

Dados Básicos

Fonte: 9000001-75.2012.8.26.0464

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 18/04/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:24/05/2013

Estado: São Paulo

Cidade: Pompéia

Relator: José Renato Nalini

Legislação: Art. 1.640, do Código Civil; Lei nº 6.515/77; entre outras.

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura pública de compra e venda de imóvel – Inexistência de pacto antenupcial de um dos vendedores – Comparecimento da esposa recebido como mera anuência – Qualificação positiva diante da peculiaridade do caso – Recurso Provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 9000001-75.2012.8.26.0464, da Comarca de Pompéia, em que é apelante MARCELO DE OLIVEIRA JÚLIO, e apelado o OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE POMPÉIA.

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

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

São Paulo, 18 de abril de 2013.

JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 9000001-75.2012.8.26.0464

Apelante: Marcelo de Oliveira Júlio

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Pompéia

VOTO Nº 21.245

REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura pública de compra e venda de imóvel – Inexistência de pacto antenupcial de um dos vendedores – Comparecimento da esposa recebido como mera anuência – Qualificação positiva diante da peculiaridade do caso – Recurso Provido.

Trata-se de apelação interposta por Marcelo de Oliveira Júlio, que busca a reforma da r. sentença de fls. 70/71, que manteve a recusa do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Pompéia relativa ao registro da escritura pública de compra e venda por meio da qual Assyniana David Porto e seu marido João Porto, Paulo David e sua mulher Ivana Húngaro David, David Domingos e sua mulher Deolinda

Frasson Domingos e Hermes David e sua mulher Maura Ferreira da Silva David venderam a Marcelo de Oliveira Júlio e Marcos de Oliveira Júlio o lote nº 10, da Quadra 07, seção A, do Patrimônio Vila Campestre, transcrito sob o nº 17.968 daquela Serventia de Imóveis.

Aduz, em síntese, ser prescindível a prévia retificação do registro do casamento dos vendedores Hermes David e Maura Ferreira da Silva David, para que passe a constar o regime da comunhão parcial de bens, porque a inexistência de lavratura do pacto antenupcial para o casamento celebrado pelo regime da comunhão universal apenas faz com que vigorem as regras do regime da comunhão parcial, na forma do art. 1640, do Código Civil. E, consideradas as regras deste regime de bens, afirma, o registro seria possível haja vista que ambos (Hermes e Maura) participaram do negócio jurídico.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 104/107).

É o relatório.

A despeito dos jurídicos fundamentos da r. sentença, o recurso, dada a peculiaridade do caso, comporta provimento.

De acordo com a certidão expedida pelo Cartório do Registro Civil e Tabelião de Notas de Várzea Grande, no Mato Grosso, os vendedores Hermes David e Maura Ferreira da Silva David casaram-se pelo regime da comunhão universal de bens (fls. 26).

Contudo, a mesma Serventia - que também possui atribuição de notas - declarou que, por ocasião de referido casamento, não se lavrou escritura de pacto antenupcial (fl. 29).

O casamento foi celebrado em 15.03.86, época em que vigia o Código Civil de 1916, cujo art. 258, com a redação dada pela Lei nº 6.515/77, dizia que:

Não havendo convenção, ou sendo nela, vigorará, quanto aos bens entre os cônjuges, o regime de comunhão parcial.

A compra e venda representada na escritura ora recusada aconteceu em 01.09.92. Nela constou que os vendedores Hermes David e Maura Ferreira da Silva David são casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 (fls. 10/12).

De acordo com o art. 258, do Código Civil de 1916 - norma repetida no art. 1.640, do atual Código Civil - diante da inexistência da escritura pública de pacto antenupcial, aplicam-se as regras do regime da comunhão parcial aos bens do casal, segundo as quais comunicam-se os bens havidos na constância do casamento, salvo nas hipóteses do art. 1659, do Código Civil (art. 269, do Código Civil de 1916).

Por força de escritura de doação com reserva de usufruto datada de 27.12.1966, transcrita no Registro de Imóveis em 18.11.1969, sob o nº 17.968, o vendedor Hermes David adquiriu, ainda solteiro, ao lado dos demais vendedores da escritura de venda e compra ora em análise, o lote nº 10 (v. certidão de transcrição por mim agora juntada porque a dúvida não veio instruída com ela).

Levando-se em conta, em razão da inexistência do pacto antenupcial, as regras do regime da comunhão parcial de bens, notadamente a do inciso I, do art. 259, do Código Civil de 1916 então vigente, verifica-se que o imóvel objeto da escritura recusada não se comunicou a Maura, porque havido por Hermes por força de doação.¹

Em sendo assim, Maura não poderia ter figurado como vendedora na escritura de compra e venda do imóvel. Contudo, nada impede - em virtude da ausência de prejuízo a terceiros ou de risco de quebra da segurança registral - que sua participação seja recebida como mera anuência de que cuida o inciso I, do art. 235, Código Civil de 1916.²

E, ainda que se considerasse vigente o regime da comunhão universal de bens, o desfecho seria o mesmo, haja vista que o imóvel teria se comunicado a Maria (Código Civil de 1916, arts. 262 e 263), o que legitimaria sua participação no negócio jurídico representado no título recusado.

Observe-se, por fim, o r. parecer da ilustrada Procuradoria Geral de Justiça favorável ao registro do título em virtude da peculiaridade do caso.

Ante o exposto, diante da peculiar situação do caso, dou provimento ao recurso.

JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

1 Art. 259. No regime da comunhão limitada ou parcial, excluem-se da comunhão: I - os bens que cada cônjuge possuir ao casar, e os que lhe sobrevierem, na constância do matrimônio por doação ou por sucessão;

2 O marido não pode, sem consentimento da mulher, qualquer que seja o regime de bens: I - alienar, hipotecar ou gravar de ônus real os bens imóveis, ou direitos reais sobre imóveis alheios.

(D.J.E de 24.05.2013)