



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 610.766 - PB
(2014/0290562-8)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : ORIONE ALVARES DA SILVA
ADVOGADOS : LEONARDO DE FARIAS NÓBREGA - PB010730
GUILHERME ALMEIDA DE MOURA - PB011813
JOSÉ BEZERRA DA SILVA NETO E MONTENEGRO PIRES E
OUTRO(S) - PB011936
AGRAVADO : H G A CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADO : MARCOS ANTONIO INÁCIO DA SILVA E OUTRO(S) - PB004007

EMENTA

CIVIL E PROCESSO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL PELO COMPRADOR. REGISTRO DO TERRENO NO NOME DE SEUS ANTIGOS PROPRIETÁRIOS. POSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DO BEM.

1. O contrato de promessa de compra e venda gera efeitos e obrigações entre os contratantes.
2. A irregularidade no registro do terreno não atinge a essencialidade do contrato preliminar, pois pago o preço, fica o promitente vendedor no dever de outorgar a escritura definitiva.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) e Luis Felipe Salomão votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 14 de novembro de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 610.766 - PB
(2014/0290562-8)**

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por ORIONE ALVARES DA SILVA, contra decisão de fls. 561-564 (e-STJ), que conheceu do agravo, dando provimento ao recurso especial da construtora, para restabelecer a sentença de fls. 351-356, e julgar improcedente o pedido inicial.

Alega que o recurso especial foi interposto pela alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, sem, contudo, indicar o repositório jurisprudencial oficial apto a demonstrar a divergência.

Sustenta que não é obrigado a pagar juros, multa ou encargos contratuais quando o imóvel não está em nome da vendedora (construtora), pois não poderia negociar o bem. Aduz não ser razoável que o ora agravante tenha que cumprir com suas obrigações contratuais quando a promitente vendedora sequer poderia negociar o bem imóvel, já que o bem não se encontrava em seu nome.

Impugnação à fl. 599 (e-STJ).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 610.766 - PB
(2014/0290562-8)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Sem razão o agravante.

Inicialmente, cumpre observar que a sinalização errônea de uma das alíneas do inciso III do art. 105 da Constituição Federal acarreta mera irregularidade se, nas razões do recurso, a parte apresenta fundamentos e os delimita em seu pedido, com base no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, conforme deduz-se do seguinte trecho do recurso especial:

Desta forma, demonstradas as razões de fato e de direito que impulsionam o presente ato de impugnação, somente resta ao RECORRENTE dirigir-se ao Superior Tribunal de Justiça, **com base no art. 105, III, "a" da Constituição da República**, porquanto a decisão do Tribunal de Justiça contraria a lei federal, em particular, os dispositivos acima epigraçados, bem assim, a jurisprudência já pacificada por esta Colenda Corte de Justiça. (grifou-se)

No mérito, a decisão singular, que não merece reforma, assim consigna (e-STJ, fls. 561-564):

Trata-se de agravo interposto por H G A CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA em face de decisão que inadmitiu recurso especial, fundamentado no artigo 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 406):

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IMÓVEL REGISTRADO EM CARTÓRIO EM MOMENTO POSTERIOR. IMPOSSIBILIDADE DE COMPROMETIMENTO NO CUMPRIMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. MANUTENÇÃO DOS TERMOS DO CONTRATO. DANOS MORAIS. CONFIGURADOS. DANOS MATERIAIS. NÃO CONFIGURADOS. REFORMA DA SENTENÇA. APELO PROVIDO EM PARTE.

-O justo título e a posse do bem se aperfeiçoam com a Escritura Pública, devidamente registrada em Cartório, com o posterior registro do imóvel.

Os embargos de declaração opostos na origem não foram



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

acolhidos (e-STJ, fls. 439-453).

Nas razões do especial, a agravante aponta violação aos artigos 186, 188, I, 313, 476, 927 e 944, do Código Civil de 2002; e 165 e 458 do Código de Processo Civil de 1973.

