



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 0001157-04.2015.8.26.0189

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 04/08/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 05/08/2016

Cidade: Fernandópolis

Estado: São Paulo

Relator: Manoel de Queiroz Pereira Calças

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – NECESSIDADE DE DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E INDIVIDUALIZAÇÃO DE SEU PREÇO – ESPECIALIDADE OBJETIVA – INSTRUMENTO PARTICULAR QUE, SALVO QUANTO À FORMA, DEVE CONTER TODOS OS REQUISITOS ESSENCIAIS DO CONTRATO A SER ELABORADO (ART. 462 DO CÓDIGO CIVIL) – HIPOTECA CEDULAR – NECESSIDADE DA ANUÊNCIA DOS CREDORES HIPOTECÁRIOS – ARTIGO 59, DO DECRETO LEI N. 167/67 – REGISTRO DO INSTRUMENTO PARTICULAR QUE DÁ AO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO – NECESSIDADE DE QUE A ANUÊNCIA CONSTE JÁ DO INSTRUMENTO E NÃO APENAS DA ESCRITURA - RECURSO DESPROVIDO.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação nº 0001157-04.2015.8.26.0189

Registro: 2016.0000562052

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação nº 0001157-04.2015.8.26.0189, da Comarca de Fernandópolis, em que são partes é apelante PAULO DE SOUZA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS.

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 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, 4 de agosto de 2016.

PEREIRA CALÇAS, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR

Apelação nº 0001157-04.2015.8.26.0189

Apelante: Paulo de Souza

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

Voto nº 29.496

REGISTRO DE IMÓVEIS – INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – NECESSIDADE DE DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E INDIVIDUALIZAÇÃO DE SEU PREÇO – ESPECIALIDADE OBJETIVA – INSTRUMENTO PARTICULAR QUE, SALVO QUANTO À FORMA, DEVE CONTER TODOS OS REQUISITOS ESSENCIAIS DO CONTRATO A SER ELABORADO (ART. 462 DO CÓDIGO CIVIL) – HIPOTECA CEDULAR – NECESSIDADE DA ANUÊNCIA DOS CREDORES HIPOTECÁRIOS – ARTIGO 59, DO DECRETO LEI N. 167/67 – REGISTRO DO INSTRUMENTO PARTICULAR QUE DÁ AO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO – NECESSIDADE DE QUE A ANUÊNCIA CONSTE JÁ DO INSTRUMENTO E NÃO APENAS DA ESCRITURA - RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedente dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis.

A negativa de registro de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra deveu-se a cinco exigências, feitas na nota de devolução: completa descrição dos imóveis mencionados no Instrumento; atribuição de valores individuais aos imóveis, que se referem a três diferentes matrículas; juntada de certidão de casamento do compromissário comprador, a fim de esclarecer o regime de bens; necessidade de constar, do Instrumento, o conhecimento do compromissário comprador acerca dos ônus incidentes sobre o imóvel; necessidade de anuência dos credores hipotecários quanto à alienação.

A exigência da juntada de certidão de casamento foi cumprida, mas postulou-se a suscitação de dúvida no tocante às quatro outras exigências.

A sentença albergou o entendimento do Oficial.

O apelante alega, em síntese, que o Instrumento faz menção às características essenciais dos imóveis, notadamente o número de suas matrículas. Diz que não há óbice em que o Instrumento refira-se a um preço global de venda dos três imóveis, bastando que se divida o valor em três, utilizando-se, como critério, a área de cada um. No que respeita à exigência da ciência do compromissário comprador acerca dos ônus incidentes sobre o imóvel, afirma que, embora ela não conste do Instrumento, sua existência é inegável. Por fim, sobre a anuência dos credores hipotecários quanto à alienação, ressalta que se trata de mero Instrumento Particular e não de Escritura Pública, razão pela qual a transmissão da propriedade não se faz nesse momento.

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

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A descrição insuficiente dos imóveis compromissados fere o princípio da especialidade objetiva.

