



→ *restrição de cláusula de arrependimento -
direito à adjudicação compulsória.* -

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 20.553 - S- PAULO

- *Promessa de compra e venda - Terreno não
loteado - Que* **EMENTA-**

Nega-se provimento ao agravo, nos precisos fun-
damentos do despacho agravado.

A C Ó R D ã O

00393010
00460200
05531000
00000140

Vistos, etc...ACORDAM os Juizes da 2a. Turma
do Supremo Tribunal Federal, à unanidade, negar provimento
ao agravo, conforme o relatório e notas taquigráficas.
Custas pelo agravante.

Rio, 17 de abril de 1.959

LAFAYETTE DE ANDRADA - Presidente

AFRANIO DA COSTA - Relator.

17-4-59

ODALEA

SEGUNDA TURMA

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 20.553 - SÃO PAULO

RELATOR: O EXMO. SR. MINISTRO AFFRÂNIO COSTA

AGRAVANTE: JOJO FRANCO

AGRAVADO: AUTO DIESEL IMPORTADORA S/A

R E L A T Ó R I O

00393010
00460200
05532000
00000280

O SENHOR MINISTRO AFFRÂNIO COSTA: - Sr. Presidente, e acórdão que se vê a fls. 10v., diz isto:

"A nulidade arguida pelas RR. inexistente (fls. 108). Houve observância das formalidades essenciais. O depósito prévio, como pressuposto da ação especial de adjudicação compulsória, era desnecessário. Basta o pagamento ou depósito do saldo, no ato da escritura definitiva, ou ao ser lavrado o "térmo de adjudicação compulsória" (art. 346, § 1º "a" Carv. Santos, Cod. Proc. Civil v. 4, art. 346, Waldemar Ferreira, Loteamento e Venda de Terrenos em 2ª Prestações, v. 1/216 e Rev. Trib. v. 206/293). "De meritis" foi bem decidida a ação e menos "

no tocante a honorários, era deferidos, na base de 5%, por ter havido culpa contratual. De fato, conferiu-se "adjudicação compulsória" aos compromissários compradores, em havendo um contrato irretratável sem cláusula de arrependimento, inscrito no registro imobiliário relativo a imóvel não loteado, cujo preço tenha sido pago no ato, ou deva sê-lo em uma ou mais prestações (art. 1º da Lei 649/49, arts. 5, 16 e 22 do Dec. Lei 58/37 e art. 346 do C.F.C.B). Deveras, não negam os RR. que compareceram ao cartório para a escritura definitiva e que estavam dispostas a receber a quantia combinada, com abatimento pequeno do preço, em vista da redução de área. A divergência surgia apenas porque a A. queria que a sentença de adjudicação fosse registrada e que se exibissem certidões negativas da propriedade. Isso, porém, como já ficou decidido, não constituía inadimplência de contrato, não criou motivo para sua rescisão, já denotada, em outra ação, consoante a sentença, confirmada por esta Câmara. Então, o que cumpre aos RR. é dar a escritura definitiva, na base do que foi ajustado no compromisso, após, digo, compromisso de compra e venda, recebendo o restante que porventura falta ser pago. A tardia inserção do compromisso, após impugnação de Registro Imobiliário e decisão *

do Colendo Conselho Superior da Magistratura, não restringe o direito da Autora-apelate. e. Com efeito, permite a lei 649/49 que "a inscrição seja feita em qualquer tempo" (R.T. v. 192/621, 207/177). Com a inscrição, foi constituído um "direito real sui generis", oponível contra terceiros, assegurando ao titular a "adjudicação compulsória", nos precisos termos do art. 1.º da lei 649. Destarte, desde que ingere o compromisso de compra e venda de imóvel não loteado sem cláusula de arrependimento, é incurso o direito do compromissário comprador à adjudicação compulsória (R.T.V. 185/264, 193/217, 224/163, 206/297, 179, 192/315, 669, 216/347, (pre julgado), 238/255, 147, 239/173, 237/290, 212/396; Rev. For. v. 149/180, n.º 126/102, 122/160, 108/310, 503/76, 119/144, n.º 108/503, 109/151, 106/502, 110/144). Por outro lado, a inscrição tardia, a prévia usucapião, a posse ao tempo da escritura definitiva e as exigências do comprador não alteraram e não eliminaram a "irretratabilidade", livremente ajustada pelas partes. (R.T. 188/402, 215/251, 224/163, 235/191, 239/147, 250/419). Não merece ser provida a apelação dos RR. Todavia, provê-se a apelação da A., para deferir-lhe a verba honorária de 5% (cinco por cento) sobre o débito. Houve evidente culpa contra-

