

Dados Básicos

Fonte: 1066059-56.2014.8.26.0100

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 11/06/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: São Paulo (1º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Hamilton Elliot Akel

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E POSTERIOR CESSÃO DOS DIREITOS CELEBRADOS POR ESCRITURA PÚBLICA – NECESSIDADE DE NOVA ESCRITURA PÚBLICA, DEFINITIVA, DE COMPRA E VENDA, APÓS PAGO O PREÇO – INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 108, 1.245, 1.417 E 1.418 DO CÓDIGO CIVIL – RECURSO DESPROVIDO.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº **1066059-56.2014.8.26.0100**, da Comarca de **São Paulo**, em que são apelantes **SYLVIO ANTÔNIO BITTENCOURT BARBERI, SILVIA HELENA BARBERI CRUZ, ANALUCIA BITTENCOURT BARBERI e JOÃO EDUARDO BITTENCOURT BARBERI**, é apelado **1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “**NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, V.U.**”, de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores **JOSÉ RENATO NALINI (Presidente), EROS PICELI, GUERRIERI REZENDE, ARTUR MARQUES, PINHEIRO FRANCO e RICARDO ANAFE**.

São Paulo, 11 de junho de 2015.

ELLIOT AKEL, RELATOR

Apelação Cível nº 1066059-56.2014.8.26.0100

Apelantes: Sylvio Antônio Bittencourt Barberi e outros

Apelado: 1º Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Capital

Voto nº 34.211

REGISTRO DE IMÓVEIS – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E POSTERIOR CESSÃO DOS DIREITOS CELEBRADOS POR ESCRITURA PÚBLICA – NECESSIDADE DE NOVA ESCRITURA PÚBLICA, DEFINITIVA, DE COMPRA E VENDA, APÓS PAGO O PREÇO – INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 108, 1.245, 1.417 E 1.418 DO CÓDIGO CIVIL – RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedente dúvida suscitada pelo

1º Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Capital, que negou o registro de escritura pública de promessa de cessão – antecedida de compromisso de compra e venda, também lavrado por escritura pública (conforme se pode ver de fl. 12) -, acompanhado de certidões dos Distribuidores Cíveis da Capital e outros documentos, entendendo que o título hábil para a transmissão do domínio só poderia ser a escritura pública definitiva.

Os apelantes são herdeiros dos cessionários e obtiveram, perante a 10ª Vara da Família e Sucessões da Capital, alvará para outorga de escritura definitiva. No entanto, baseados em ponto de vista externado pelo próprio Registrador, em trabalho doutrinário, sustentam que, se o compromisso de compra e venda e a cessão foram feitos por escritura pública, uma vez quitado o preço, não haveria necessidade de nova escritura pública para transmissão da propriedade.

A Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

O ponto central da discussão gira em torno de se estabelecer se, celebrado o compromisso de compra e venda por meio de escritura pública, seria necessário, após o pagamento do preço, lavrar nova escritura pública definitiva, nos termos do art. 108 do Código Civil.

É certo que prestigiada doutrina, destacando-se Orlando Gomes e José Osório de Azevedo Júnior como seus defensores, vislumbra no compromisso de compra e venda, sem cláusula de arrependimento, um contrato preliminar impróprio. Diz José Osório, a respeito do compromisso de compra e venda:

“Neste, as partes não se obrigam a uma nova manifestação de vontade e sim a reiterar, a reproduzir, a manifestação anterior, pois foi neste momento anterior que o consentimento foi dado de forma cabal e irreversível – motivo por que deste momento anterior devem ser considerados produzidos todos os efeitos concretos do ato.

...

Assim é que a ‘escritura’ não se constitui em outro negócio jurídico, caracterizando-se – isto, sim – como um ‘ato devido’ que expressa o cumprimento da obrigação assumida no primeiro contrato (Compromisso de compra e venda, 6ª ed., São Paulo: Malheiros, 2013, p. 22/23).

Como observa Narciso Orlandi Neto, a doutrina foi acatada parcialmente pelo legislador, no art. 26, §6º, da Lei n. 6.766/79, que dispôs, *in verbis*: “Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.”

Porém, ainda conforme o autor, o Código Civil de 2002 representou um duro golpe à tentativa de ver no compromisso de compra e venda o próprio contrato a ser levado a registro, como forma de transmissão da propriedade (Revista *Opinião Jurídica*, n. 2, coord. Jaques Bushatsky *et. al*, p. 81).

E isso é verdade, na medida em que os artigos 1.417 e 1.418, constantes do título sobre os direitos do promitente comprador, são claros em apontar qual o papel do compromisso de compra e venda. Eis suas redações:

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

A leitura não dá margem a equívocos. A promessa de compra e venda – ou seja, o compromisso –, em que não conste cláusula de arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, desde que registrada, não confere ao promitente comprador o direito de propriedade, mas direito real à aquisição do imóvel.

E como se dá essa aquisição? O art. 1.418 o diz. Por meio de escritura definitiva – após o pagamento do preço. Se ela não for outorgada, cabe ao promitente comprador requerer ao juiz a adjudicação compulsória.

Logo, são duas as formas de o promitente comprador, que pagou o preço, adquirir a propriedade: por meio da outorga de escritura definitiva, ou por intermédio da adjudicação compulsória. O compromisso de compra e venda, ainda que lavrado por instrumento público e registrado, não dá ao promitente comprador senão o direito real de aquisição. A regra do art. 108 - *Não dispendo a lei em contrário, a escritura pública*

é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País - só se considera observada, dessa forma, com a lavratura de escritura pública definitiva, uma vez que apenas ela transfere a propriedade.

É a conclusão, também, de Francisco Eduardo Loureiro, que aponta:

“Apesar de o contrato preliminar concentrar a maioria da carga negocial, o seu objeto é a outorga da escritura definitiva, condição indispensável à transferência do domínio, segundo os arts. 108 e 1.245 do Código Civil, salvo hipóteses excepcionadas em legislação especial, ou se referirem a imóveis de valor inferior a trinta vezes o valor do salário mínimo, caso em que se admite o contrato escrito particular.

Embora defenda José Osório de Azevedo Júnior a tese da possibilidade da dispensa da escritura definitiva, substituída pelo compromisso acompanhado de prova de quitação, tal conclusão implica violação ao disposto no art. 108 do Código Civil (“O compromisso de compra e venda. In: O novo Código Civil – estudos em homenagem ao prof. Miguel Reale, coord. Domingos Franciuli Neto, Gilmar Ferreira Mendes e Ives Gandra da Silva Martins Filho. São Paulo, LTr, 2003, p. 450)

Não pode prevalecer, portanto, o Enunciado n. 87 do Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal, por ocasião da Jornada de Direito Civil realizada entre 11 e 13 de setembro de 2002, cujo teor é o seguinte: ‘Considera-se também título translativo, para fins do art. 1.245 do Código Civil, a promessa de compra e venda devidamente quitada (arts. 1.417 e 1.418 do CC e §6º do art. 26 da Lei n. 6.766/79)’ (Código Civil Comentado, Coord. Min. Cezar Peluso, 2ª ed., São Paulo:Manole, 2007, p. 1.451)

O título apresentado a registro, portanto, não é apto a transferir o domínio aos recorrentes.

Nesses termos, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 29/06/2015)