Sustenta ausência de fundamentação, uma vez que a Corte local deixou de explicitar os fundamentos que comprovam o dano moral.

Alega ser possível negociar imóvel sem o prévio registro público do contrato (Súmula 239 do STJ).

Aduz que "a exceção consoante a melhor doutrina, não pode ser levada ao extremo de acobertar o descumprimento sob invocação de haver o outro deixado de executar parte mínima ou irrelevante da que é a seu cargo" (e-STJ, fl. 464).

Afirma que o pagamento remanescente deve se realizar com a devida correção monetária, para a reposição do valor real da moeda.

Assevera que não estão presentes os requisitos do dano moral, e, subsidiariamente, requer a redução do valor fixado, pois considera a importância exorbitante.

Contrarrazões às fls. 487-503 (e-STJ).

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 512-513 (e-STJ).

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Com razão a agravante.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada antes da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código de Processo Civil de 1973, conforme Enunciado Administrativo 2/2016 desta Corte.

Anoto, preliminarmente, que a questão federal foi decidida de modo suficiente, motivo pelo qual rejeito a alegação de ofensa aos arts. 165 e 458 do Código de Processo Civil de 1973.

O acórdão recorrido enfrentou coerentemente as questões postas a julgamento, no que foi pertinente e necessário, exibindo fundamentação clara e nítida, razão pela qual não merece reparo algum.

Com efeito, não se exige do julgador a análise de todos os argumentos das partes, a fim de expressar o seu convencimento. O pronunciamento acerca dos fatos controvertidos, a que está o magistrado obrigado, encontra-se objetivamente fixado nas razões do acórdão recorrido.

No mérito, cinge-se a controvérsia em saber se o instrumento



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

particular de compromisso de compra e venda, ainda que desprovido de registro, gera efeitos obrigacionais, ou se o instrumento público é formalidade necessária para a eficácia e validade do negócio jurídico.

Instada se manifestar quanto à questão ora em debate, a Corte local consignou (e-STJ, fl. 413):

Desse modo, observando atentamente a prova documental, vê-se que o contrato de compromisso de compra e venda fora firmado entre os litigantes em 01 de Agosto de 2008. Ao passo, vê-se da Certidão de Inteiro Teor que somente em 03 de Fevereiro de 2009 houve o registro da Escritura de Compra e Venda no Cartório de Imóveis (fls. 48).

Assim, constata-se que na ocasião da assinatura do contrato, o apelado sequer havia formalizado efetivamente a posse do bem, não sendo razoável exigir que o apelante efetuasse o pagamento do saldo remanescente nos termos da cláusula 3, "b", do contrato.

Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, configura justo título, hábil a demonstrar a posse, o instrumento particular de compromisso de compra e venda, ainda que não passível de registro. Nessa ordem de ideias, pago o preço, fica o promitente vendedor no dever de outorgar a escritura definitiva.

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - IMÓVEL - INSCRIÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO - ADJUDICAÇÃO - OUTORGA UXÓRIA - PRECEDENTES DA CORTE.

I - A promessa de venda gera efeitos obrigacionais não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento publico. O direito a adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a obligatio faciendi à inscrição no registro de imóveis.

II - Cabe privativamente à mulher (ou aos seus herdeiros) demandar a anulação dos atos do marido praticados sem a outorga uxória.

III - Recurso conhecido e provido.

(REsp. 247.344/MG, Relator Ministro WALDEMAR ZVEITER, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/02/2001, DJ 16/04/2001, p. 107)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Em verdade, à luz da Lei de Registros Públicos, sobressai clara a exigência do registro dos títulos translativos da propriedade imóvel, onerosos ou gratuitos, uma vez que o contrato de compra e venda, por si só, não é hábil a transferir a propriedade do bem imóvel, não obstante, a falta de registro em cartório apenas gera efeitos e obrigações entre os contratantes.

A propósito, cito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DEMOLITÓRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. TRANSFERÊNCIA DE RESPONSABILIDADE PELA CONCLUSÃO DA OBRA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DESPROVIDO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. IRRELEVÂNCIA.

