



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1004974-30.2015.8.26.0037

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 21/06/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 08/07/2016

Cidade: Araraquara (2º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Manoel de Queiroz Pereira Calças

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel – Cancelamento do registro da anterior promessa de compra e venda por força de resolução contratual operada judicialmente – Ausência de deliberação judicial sobre o direito da promitente compradora à restituição das parcelas pagas – Inaplicabilidade da regra do art. 35 da Lei nº 6.766/1979 – Desqualificação registral afastada – Sentença reformada – Recurso provido.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação nº 1004974-30.2015.8.26.0037

Registro: 2016.0000447033

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação nº 1004974-30.2015.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que são partes é apelante COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU, é apelado 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE ARARAQUARA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso para julgar improcedente a dúvida e determinar o registro do contrato de promessa de compra e venda, v.u. Declarará voto o Desembargador Ricardo Dip.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este Acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PAULO DIMAS MASCARETTI (Presidente), ADEMIR BENEDITO, XAVIER DE AQUINO, LUIZ ANTONIO DE GODOY, RICARDO DIP E SALLES ABREU.

São Paulo, 21 de junho de 2016.

PEREIRA CALÇAS, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR

Apelação nº 1004974-30.2015.8.26.0037

Apelante: Companhia de Habitação Popular de Bauru

Apelado: 2º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Araraquara

Voto nº 29.179

REGISTRO DE IMÓVEIS – Contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel – Cancelamento do registro da anterior promessa de compra e venda por força de resolução contratual operada judicialmente – Ausência de deliberação judicial sobre o direito da promitente compradora à restituição das parcelas pagas – Inaplicabilidade da regra do art. 35 da Lei nº 6.766/1979 – Desqualificação registral afastada – Sentença reformada – Recurso provido.

O Oficial de Registro, ao suscitar dúvida e justificar a desqualificação do *contrato de promessa de compra e venda* apresentado para registro, escorou-se na regra do art. 35 da Lei nº 6.766/1979. Afirmou, então, que a interessada não comprovou a restituição do valor que recebeu da anterior promitente compradora, tampouco, junto ao Registro de Imóveis, realizou depósito em dinheiro, colocando-o, no caso, à disposição da titular do registro cancelado.[1]

A recorrente, promitente vendedora, na sua impugnação, sustentou a inaplicabilidade do dispositivo legal invocado pelo Registrador, pois a resolução contratual e o cancelamento decorreram de decisões judiciais. Além disso, ponderou que a questão relativa à restituição apenas judicialmente poderia ser enfrentada. No mais, prosseguiu, impõe impedir o locupletamento injusto da anterior promitente compradora, que, dando causa à extinção do contrato, permaneceu no bem imóvel por longos dezessete anos, muitos deles sem desembolsar qualquer pagamento.[2]

Após o parecer do Ministério Público[3], a dúvida foi julgada procedente[4], razão pela qual a interessada, com reiteração de sua manifestação anterior, interpôs recurso de apelação[5], recebido no duplo efeito[6]. Encaminhados os autos ao C. Conselho Superior da Magistratura, a Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo desprovimento do recurso.[7]

É o relatório.

A recorrente é a proprietária do bem imóvel identificado na matrícula nº 11.505 do 2º RI da Comarca de Araraquara.[8] Nessa condição, comprometeu-se a vendê-lo a Idalina Aparecida Moraes Martins.[9] O registro correspondente a esse negócio jurídico, entretanto, restou cancelado por força de ordem judicial.[10] Agora, então, a interessada, promitente vendedora, requer o registro de nova promessa de compra e venda, relativa ao mesmo imóvel, ajustada com Vicente Batista Godoy.[11]

O cancelamento noticiado, contudo, de acordo com o Oficial, seria insuficiente para permitir o ingresso do novo título. A inscrição dessa promessa de compra e venda dependeria da observação do comando emergente do art. 35, *caput*, da Lei nº 6.766/1979.[12] Em outras palavras, a recorrente, antes do registro, deveria provar a restituição do valor pago por Idalina Aparecida Moraes Martins ou seu depósito em dinheiro, à disposição dessa promitente compradora, perante o Registro de Imóveis. E isso porque desembolsado, ao longo da execução contratual, mais de um terço do preço pactuado.

Sem razão, entretanto, **o suscitante**, nada obstante o recente precedente deste C. Conselho Superior da Magistratura, expresso no v. acórdão proferido na Apelação nº 0030776-22.2013.8.26.0068, rel. Des. Elliot Akel, j. 2.9.2015. Dito de outra forma, a dúvida é improcedente, comportando reforma a r. sentença impugnada.

A promessa de compra e venda aperfeiçoada entre a recorrente e Idalina Aparecida Moraes Martins, **porque típica relação de consumo**, exige a compatibilização do art. 35, *caput*, da Lei nº 6.766/1979, com a regra do art. 53, *caput*, do Código de Defesa do Consumidor[13], que veda a *cláusula de decaimento*, a perda total (ou substancial) das parcelas pagas ao credor, quando do desfazimento do contrato. Em suma, para incidência da norma consumerista, pouco importa se o promitente comprador pagou mais ou menos de um terço do preço.

