

Dados Básicos

Fonte: 0029136-53.2011.8.26.0100

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 31/05/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 17/08/2012

Estado: São Paulo

Cidade: São Paulo (9º SRI)

Relator: Corrêa Vianna

Legislação: Art. 10, caput, do Código de Processo Civil e art. 496, caput, do Código Civil.

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Compromisso de compra e venda celebrado sem anuência dos demais descendentes – Negócio jurídico anulável – Interesse privado – Inviabilidade do exame da validade do contrato em processo administrativo – Necessidade de processo jurisdicional – Cabimento do registro – Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO (republicado com correção)

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL Nº 0029136-53.2011.8.26.0100, da Comarca da CAPITAL, em que são apelantes MARLI FATIMA PIRES CARNEIRO CERQUEIRA E JOSÉ CARLOS BARBOSA PIRES e apelado o 9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do Desembargador Relator, que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores IVAN RICARDO GARISIO SARTORI, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ GASPAR GONZAGA FRANCESCHINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, SAMUEL ALVES DE MELO JUNIOR, HAMILTON ELLIOT AKEL E ANTONIO CARLOS TRISTÃO RIBEIRO, respectivamente, Presidentes das Seções de Direito Público, Privado, em exercício, e Criminal do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 31 de maio de 2012.

(a) CORRÊA VIANNA, Decano e Relator

Voto

REGISTRO DE IMÓVEIS – Compromisso de compra e venda celebrado sem anuência dos demais descendentes – Negócio jurídico anulável – Interesse privado – Inviabilidade do exame da validade do contrato em processo administrativo – Necessidade de processo jurisdicional – Cabimento do registro – Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que reconheceu a possibilidade do registro de compromisso de compra e venda celebrado entre ascendente e descendente sem anuência dos demais descendentes, julgando improcedente dúvida suscitada.

Sustentam os apelantes, na condição de terceiros, a invalidade do contrato celebrado por falta de anuência dos demais descendentes, ausência de pagamento e incapacidade da promitente vendedora (a fls. 52/89).

A douta Procuradora Geral de Justiça opina pelo não provimento do recurso (a fls. 97/99).

É o relatório.

Os apelantes são terceiros quanto a este processo administrativo, assim, Marli Fátima é filha da promitente vendedora e irmã do promitente comprador (a fls. 65 e 67), Alexandre é marido de Marli Fátima (a fls. 66/67) e José Carlos teria a mesma situação jurídica de Marli como se infere da certidão de óbito da promitente vendedora (a fls. 19).

Ainda que se pudesse discutir a legitimidade do marido de Marli Fátima, notadamente a aplicabilidade no âmbito administrativo da norma jurídica contida no art. 10, caput, do Código de Processo Civil, bem como a eventual desnecessidade de sua anuência no contrato celebrado, considerando o processo administrativo em sua instrumentalidade, cabe a admissão por presentes os irmãos do promitente comprador, os quais não integram a vontade ao contrato firmado.

Diante disso, presente o interesse jurídico dos recorrentes e sendo tempestiva a apelação passamos ao seu conhecimento.

Em razão do objeto do contrato de compromisso de compra e venda ser a celebração de um contrato de compra e venda, àquele aplicam-se as disposições do art. 496, caput, do Código Civil, ou seja, há a necessidade da integração da vontade concordante dos outros descendentes e cônjuge, pena de vício na legitimação substantiva para o contrato.

No caso em julgamento é fato incontroverso e provado pelo título levado a registro (a fls. 31/34) a ausência da anuência dos demais descendentes, porquanto o cônjuge da promitente vendedora já era falecido ao tempo do negócio jurídico em questão (a fls. 19 e 35).

Diante disso, o negócio jurídico celebrado padece de vício no plano da validade, designadamente nulidade relativa ou anulabilidade por expressa opção legislativa (art. 496, caput, do Código Civil). Assim, a proteção é pertinente a interesse privado razão pela qual não pode ser pronunciada de ofício pelo Juiz (tampouco pelo registrador) sendo necessária ação judicial específica, sujeita ao prazo decadencial constante do art. 179 do Código Civil.

Desse modo, no presente caso não é possível qualificação registraria para além do exame formal do título, porquanto a alusão efetuada (compromisso de compra e venda celebrado sem a anuência dos demais descendentes) depende da propositura de ação judicial não sendo a via administrativa adequada a tanto.

Da mesma forma, as alegações atinentes à eventual ocorrência de fraude, ausência de pagamento, bem como incapacidade da promitente vendedora dependem de apuração probatória a ser realizada em ação de natureza jurisdicional, extrapolando os estreitos limites deste processo administrativo de dúvida.

No presente procedimento não ocorre a possibilidade de antecipação de tutela e tampouco de prequestionamento em virtude de sua natureza administrativa, aqueles institutos são típicos unicamente de processo de natureza jurisdicional.

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso.

(a) CORRÊA VIANNA

(D.J.E. de 17.08.2012)