

RESPONSABILIDADE CIVIL

TRANSPORTE AÉREO DE PASSAGEIRO

Recurso re -
Tribunal STF
Relator Néri da

CONSTRUÇÃO CIVIL — CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - OBRA NÃO CONCLUÍDA - DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS

EMENTA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE já qualificado nos autos sob o nº, de Ação de Rescisão de Contrato, que move em face de, igualmente qualificado, por sua procuradora e advogada que a esta subscreve, vem, respeitosamente, à presença de V. Ex.^a, manifestar-se sobre a Contestação da Ré o que faz nos termos seguintes: DAS PRELIMINARES: - Em suas alegações a Ré denuncia à lide a empresa, sob a alegação de que a mesma teria se sub-rogado nos direitos e obrigações decorrentes do contrato do Autor e, ao mesmo tempo, alega a necessidade de litisconsórcio necessário, pugnando em razão deste fato pela carência da ação. Verifica-se, no entanto, que a própria Ré teria sanado eventual irregularidade no pólo passivo da Ação ao denunciar à lide a empresa Assim sendo, não merece acolhida a pretensão da Ré de extinção do processo por carência da ação, mesmo porque esta confunde condições da ação com pressupostos processuais. Por outro lado, a Ré, ora contestante, afirma que por tratar-se de direito real deveria haver a outorga uxória para a propositura da presente Ação. Contudo, não lhe assiste razão haja vista que o contrato efetuado entre as partes não foi registrado no competente registro imobiliário da transmissão do bem, conforme exige o nosso ordenamento jurídico para a transferência de propriedade de bem imóvel por ato inter vivos (art. 1245 do NCCB). Estabelece o art. 1245 do Novo Código Civil Brasileiro: Art. 1245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante registro do título translativo no Registro de Imóveis. Portanto, se não houve a transcrição no registro imobiliário não houve a transmissão da propriedade imóvel e, assim sendo, posto que antes da transcrição, o alienante continua a ser tido como proprietário do imóvel e o adquirente, que se conformou com um simp les contrato de compra e venda, ainda que público ou particular, não passa de mero credor, com direito tão-somente a ação pessoal. Neste sentido temos a lição de Maria Helena Diniz em sua obra Código Civil Anotado, São Paulo, Editora Saraiva, 1995(Obs: Doutrina com base no Código Civil de 1916): "Será titular do direito apenas aquele em cujo nome estiver transcrita a propriedade imóvel ou inscrito o ônus real que recair sobre o bem de raiz. ... Sem o registro não se terá qualquer transferência de propriedade. Devem ser, portanto, registrados os seguintes negócios jurídicos, para que se opere a aquisição da propriedade imobiliária: compromisso irretratável de compra e venda, compra e venda, dação em pagamento, doação, permuta, transação em que entre imóvel estranho ao litígio etc. ... Os negócios jurídicos, as sentenças que adjudicarem bens de raiz em pagamento de dívida da herança, as arrematações e adjudicações em hasta pública não são hábeis para transferir, por si, o domínio do imóvel, uma vez que no direito brasileiro, a propriedade apenas transferir-se-á a partir do instante em que o título translativo do domínio for efetivamente registrado na circunscrição imobiliária competente. A data da transferência da propriedade é a data do registro e não a do título." (o grifo é nosso) A jurisprudência pátria tem se mantido firme neste sentido, conforme se depreende dos acórdãos a seguir transcritos, extraídos do Vade Mecum Jurídico Eletrônico: 306023 - EMBARGOS DE TERCEIRO - CESSIONÁRIOS DE DIREITOS DE UM APARTAMENTO PENHORADO EM PROCESSO DE EXECUÇÃO - O bem penhorado estava inscrito em nome do executado, no Registro de Imóveis. Súmula 621. Promessa de compra e venda de imóvel não inscrita no Registro de Imóveis. Não pode ser desconstituída penhora de

imóvel objeto de promessa de compra e venda, se esta, ainda que celebrada anteriormente à penhora, não estiver inscrita. Precedentes do STF. Recurso conhecido e provido, para julgar improcedentes os embargos de terceiro. (STF - RE 107.908-8 - SC - 1ª T. - Rel. Min. Néri da Silveira - DJU 27.10.94) (RJ 208/92) Tanto é assim, que em nenhum momento foi exigida a assinatura da esposa do Autor, quer seja para efetuar o contrato inicial, quer seja para firmar eventuais alterações. NO MÉRITO: As alegações da Ré são inverídicas e infundadas e ainda destituídas de qualquer amparo legal, levando a crer que existe um conluio entre as empresas que deveriam edificar a obra para fraudar credores e, assim procedendo, pretendem beneficiar-se de suas próprias torpezas. A alegação de qu