

NULIDADE DE PROCESSO

ARRESTO NÃO CONVALIDADO EM PENHORA

Recurso REsp 30/
Tribunal STJ
Relator Eduardo Ribeiro

CONTRATO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL — AUSÊNCIA DE REGISTRO EM CARTÓRIO - VALIDADE ENTRE AS PARTES

RESUMO

Da validade do negócio jurídico celebrado pelas partes. Violação dos arts. 104, 108 e 166 do CC/02. - De acordo com o recorrente, "a Lei estabelece que a escritura pública é essencial à validade do negócio jurídico", de sorte que "o desatendimento à solenidade formal implica nulidade do ato jurídico" (fls.). - Com efeito, o art. 108 do CC/02 estabelece ser a escritura pública uma formalidade essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre bens imóveis de valor superior a 30 salários mínimos. - De forma semelhante, o art. 172 da LRP impõe a necessidade de registro dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis, para que haja efetiva constituição, transferência, extinção, validade perante terceiros e disponibilidade. Indisputável, pois, a indispensabilidade de registro dos títulos translativos da propriedade imóvel, visto que, em nosso ordenamento jurídico, os negócios jurídicos entre particulares não são hábeis a transferir o domínio do bem. Vale dizer que, do ponto de vista técnico-registral, titular do direito é aquele em cujo nome está transcrita a propriedade imobiliária. - Todavia, não há como ignorar que o contrato particular de alienação de bem imóvel, ainda que desprovido de registro, representa autêntica manifestação volitiva das partes, apta a gerar direitos e obrigações de natureza pessoal, ainda que restritas aos contratantes. - Portanto, o fato do contrato de permuta em questão ainda não ter sido devidamente registrado em cartório, não confere ao recorrente a prerrogativa de desistir do negócio. Do contrário, aquele que viesse a se arrepender de transação envolvendo imóveis poderia simplesmente se recusar a promover o registro, de modo a invalidar o negócio, beneficiando-se de sua própria torpeza. - Acrescente-se, por oportuno, que na hipótese específica dos autos a sentença, integralmente mantida pelo TJ/RJ, consigna que "o negócio jurídico se consumou e não restou demonstrado qualquer vício de vontade que dê causa à anulação" (fl.), sendo certo que qualquer conclusão em sentido contrário exigiria o revolvimento do substrato fático-probatório dos autos, procedimento vedado pelas Súmulas 05 e 07, ambas do STJ. - A jurisprudência desta Corte, em situações análogas, tem feito prevalecer o desejo efetivo das partes e o vínculo contratual entre elas existente sobre a questão formal, conferindo interpretação finalística ao Código Civil e à Lei de Registros Públicos, de modo a reconhecer que "a promessa de venda gera efeitos obrigacionais, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público" (REsp 30/DF, 3ª Turma, Rel. Min. Eduardo Ribeiro, DJ de 18.09.1989). - Trilhando essa mesma linha de raciocínio, o STJ também vem decidindo pela "validade de contrato de compra e venda, embora não efetuada a transcrição no registro imobiliário, para efeito de preservação do direito da posse do terceiro adquirente de boa-fé" (REsp 892.117/RS, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, DJe de 17.11.2009. No mesmo sentido: REsp 739.388/MG, 1ª Turma, Rel. Min. Luiz Fux, DJ de 10.04.2006; e REsp 256.150/SC, 4ª Turma, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, DJ de 18.03.2002). - Com base nesse entendimento, inclusive, foi editada a Súmula 84/STJ, que admite a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro. - Colhe-se, de um dos procedentes que deram origem ao referido enunciado sumular - REsp 1.172/SP, 4ª Turma, Rel. Min. Athos Carneiro, DJ de 16.04.1990 -, a seguinte passagem, de todo relevante à espécie: "Sabemos que no nosso país,

principalmente nas camadas pobres da população, um grande número de negócios, e até direi, a maior parte dos negócios, é efetuada de maneira menos formal, e até absolutamente informal. Compram-se e vendem-se pequenos terrenos, apartamentos e casas apenas mediante a emissão de recibos, sinais de arras e mesmo de promessas de compra e venda ou 'transferências de posse' redigidos de forma singela. E é muitíssimo comum que esses documentos não venham a ser registrados no Registro de Imóveis, inclusive porque com frequência os termos em que estão vazados não permitiriam o registro. Para o registro imobiliário é necessário que o contrato revista determinados requisitos, o que exige, frequentemente, a presença do tabelião ou do profissional d

EMENTA

O contrato particular de alienação de bem imóvel, ainda que desprovido de registro, representa autêntica manifestação volitiva das partes, apta a gerar direitos e obrigações de natureza pessoal, ainda que restritas aos contratantes. - O fato de o contrato de permuta de bem imóvel ainda não ter sido devidamente registrado em cartório, não confere a uma das partes a prerrogativa de desistir do negócio.