

DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA IRRETRATÁVEL

ANTONIO VAMPRE

Certa pessoa comprometeu-se a adquirir um imóvel com a cláusula de não arrependimento, tendo inscrito a escritura em tempo hábil, no competente registro imobiliário.

Posteriormente, o comprometente vendedor hipotecou o imóvel, e após receber todo o prego da venda, desapareceu.

O compromissário comprador requereu, então, a adjudicação, de acordo com o art. 346 do Código do Processo Civil e Comercial.

Obtida a transcrição para, o seu nome, foi o comprador notificado pelo credor hipotecário para, saldar o débito proveniente da hipoteca, que fora, inscrita depois do compromisso.

O comprador alegando que seu compromisso tinha sido inscrito anteriormente, e por isso nada devia, negou-se a pagar.

O Tribunal de Justiça, no entanto, entendeu que o credor tinha o direito de seqüela (Rev. Trib. de Novembro de 1954, f1s. 335). "O compromisso e a hipoteca constituem direitos reais, sacramentados como se acham pela inscrição imobiliária. Todavia, como todo o direito real, a hipoteca tem um carácter absoluto, vigora contra todos e enquanto não se extingue, acompanha a coisa pelas mutações por que passa". " * * * O Direito Romano e as velhas Ordenações também exprimiam que, se o devedor, que obrigou alguma sua coisa se seu credor, a vendeu a outrem, passará a coisa com seu encargo da obrigação e poderá. o credor demandar o possuidor dela. Daí é que vem o "jus pignus persequenti" ou seja o direito do credor de penhorar o imóvel em poder de quem quer que o detenha e de executá-lo, no ensinamento do civilista pátrio, que acrescenta: o direito de seqüela e o de preferência são a virtude, a força da hipoteca. A penhora não pode ser havida por nula, portanto. Em face do exposto, dar-se provimento ao agravo para que o executivo hipotecário prossiga até final. "

Por esta decisão, que foi unanime, o infeliz comprador teve que pagar o prego da compra e mais a hipoteca, não lhe restando sequer o consolo de por na cadeia o vendedor, pois não se enquadra no conceito de estelionato a esperteza que ele praticou.

Os leigos em direito, ao receberem uma escritura com cláusula de irretratabilidade tem a ilusão de que estão plenamente garantidos.

Esta garantia, porem, é relativa. Estão garantidos apenas com referência à alienação posterior.

O tabelião de Notas tem a obrigação moral de alertar o compromissário comprador, e se ele desejar se garantir com referência á possíveis hipotecas posteriores, deve aconselhá-lo a exigir que o vendedor lhe hipoteque o mesmo imóvel, como garantia do compromisso.