

Dados Básicos

Fonte: 0030776-22.2013.8.26.0068

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 02/09/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: Barueri

Estado: São Paulo

Relator: Hamilton Elliot Akel

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – LOTEAMENTO – INADIMPLEMENTO – CANCELAMENTO – PAGAMENTO DE MAIS DE UM TERÇO DO VALOR AJUSTADO – NOVO REGISTRO QUE DEPENDE DE PROVA DA RESTITUIÇÃO, PELO VENDEDOR, AO TITULAR DO REGISTRO CANCELADO DO VALOR PAGO POR ESTE ÚLTIMO – ART. 35, DA LEI Nº 6.766/79 – IMPOSSIBILIDADE DE DISCUSSÃO, NA ESFERA JUDICIAL, DA VALIDADE DE REFERIDA NORMA FRENTE AO CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES – DÚVIDA PROCEDENTE – RECURSO NÃO PROVIDO.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº **0030776-22.2013.8.26.0068**, da Comarca de **Barueri**, em que é apelante **GETE GERENCIADORA DE TERRAS DE SANTANA DO PARNAÍBA LTDA**, é apelado **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE BARUERI**.

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, 2 de setembro de 2015.

ELLIOT AKEL, RELATOR

Apelação Cível nº 0030776-22.2013.8.26.0068

Apelante: GETE Gerenciadora de Terras de Santana do Parnaíba Ltda.

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Barueri

Voto nº 34.227

REGISTRO DE IMÓVEIS – LOTEAMENTO – INADIMPLEMENTO – CANCELAMENTO – PAGAMENTO DE MAIS DE UM TERÇO DO VALOR AJUSTADO – NOVO REGISTRO QUE DEPENDE DE PROVA DA RESTITUIÇÃO, PELO VENDEDOR, AO TITULAR DO REGISTRO CANCELADO DO VALOR PAGO POR ESTE ÚLTIMO – ART. 35, DA LEI Nº 6.766/79 – IMPOSSIBILIDADE DE DISCUSSÃO, NA ESFERA JUDICIAL, DA VALIDADE DE REFERIDA NORMA FRENTE AO CONTRATO FIRMADO

ENTRE AS PARTES – DÚVIDA PROCEDENTE – RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de apelação interposta por GETE GERENCIADORA DE TERRAS DE SANTANA DO PARNAÍBA LTDA. objetivando a reforma da r. decisão de fls. 87/88, que manteve a recusa do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Barueri, referente ao registro do instrumento particular de compromisso de compra e venda cujo objeto é o lote nº 39, da Quadra C, do Loteamento Residencial Quintas do Ingaí, descrito na matrícula nº 136.545.

Alega a recorrente a possibilidade, mediante contrato, de retenção de valores pela loteadora em caso de inadimplemento do comprador, o que afasta a incidência do art. 35, da Lei nº 6.766/79.

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 110/112).

É o relatório.

A sentença, em que pesem os bem lançados argumentos da apelante, não merece reforma.

De acordo com o art. 35, da Lei nº 6.766/79, ocorrendo o cancelamento do registro do contrato, por exemplo, de compromisso de compra e venda do lote, e tendo havido o pagamento de mais de ? do preço ajustado, o registrador, depois de mencionar este fato no ato do cancelamento e a quantia paga, só efetuará 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.

Trata-se de norma em vigor, sem declaração de inconstitucionalidade, de modo que o registrador, em obediência ao princípio da legalidade, deve observá-la.

No caso em exame, o imóvel foi prometido à venda a Antônio Ferreira Viana e Luciana Abiuzu, conforme se vê do R.02, da matrícula nº 136.545 (certidão anexa ao final deste voto). O registro nº 2 foi cancelado pela Av. 03, oportunidade em que o registrador consignou a mora dos compromissários compradores, anotando que a importância por eles paga correspondia a mais de ? do valor ajustado para a aquisição.

Agora, pretende a apelante registrar novo compromisso de compra e venda, o que foi negado pelo registrador porque não atendido o art. 35, da Lei nº 6.766/79.

É certo que o contrato firmado entre a apelante e os primeiros compradores prevê cláusula penal, com base no art. 53, do CDC, dispondo sobre retenção de valores em caso de rescisão por inadimplemento dos compradores (cláusula 4.4 - fl. 32).

Contudo, não há como, no restrito âmbito desta esfera administrativa, cuja decisão sequer faz trânsito em julgado material entre as partes, decidir a respeito da validade de referida cláusula frente à legislação vigente.

Somente na esfera jurisdicional poderá a apelante discutir e tentar obter o afastamento do art. 35, da Lei nº 6.766/99, para que o registro do novo contrato não seja mais obstado.

Assim, porque baseada no princípio da legalidade, a recusa do Registrador deve ser mantida.

É neste sentido, ainda, o respeitável parecer da D. Procuradoria Geral de Justiça.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 21/09/2015)