De todo modo, não é porque pagou mais de um terço que terá, por sua vez, e necessariamente, direito à devolução do valor integral desembolsado. Aliás, malgrado restituição e indenização por perdas e danos não se confundam, a diretriz de equidade a orientar a norma protetiva do consumidor respalda, também, o temperamento do rigor da regra do art. 35 da Lei nº 6.766/1979, sua releitura nas situações envolvendo resoluções por inadimplemento imputável ao promitente comprador que quitou mais de um terço do preço acordado.

A propósito, trata-se de compreensão que se harmoniza com a inteligência da jurisprudência desta Corte, expressa na Súmula nº 1 da Seção de Direito Privado e Câmara Especial, que, ao reconhecer o direito do compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, à restituição das quantias pagas, admitiu, ao mesmo tempo, sua compensação com os gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, e com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

Ademais, ao julgar o REsp nº 1.300.418/SC, rel. Min. Luis Felipe Salomão, em 13.11.2013, o C. Superior Tribunal de Justiça, para efeitos do art. 543-C do CPC, consolidou a seguinte tese: “em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a

restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, **deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.**” (grifei)

Dessa forma, ocorrendo o cancelamento do registro do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento contratual do promitente comprador, **e não havendo, no processo judicial onde resolvido o desfazimento, deliberação sobre o valor a ser restituído ao inadimplente**, não cabe ao Oficial condicionar o registro de nova promessa de compra e venda à devolução de qualquer valor, muito menos da soma total das quantias pagas, embora superior a um terço do preço convencionado. **Mas foi o que se deu na hipótese vertente.**

Apesar dos efeitos restitutórios resultantes da resolução contratual, não se impôs à recorrente, no processo judicial em que decididos o desfazimento do contrato e a reintegração na posse, qualquer devolução do que recebeu da promitente compradora, revel, a título de pagamento do preço. Embora isso fosse possível, inclusive de ofício[14], inexistiu decisão nesse sentido. A sentença, aliás, transitada em julgado, ainda condenou a promitente compradora no pagamento de uma multa correspondente a 10% do débito em aberto ao tempo da distribuição da ação, sem alusão a sua dedução de eventual restituição devida à promitente compradora.[15]

Dentro desse contexto, diante dos efeitos liberatório e recuperatório alcançados judicialmente, sucedidos pela eficácia real advinda do cancelamento do registro da promessa de compra e venda, a recorrente, tendo retomado, ademais, a posse do imóvel[16], tem a faculdade de novamente comercializá-lo e, assim fazendo, o direito à inscrição do título correspondente na serventia predial. *In concreto*, o acesso à tábua registral não encontra óbice na regra do art. 35 da Lei nº 6.766/1979.

Isto posto, **dou provimento ao recurso para julgar improcedente a dúvida e determinar o registro do contrato de promessa de compra e venda.**

PEREIRA CALÇAS, Corregedor Geral da Justiça e Relator

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Conselho Superior da Magistratura

Apelação 1004974-30.2015.8.26.0037

Procedência: Araraquara

Apelante: Companhia de Habitação Popular de Bauru

Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Araraquara

VISTO (Voto n. 39.607):

A improcedência da dúvida é de rigor, porque o óbice resultante da norma do art. 35 da Lei n. 6.766/1979 (de 19-12) só poderia opor-se à Companhia interessada, ora recorrente, se –tal o impera esta regra, *expressis verbis*– constasse, em averbação tabular autônoma ou na do cancelamento do registro por inadimplência contratual, **notícia certa do pagamento de mais de um terço do preço ajustado no contrato anterior.**

Se não há essa notícia (e, de fato, não há) –da discutida matrícula 11.505 do 2º Ofício predial de Araraquara nada consta a respeito desse referido pagamento–, **não** caberia atribuir-se à lacuna dos registros (*silentium tabularum*) uma eficácia positiva oponível a **terceiros** que a segurança dinâmica deve beneficiar.

Assim, é por esta circunstância –puramente de cariz registral, *notate bene*–, provejo o recurso da Companhia de Habitação Popular de Bauru .

É como voto.

Des. RICARDO DIP, Presidente da Seção de Direito Público

[1] Fls. 9-13.

[2] Fls. 59-80.

[3] Fls. 117-118.

[4] Fls. 119-121.

[5] Fls. 130-147.

[6] Fls. 151.

[7] Fls. 159/163.

[8] Fls. 26-28.

[9] R. 4 da matrícula nº 11.505 (fls. 26) e fls. 91-94.

[10] Av. 5 da matrícula nº 11.505 – fls. 26-27.

[11] Fls. 37-55.

[12] **Artigo 35.** Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

[13] **Artigo 53.** Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

[14] **REsp nº 471.358/DF**, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. 15.5.2003; e **REsp nº 1.286.144/MG**, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 7.3.2013.

[15] Fls. 88-89.

[16] Fls. 90.

(DJe de 08.07.2016)