

REGIME DE BENS

CASAMENTO REALIZADO NA TURQUIA

IMÓVEL PROMETIDO À VENDA — IRRELEVÂNCIA - INSCRIÇÃO DEFERIDA - INOCORRÊNCIA DE PREJUÍZO PARA OS PROMITENTES COMPRADORES

RESUMO

- Segundo se conclui pela análise das peças que instrumentalizam o presente recurso, o procedimento dos agravantes, ao promoverem a conversão de sua separação judicial em divórcio, com a conseqüente repartilha do imóvel que ainda integra o seu domínio e que, por compromisso particular dito irrevogável e irretroatável, devidamente registrado na matrícula correspondente do CRI do 2º Ofício (n. 22.310), prometeram vender aos agravados, não teve, e não há prova em sentido contrário, por escopo lesar a estes com a venda do mesmo imóvel a terceiros de boa-fé, até porque praticamente impossível em face do registro referido, mas sim, ao que tudo leva a crer, cumprir com uma das condições ajustadas na "Opção de Venda" (melhor seria "Retrovenda"), firmado na mesma oportunidade, tanto que pelo referido ato divisório tocou ao primeiro exatamente a metragem que, desde que desmembrada nos órgãos públicos mencionados, lhe seria revendida, e à segunda a metragem com a residência que seria definitivamente escriturada aos agravados/compromissários compradores. - Se há ou não impossibilidade de ser feito o parcelamento na referida área total, por ser considerada ou não de preservação permanente é questão de fundo que aqui não comporta ser examinada, como também sucede em relação à maneira como deveria ou não ser procedido seu parcelamento, não obstante quanto a este tópico não é demais ressaltar que a "Opção de Venda" nada disciplina a respeito, apenas impõe que seja feito desmembramento "com os correspondentes registros na Prefeitura Municipal de Florianópolis e no Registro Geral de Imóveis com as matrículas correspondentes". - Daí que, embora matéria que refoge, como dito, de apreciação nesta oportunidade, a princípio não haveria impedimento a que fosse promovido esse desmembramento por alguma forma na via judicial, o que, no entanto, não se bastava por si para o registro na Prefeitura e Registro Imobiliário até a data fatal que se avizinha. - Ora, diante desse contexto, repleto de razão o culto Procurador de Justiça parecerista ao se pronunciar pelo provimento ao recurso, pois forçoso reconhecer que se houve com desacerto o douto prolator da decisão criticada, aliás nula, a rigor, ex vi do art. 93, inciso IX, da Carta Constitucional, por estar em franca antinomia com tal preceito, já que se apresenta completamente órfã de fundamentação. - Mas não apenas por isto se impõe sua reforma, pois, a circunstância de já se achar registrado junto à referida matrícula um compromisso de compra e venda em favor dos agravados ainda que, como dito, mas não comprovado, irrevogável e irretroatável, talvez pudesse, in hypothesis, ser óbice a outros compromissos em favor de terceiros, não o era, só por si, a que se registrasse a sentença de partilha realizada na ação de divórcio entre os titulares do domínio e compromitentes vendedores, até porque, enquanto não definitivamente concluído o negócio, continuavam a deter essa condição e, enquanto não registrado um possível distrato ou cancelamento do compromisso persistia uma obrigação de outorgar a escritura definitiva logo que implementadas todas as condições pactuadas. - Ora, se é certo, por um lado, que, consoante a melhor exegese doutrinária (WILSON DE SOUZA CAMPOS BATALHA, Comentários à Lei de Registros Públicos, vol. II, 2ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1.979, p.572), "quer se trate de promessa de compra e venda, de cessão de promessa ou de promessa de cessão quitada e irrevogável, quer deva ser o preço pago a prazo de uma só vez ou em prestações, quer seja irretroatável ou irrevogável, quer contenha a cláusula de arrependimento, o contrato sujeita-se à inscrição no Registro de Imóveis, na respectiva matrícula para que adquira eficácia erga omnes, menos certo não é, por outro lado, consoante não menos erudita fonte (DARCY BESSONE, Da Compra e Venda, ed. Saraiva, 1.997, p. 141) que, "mesmo depois da promessa de averbação, o imóvel continua a integrar o patrimônio do promitente-vendedor, somente

passando para o do promissário após a compra e venda ou adjudicação registrada". - Aliás, a espécie guarda certa finalidade e reclama, por isto, a mesma solução, embora, por óbvio, guardadas as devidas proporções, que tem lugar em relação ao registro

EMENTA

Registro de imóveis. Inscrição de sentença homologatória de partilha em ação de divórcio junto a matrícula imobiliária de imóvel prometido à venda. Compromisso particular devidamente registrado. Circunstância que não é impeditiva da inscrição por não importar o compromisso em transferência do domínio, que continuará titulado em nome dos promitentes-vendedores. Providência, ademais, indispensável na hipótese, para que o promitente-vendedor possa exercer o seu direito decorrente de pacto de retrovenda concomitantemente firmado, que exige o parcelamento da área prometida e correspondente registro. Inexistência de perigo de dano para os promissários com a inscrição, em face da eficácia "erga omnes" do registro do compromisso anterior.