tual dos vendedores, recusando-se a outorgar a escritura definitiva, não se valendo do prazo aludido no item 9º da inicial, não comparecendo a cartório, opondo toda série de obstáculos ao adimplemento do contrato e indo ao ponto de propor demanda, objetivando a rescisão do contrato e a perda da vultosa quantia paga. Em consequência, nega-se provimento à apelação dos RR. e dá provimento à da A. São Paulo, 20 de Junho de 1958. (a) Luiz Morato, Presidente

Foi interposto recurso extraordinário, a que o Presidente do Tribunal de São Paulo negou seguimento, pelo seguinte despacho:

"Foi comprometida a venda de um determinado imóvel, com a cláusula de irretratabilidade, mediante escritura pública devidamente registrada. Os compradores não obtiveram oportunamente dos vendedores a escritura definitiva, e por isso movem esta ação com o objetivo de obterem adjudicação compulsória do imóvel. A fls. 109, narra a sentença que esta ação antecedeu outra, em que os réus, pretendiam "a rescisão do compromisso de venda e compra", ação essa que foi julgada improcedente. "Não tendo sido lavrada a escritura definitiva até a presente data a Autora agora pleiteia a adjudicação compulsória", e que lhe foi outorgado pela referida sentença e Acórdão de fls. 155/7. Enteg



de o réu ser essa decisão passível de recurso extraordinário, com fundamento na letra "a", do art. 101, n. III, da Constituição Federal, por contrariar, segundo alega, o disposto literalmente nos arts. 1095 e 1097 do Código Civil e 166, nº IV, e 892 do Código de Processo Civil (fls. 139/140). A decisão recorrida, entretanto, não ofende a lei, em sua expressão literal, e resulta tão somente da matéria de fato apreciada nesta ação. Não é possível renovar-se questão já solucionada, em sua essência, pela decisão proferida na ação anteriormente proposta, tendente a declarar o alegado arrependimento por parte dos autores. Adotando a impugnação de fls. 142/7, denego seguimento ao recurso. São Paulo, 4 de setembro de 1958. (a) João Marcelino Gonzaga."

Daf o agravo.

É o relatório.

V O T O

Nego provimento ao agravo, nos precisos termos do despacho agravado.

de o réu ser essa decisão passível de recurso extraordinário, com fundamento na letra "a", * do art. 101, n. III, da Constituição Federal, por contrariar, segundo alega, o disposto literalmente nos arts. 1095 e 1097 do Código Civil e 166, n.º IV, e 892 do Código de Processo Civil (fls. 139/140). A decisão recorrida, em tretanto, não ofende a lei, em sua expressão * literal, e resulta tão somente da matéria de * fato apreciada nesta ação. Nem é possível renovar-se questão já solucionada, em sua essência, pela decisão proferida na ação anteriormente proposta, tendente a declarar o alegado arrependimento por parte dos autores. Adotando a impugnação de fls. 142/7, denego seguimento ao recurso. São Paulo, 4 de setembro de 1958. (a) João Marcelino Gansaga.*

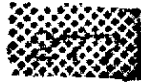
Daf o agravo.

É o relatório.

V O T O

Nego provimento ao agravo, nos precisos termos do despacho agravado.

00393010
00460200
05533000
01430310



A.D.P.

278
- SEGUNDA TURMA -

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 20.553 - SÃO PAULO

AGRAVANTE: João Franco.

AGRAVADO: Auto Diesel Importadora S.A.

D E C I S ã O

00393010
00460200
05534000
00000450

Como consta da ata, a decisão foi a seguinte:
NEGARAM PROVIMENTO AO AGRAVO. DECISÃO UNÂNIME.

Tomaram parte no julgamento os Exmos. Srs. Ministros AFRÂNIO COSTA - Relator (substituindo o Exmo. Sr. Ministro Rocha Lagôa), VILLAS BÔAS, HAHNEMANN GUIMARÃES, RIBEIRO DA COSTA e LAFAYETTE DE ANDRADA - Presidente da Turma.

Daniel Aarão Reis - Diretor de Serviço