Para Afrânio de Carvalho, o princípio da especialidade do imóvel significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro (Reg de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei 6015/73, 2a ed., Rio de Janeiro, 1977, p. 219). Por isso, o imóvel deve estar perfeitamente descrito no título objeto de registro de modo a permitir sua exata localização e individualização, não se confundindo com nenhum outro.

Narciso Orlandi Neto, ao citar Jorge de Seabra Magalhães, lembra que "as regras reunidas no princípio da especialidade impedem que sejam registrados títulos cujo objeto não seja exatamente aquele que consta do registro anterior. É preciso que a caracterização do objeto do negócio repita os elementos de descrição constantes do registro" (Narciso Orlandi Neto, Retificação do Registro de Imóveis, Juarez de Oliveira, pág. 68).

Por esta razão, não se permite o registro de escritura pública ou instrumento particular que descreva o imóvel de forma diferente – ou deficitária - da que consta no registro de imóveis.

O art. 176, § 1º, II, 3, da LEI Nº 6.015/73, arrola os elementos de identificação dos imóveis rural e urbano:

a - rural, o código do imóvel, os dados constantes do CCIR, a denominação e suas características, confrontações, localização e área;

b - urbano, suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e sua designação cadastral, se houver.

Na hipótese dos autos – imóveis rurais – não basta a descrição de apenas parte dos elementos característicos. A especialidade objetiva, derivada de expresso texto legal, determina a completa congruência entre os elementos da matrícula e do título.

No mesmo diapasão, exige-se o preço de cada imóvel, dado que cada um corresponde a uma matrícula. Novamente é a Lei 6.015/73 que o determina, ao rezar, no art. 176, §1º, III, 5, que deve contar, no Livro 2 (Registro Geral, destinado à matrícula dos imóveis), “o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.”

Ora, não cabe ao Oficial presumir o preço de cada um dos três imóveis compromissados, fazendo a divisão conforme a área de cada um, seja porque não há lei que o permita, seja porque os valores dos imóveis podem sofrer influência de uma série de variáveis que não somente a área de cada um.

Não fosse apenas isso, o valor de cada imóvel tem influência direta no cálculo dos emolumentos devidos pelos registros.

A exigência da ciência acerca da existência de ônus reais sobre os imóveis também decorre de norma. Cuida-se do Decreto n. 93.240/86, que, ao tratar dos requisitos para a lavratura de escrituras públicas, diz, no art. 1º, §3º:

§ 3º A apresentação das certidões previstas no inciso IV, deste artigo, não eximirá o outorgante da obrigação de declarar na escritura pública, sob pena de responsabilidade civil e penal, a existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo.

A regra vale para as escrituras e, via de consequência, para os instrumentos particulares de venda e compra, a teor do art. 462, do Código Civil, que reza: “O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.”

Isso porque, à escritura pública, se bem vistas as coisas, remanesce apenas a função de, uma vez registrada, transmitir a propriedade. Mas todos os elementos do negócio estão, na verdade, já na promessa de venda e compra.

Quanto à última exigência – anuência dos credores hipotecários -, vale ressaltar que prestigiada doutrina, destacando-se Orlando Gomes e José Osório de Azevedo Junior 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).

Logo, dada a vital importância do compromisso de venda e compra, não faz sentido afirmar que a anuência dos credores hipotecários – necessidade derivada do art. 59, do Decreto Lei n. 167/67 – poderá ser dada somente quando da lavratura da escritura.

Aliás, uma vez registrada a promessa, adquiriria o promissário comprador direito real de aquisição, a teor dos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, com possibilidade de execução forçada, esvaziando-se a exigência de anuência dos credores hipotecários.

A circunstância já foi bem apreendida por este Conselho Superior da Magistratura, no julgamento da apelação n. 544-6/4:

“O artigo 59 do Decreto-lei nº 167/67 estabelece que os bens objeto de penhor ou de hipoteca constituídos por cédula de crédito rural não podem ser vendidos sem prévia anuência do credor, por escrito.

E, por disposição contida no artigo 1.420 do Código Civil de 2002, as pessoas que não podem alienar também não podem empenhar, hipotecar ou dar em anticrese, assim como não podem ser dados em penhor, anticrese e hipoteca os bens que não podem ser alienados.

