

Dados Básicos

Fonte: 1.0525.12.005743-1/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 14/07/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 03/08/2015

Cidade: Pouso Alegre

Estado: Minas Gerais

Relator: Álvares Cabral da Silva

Ementa

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. REGISTRO DE OUTRO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA POSTERIOR. PREVALÊNCIA. Com o registro do contrato de promessa de compra e venda, a parte que desse modo age, adquire o direito real à aquisição do imóvel, o qual é oponível erga omnes. Se o imóvel foi vendido a outra pessoa, mesmo que anteriormente a aquisição encetada pela pessoa que promoveu o registro de sua promessa de compra e venda, e a parte compradora não promoveu os atos necessários a tutela de seus interesses, a propriedade do imóvel não pode lhe ser transferida, ante o registro da promessa posterior.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0525.12.005743-1/001

Relator: Des.(a) Cabral da Silva

Relator do Acórdão: Des.(a) Cabral da Silva

Data do Julgamento: 14/07/2015

Data da Publicação: 03/08/2015

EMENTA: PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. REGISTRO DE OUTRO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA POSTERIOR. PREVALÊNCIA. Com o registro do contrato de promessa de compra e venda, a parte que desse modo age, adquire o direito real à aquisição do imóvel, o qual é oponível *erga omnes*. Se o imóvel foi vendido a outra pessoa, mesmo que anteriormente a aquisição encetada pela pessoa que promoveu o registro de sua promessa de compra e venda, e a parte compradora não promoveu os atos necessários a tutela de seus interesses, a propriedade do imóvel não pode lhe ser transferida, ante o registro da promessa posterior.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0525.12.005743-1/001 - COMARCA DE POUSO ALEGRE - 1º APELANTE: GILBERTO MIANTI - 2º APELANTE: LUCIANO LOPES VICTÓRIO FERREIRA - APELADO(A)(S): GILBERTO MIANTI, LUCIANO LOPES VICTÓRIO FERREIRA, CHM - COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE MINAS LTDA

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em negar provimento ao primeiro recurso e dar provimento

parcial ao segundo recurso.

DES. ÁLVARES CABRAL DA SILVA, RELATOR.

DES. ÁLVARES CABRAL DA SILVA (RELATOR)

VOTO

Adoto o relatório do juízo "a quo", às fls. 328/328v por representar fidedignamente os fatos ocorridos em primeira instância.

O presente recurso trata-se de apelação interposta contra decisão de fls. 328/330v, proferida nos presentes autos que julgou improcedente os pedidos exordial e reconvenção.

Em suas razões recursais, às fls. 337/347, a parte primeira apelante alegou que a sentença deveria ser reformada, pois teria, primeiramente, firmado contrato de compra e venda, tendo por objeto o imóvel descrito na exordial, logo seria sua a preferência para a aquisição da propriedade. Apontou ter solvido o valor devido integralmente e que à época da aquisição não constava na matrícula do imóvel o registro de outro contrato de compra e venda. Frisou que a venda feita a terceiro seria ilícita e que, por isso, não poderia prevalecer. Ao final, requereu que fosse ofertado provimento ao recurso.

Em suas razões recursais, às fls. 351/369, a parte segunda apelante sustentou que a sentença deveria ser reformada, pois teria atendido a todos os requisitos para que houvesse a outorga a escritura em seu favor. Apontou o adimplemento do contrato, bem como o prévio registro na matrícula do imóvel da promessa de compra e venda como elementos suficientes para tanto. Discorreu sobre os princípios da instrumentalidade, do aproveitamento dos atos processuais e da celeridade. Subsidiariamente, requereu a extinção da reconvenção sem a resolução do mérito e inquinou a fixação dos encargos sucumbenciais. Ao final, requereu que fosse ofertado provimento ao recurso.

Ofertada vista as partes, foram apresentadas contrarrazões pela segunda apelante e pela apelada.

Este é o breve relatório.

"CIRCA MERITA"

No caso em estudo, como comprovado pelas provas produzidas nos autos, o imóvel objeto do pleito exordial foi alienado a duas pessoas diferentes, primeiramente a parte primeira apelante e após a parte segunda apelante.

Em que pese tenha celebrado contrato de promessa de compra e venda primeiramente, a parte autora, primeira apelante, não promoveu o seu registro na matrícula do imóvel ou, tampouco, realizou os atos necessários a lavratura e conseqüente registro da escritura de compra e venda.

