

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL**ANULAÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA**

Recurso re -
Tribunal STF
Relator Néri da

IMPUGNAÇÃO À CONTESTAÇÃO EM AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA**EMENTA**

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE, ESTADO DO AUTOS Nº, brasileiro (a), (estado civil), profissional da área de, portador (a) do CIRG n.º e do CPF n.º, residente e domiciliado (a) na Rua, n.º, Bairro, Cidade, Estado, por intermédio de seu (sua) advogado(a) e bastante procurador(a) (procuração em anexo - doc. 01), com escritório profissional sito à Rua, nº, Bairro, Cidade, Estado, onde recebe notificações e intimações, vem mui respeitosamente, nos autos em que contende com, à presença de Vossa Excelência apresentar IMPUGNAÇÃO À CONTESTAÇÃO pelos motivos de fato e de direito a seguir aduzidos.

PRELIMINARMENTE Em suas alegações a Ré denuncia à lide a empresa, sob a alegação de que a mesma teria se subrogado 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 polo 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 simples 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. D