

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO

ASSINATURA DO VENDEDOR — FALTA - NULIDADE DO REGISTRO

RESUMO

- Evidentemente, e pouco importando os motivos que levaram o apelado a desistir do negócio e bem assim a validade dessa desistência, o traslado da escritura não se prestava como título aquisitivo da propriedade imobiliária, porque lhe faltava um requisito de forma, que era justamente a assinatura de uma das partes figurantes do negócio. - De fato, decorre do art. 145, IV do Código Civil, que é nulo o ato jurídico em que tenha sido preterida alguma solenidade considerada essencial à sua validade, e que no caso sob exame é a assinatura do vendedor, que se constitui em "conditio sine qua" da própria existência da escritura de compra e venda. - CARVALHO SANTOS acentua a respeito do assunto que "solenidade, portanto, aí está empregada no texto legal também no sentido de exigência, abrangendo o texto, por conseguinte, todos aqueles casos em que a lei faz uma exigência essencial à validade do ato". - E citando o doutrinador FERREIRA COELHO, enfatiza: "Parece-nos que a solenidade, que a lei considera essencial para a validade do ato é a que, posto não expressa, se subentende como substancial para a existência do contrato e fim da lei, v.g., se feito por oficial competente, ter data e designação do lugar, ter a assinatura das partes e testemunhas, ser lido às partes antes de assinado, etc..." ("Código Civil Brasileiro Interpretado", vol. III, pág. 249, Ed. Freitas Bastos, 11ª edição). - PONTES DE MIRANDA salienta que no Regulamento nº 737, de 25 de novembro de 1859 (art. 684, parágrafo 2º), era causa de nulidade a falta de subscrição do ato, mas agora é causa de inexistência ("Tratado de Direito Privado", vol. 4º, parágrafo 404, pág. 190). E ainda, que "a falta da assinatura do figurante significa que, quanto ao figurante, a escritura pública não é", querendo dizer com isso, obviamente, que tal assinatura é condição da própria existência da escritura. - Não se questiona se os apelados estão ou não sujeitos ao que se obrigaram no contrato, porque não se discute a respeito de vício de consentimento, mas apenas e tão somente sobre a validade do título de transmissão do domínio sob seu aspecto extrínseco. - As demais questões a respeito do contrato, devem ser discutidas em outras vias, pois independentemente do que possam as partes alegar a esse propósito, no presente caso se depara com uma nulidade insanável, que não sobrevive a qualquer daquelas outras matérias. - Do mesmo modo, não prospera a alegação do apelante de que era dispensável a escritura pública, pois a Lei 6.766/79 a dispensa. Data venia, isso não é verdade. Essa lei, de parcelamento do solo urbano, só se aplica, obviamente, aos casos específicos ali mencionados. Quem adquirir lote de terreno loteado ou desmembrado nos termos da referida lei, poderá obter o registro de propriedade do imóvel valendo como título aquisitivo o próprio compromisso de venda e compra devidamente firmado, como diz textualmente a lei (art. 41). - No caso "sub judice", a operação não foi realizada na forma do citado diploma, mas consoante as disposições gerais do Código Civil. De qualquer modo, tal como ali se exige que para servir de título aquisitivo o compromisso de venda e compra esteja devidamente firmado, óbvio que também a escritura de compra e venda realizada na forma da lei ordinária não poderia prescindir dessa exigência. Ac. de 27-04-1993 Arquivo do EMFOR - TJ/2.556 EMFOR 559

EMENTA

A assinatura do vendedor é requisito da própria existência da escritura de venda e compra. Sem ela, a escritura não será título hábil à transmissão da propriedade imobiliária. Se assim mesmo for levada a registro, este terá nulo, em decorrência da imprestabilidade do título registrado com preterição daquela solenidade.