A segunda apelante, por sua vez, agira de maneira diversa, pois, diligentemente, registrou a promessa de compra e venda firmada, adquirindo, assim, o direito real de aquisição do imóvel, consoante dicção do art. 1.417 do CC, *ex vi*:

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Tendo em vista natureza de tal direito, qual seja, real, ele é oponível *erga omnes*, ou seja, contra todos, inclusive em face do primeiro adquirente, *in verbis*:

"(...) No direito real existe um sujeito ativo, titular do direito, e há uma relação jurídica, que não se estabelece com a coisa, pois que esta é o objeto do direito, mas tem a faculdade de opô-la *erga omnes*, estabelecendo-se desta sorte uma relação jurídica em que é sujeito ativo o titular do direito real, e sujeito passivo a generalidade anônima dos indivíduos (...)"¹

"Considerando o aspecto que a teoria personalista salienta, verifica-se, como assinala Radbruch, que o direito real só encontra um sujeito passivo concreto no momento de sua violação, pois, enquanto não é violado, se dirige contra todos, em geral, e contra ninguém, em particular; o direito pessoal dirige-se desde o seu nascimento, contra uma pessoa determinada, e somente contra ela"².

No caso em estudo, entre o primeiro apelante e o segundo há concorrência de boa-fé, pois ambos, ao adquirirem o mesmo imóvel, não tiveram ciência da existência de qualquer tipo de vício.

Não houve comprovação de que o segundo adquirente tinha conhecimento da primeira venda. Desse modo, aquele que agiu de maneira mais diligente, promovendo os atos necessários a tutela de seus interesses, é que teve o direito real a aquisição do imóvel adquirido.

A anterioridade da promessa de compra e venda, ante a existência de registro na matrícula do imóvel de

um dos contratos, esvai-se, enfim, torna-se irrelevante, justamente em razão do acima exposto, ou seja, do direito real à aquisição do imóvel.

No caso, aquele que posteriormente adquiriu o bem é que fora mais diligente, incidindo na espécie o brocardo latino “dormientibus non succurrit jus”.

Repiso que no caso, tanto o primeiro quanto o segundo adquirentes são de boa-fé e nessa hipótese, prevalece o direito daquele que foi mais diligente, restando mitigada a anterioridade da celebração dos contratos.

Logo, o reconhecimento do direito real à aquisição do imóvel em prol do segundo apelante, enseja a improcedência do pedido exordial, já que se revela como fato impeditivo seu acolhimento.

No que toca o pedido para que se outorgue a parte segunda apelante a escritura o imóvel, como muito bem destacado pelo Magistrado *a quo*, a obrigação em comento é oponível a imobiliária que vendera o imóvel, co-ré, mas não a parte autora, logo a pretensão em questão não pode ser acolhida.

Friso que a aplicação dos princípios da celeridade, aproveitamento dos atos processuais e instrumentalidade das formas não podem ensejar a reversão da lógica do devido processo legal, enfim, da segurança jurídica que deve defluir de toda decisão judicial.

Portanto, inapropriada a discussão no caso em estudo sobre a outorga da escritura pretendida pela parte segunda apelante, já que sua pretensão foi direcionada a pessoa errada, qual seja, a parte autora, enquanto que a co-ré que tem essa obrigação.

Disso emerge a ilegitimidade da parte autora para responder a pretensão reconvenicional, ensejando a extinção sem resolução do mérito desse procedimento.

No que toca o pedido de modificação da condenação sucumbencial, afirmo que ante o reconhecimento da ilegitimidade suso, conclui-se que a parte reconvinte é quem deu causa a instauração de tal procedimento, assim ela é que deve suportar as decorrências sucumbenciais dele originárias.

DISPOSITIVO

“Ex positus”, dou provimento parcial ao segundo apelo para reformar em parte a sentença de modo a extinguir a reconvenção, sem resolução do mérito, mantendo-a em todos os seus demais termos. Nego provimento ao primeiro apelo.

Custas recursais de ambos apelos pela parte primeira apelante.

DES. VEIGA DE OLIVEIRA (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DESA. MARIÂNGELA MEYER - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: “Primeiro recurso não provido. Segundo recurso provido em parte.”

¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999. v. 4. p. 02-03.

² GOMES, Orlando. Direitos Reais. Rio de Janeiro: Forense, 1976. p. 14.