1. Ação demolitória ajuizada pela agravante alegando que a empresa demandada edificou obra no terreno contíguo, em local inapropriado, obstruindo a visão e impossibilitando a utilização do seu terreno.

2. Comprovação de que a empresa requerida não é mais proprietária da obra, tendo alienado o imóvel a terceira pessoa, tendo em vista a realização de compromisso de compra e venda regularmente celebrado em caráter irrevogável e irretratável.

3. Demonstrado nos autos que o imóvel está sob titularidade e posse direta do terceiro adquirente, é a promissória compradora, e não a promitente vendedora, quem tem responsabilidade para cumprir a determinação de demolição postulada na ação.

4. Esta Corte Superior reconhece como justo título, hábil a demonstrar a posse, o instrumento particular de compromisso de compra e venda, ainda que desprovido de registro. **A promessa de compra e venda gera efeitos obrigacionais, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público.**

5. Agravo interno não provido, mantendo-se a ilegitimidade passiva reconhecida pelo acórdão recorrido.

(AgInt no REsp 1325509/PE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2016, DJe 6/2/2017) (grifou-se)

Em face do exposto, conheço do agravo, dando provimento ao recurso especial, para restabelecer a sentença (e-STJ, fls. 351-356), e julgar improcedente o pedido inicial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Como bem afirma a sentença, "**o registro do terreno em nome de seus antigos proprietários não obsta a negociação do mesmo**, de modo que tal fato não impede a transferência do bem para o nome do autor logo após o efetivo cumprimento do contrato de promessa de compra e venda firmado" (e-STJ, fls. 354-355 - grifou-se).

Assim, correto o entendimento do juízo de primeiro grau, porquanto o contrato de promessa de compra e venda gera efeitos e obrigações entre os contratantes, de modo que eventual irregularidade no registro do terreno não atingiria a essencialidade do contrato preliminar, pois pago o preço, fica o promitente vendedor no dever de outorgar a escritura definitiva.

A propósito, cito:

CIVIL E PROCESSUAL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - IMÓVEL - INSCRIÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO - ADJUDICAÇÃO - OUTORGA UXÓRIA - PRECEDENTES DA CORTE.

I - A promessa de venda gera efeitos obrigacionais não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento publico. O direito a adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a obligatio faciendi à inscrição no registro de imóveis.

II - Cabe privativamente à mulher (ou aos seus herdeiros) demandar a anulação dos atos do marido praticados sem a outorga uxória.

III - Recurso conhecido e provido.

(REsp 247.344/MG, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2001, DJ 16/4/2001, p. 107) (grifou-se)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0290562-8 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt nos EDcl no AREsp 610.766 / PB**

Números Origem: 00191853220098152001 191853220098152001 20020090191855001

PAUTA: 14/11/2017

JULGADO: 14/11/2017

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTONIO MOSCOGLIATO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : H G A CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADO : MARCOS ANTONIO INÁCIO DA SILVA E OUTRO(S) - PB004007
AGRAVADO : ORIONE ALVARES DA SILVA
ADVOGADOS : LEONARDO DE FARIAS NÓBREGA - PB010730
 GUILHERME ALMEIDA DE MOURA - PB011813
 JOSÉ BEZERRA DA SILVA NETO E MONTENEGRO PIRES E OUTRO(S) -
 PB011936

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ORIONE ALVARES DA SILVA
ADVOGADOS : LEONARDO DE FARIAS NÓBREGA - PB010730
 GUILHERME ALMEIDA DE MOURA - PB011813
 JOSÉ BEZERRA DA SILVA NETO E MONTENEGRO PIRES E OUTRO(S) -
 PB011936
AGRAVADO : H G A CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADO : MARCOS ANTONIO INÁCIO DA SILVA E OUTRO(S) - PB004007

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) e Luis Felipe Salomão votaram com a Sra. Ministra Relatora.