice-Diretor Interino