Ao assim dispor criou o legislador garantia exclusiva em favor dos órgãos financiadores da economia rural, o que fez por meio de norma cogente, contida em lei especial que não foi revogada pelo Código Civil de 2002.

Esta espécie de indisponibilidade relativa, também instituída por outras leis em favor dos detentores de hipotecas vinculadas à cédula de crédito à exportação (artigo 3º da Lei nº 6.313/75), cédula de crédito comercial (artigo 5º da Lei nº 6.840/80) e cédula de crédito industrial (artigo 51 do Decreto-lei nº 413/69), não conflita com as normas gerais estatuídas para a hipoteca no Código Civil de 2002, assim como não conflitava com as normas da mesma natureza contidas no Código Civil de 1916.

Certo é que, no presente caso, houve tão só a promessa de venda e compra, mas esta, em sendo irrevogável e irretroatável, uma vez registrada e quitada, conferirá direito real de aquisição a possibilitar posterior adjudicação compulsória, com fulcro nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, 'verbis':

Artigo 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.

Artigo 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.

O mesmo se depreende da leitura dos artigos 5º e 22 do Decreto-lei nº 58/37, bem como do artigo 25 da Lei nº 6.766/79.

Atente-se para o decidido pelo E. Conselho Superior da Magistratura nos autos da Apelação Cível nº 71.416.0/3-00:

REGISTRO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA â€” Imóvel gravado com cédula de crédito comercial hipotecária. Necessidade da anuência prévia e expressa do credor. Aplicação do decreto-lei nº 413/69. Recurso a que se nega provimento.

(...)

O art. 51 do dec.-lei 413/69 regulamenta que 'a venda dos bens vinculados à cédula de crédito industrial depende de prévia anuência do credor, por escrito'.

O ato de registro do compromisso de compra e venda encontra previsão no art. 167, I, 9 da lei nº 6.015/73, por constituir ele um direito real, que se formaliza no fôlio real para garantia do comprador.

O instrumento particular de compromisso de venda e compra (...), ao contrário do que afirma a apelante, não é apenas uma cessão, ele transfere direitos sobre o imóvel, em consonância com sua cláusula nona, onde textualmente a apelante e os vendedores pactuaram que o compromisso é celebrado com 'cláusula de irrevogabilidade e irretroatabilidade, não admitindo arrependimento unilateral'.

O compromisso de venda não é verdadeiramente um contrato preliminar. Não é por diversas razões que completam a originalidade do seu escopo, principalmente a natureza do direito que confere ao compromissário.

Tem ele, realmente, o singular direito de se tornar proprietário do bem que lhe foi prometido irretroatavelmente à venda, sem que seja inevitável nova declaração de vontade do promitente ('Direitos Reais', Orlando Gomes, Forense, 6ª ed., 1978, pág. 329).

Portanto, diante do registro da cédula de crédito comercial hipotecária, o imóvel a ela ficou vinculado, permanecendo subordinado à prévia anuência do credor no caso de sua alienação."

Do exposto, tem-se que as exigências feitas pelo Oficial do Registro de Imóveis de Fernandópolis são todas pertinentes e decorrem de lei.

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

PEREIRA CALÇAS, Corregedor Geral da Justiça e Relator

Nota do Irib: A Data da Publicação refere-se ao resultado da Sessão do CSM/SP:

"42. Nº 0001157-04.2015.8.26.0189 - APELAÇÃO – FERNANDÓPOLIS - Relator: Des. Pereira Calças – Apelante: Paulo de Souza - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Fernandópolis – Advogados: LEANDRO LUIZ (OAB: 166779/SP), JOÃO ALBERTO GODOY GOULART (OAB: 62910/SP), GLAUBER GUBOLIN SANFELICE (OAB: 164178/SP), VICTOR ALEXANDRE ZILIO FLORIANO (OAB: 164791/SP) E OUTROS. - **Negaram provimento ao recurso, v.u."**

(DJe de 05.08.2016)

