

Dados Básicos

Fonte: 9046105-48.2001.8.26.0000

Tipo: Acórdão TJSP

Data de Julgamento: 10/08/2011

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:15/08/2011

Estado: São Paulo

Cidade: Araraquara

Relator: Pedro Baccarat

Legislação: Art. 32 da Lei nº 4.591/64.



Ementa

Compromisso de Compra e Venda. Inadimplemento da construtora promitente vendedora. Ausência de incorporação registrada que acarreta a invalidade do contrato. Ausência de instituição do condomínio edilício, passados mais de quinze anos da assinatura do compromisso de compra e venda. Efeito "ex tunc" da sentença resolutória. Recurso desprovido.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO COM REVISÃO Nº 9046105-48.2001.8.26.0000

Apelante: Jakef Engenharia e Comércio Ltda.

Apelado: Julímar José Francisco

Relator: Pedro Baccarat

Comarca: Araraquara

Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 10/08/2011

Data de registro: 15/08/2011

EMENTA: Compromisso de Compra e Venda. Inadimplemento da construtora promitente vendedora. Ausência de incorporação registrada que acarreta a invalidade do contrato. Ausência de instituição do condomínio edilício, passados mais de quinze anos da assinatura do compromisso de compra e venda. Efeito "ex tunc" da sentença resolutória. Recurso desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 9046105-48.2001.8.26.0000, da Comarca de Araraquara, em que é apelante JAKEF ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA sendo apelado JULIMAR JOSÉ FRANCISCO.

ACORDAM, em 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. V. U.", de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SOUSA LIMA (Presidente) e ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 10 de agosto de 2011.

PEDRO BACCARAT, RELATOR

VOTO nº: 13.201

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente ação de rescisão de compromisso de compra e venda cumulada com reintegração de posse. O magistrado, Doutor Heitor Luiz Ferreira de Amparo, reconheceu que há prova nos autos da ausência do registro da incorporação imobiliária, o que fulmina de

nulidade o contrato de compromisso de compra e venda. Imputou à Autora o pagamento das verbas de sucumbência com honorários advocatícios arbitrados em 15% do valor da causa.

Apela a Autora alegando que apesar da falta do registro da incorporação imobiliária, as obras tiveram normal andamento e as unidades foram entregues aos adquirentes, razão pela qual sanado fica o vício.

Recurso preparado, tempestivo e respondido.

É o relatório.

A respeitável sentença decretou a resolução do contrato por inadimplemento da Construtora, em razão da ausência do registro do negócio de incorporação imobiliária.

Fácil ver que o prévio inadimplemento da Construtora impossibilita o reconhecimento do simultâneo inadimplemento do promitente comprador, em razão da *exceptio non adimpleti contractus*.

Passados mais de quinze anos da assinatura do compromisso de compra e venda, não se tem notícia do registro da incorporação e da instituição do condomínio edilício, para que possa ser regularizada a situação jurídica do Apelado e demais adquirentes.

Disso decorre que os promitentes compradores, que já receberam as chaves de seus imóveis, não têm como promover os registros imobiliários das unidades, regularizando a situação dominial.

Evidente que o empreendimento nem sequer poderia ter sido lançado ao público antes do registro prévio da incorporação imobiliária, a teor do que dispõe o artigo 32 da L. 4.591/64. A rigor, o contrato é nulo de pleno direito, por vulnerar norma cogente, que a um só tempo constitui também ilícito penal.

É certo que corrente mais liberal do Superior Tribunal de Justiça afasta a nulidade do contrato de compromisso de venda e compra, que pode convaler se o registro tiver sido efetuado antes, ou até mesmo no curso da demanda.

Não é, porém, o caso dos autos. Da análise dos autos se extrai que até a presente data não foi feito o registro da incorporação e da instituição do condomínio edilício. São obrigações da empreendedora: entregar fisicamente as unidades e zelar por sua perfeição jurídica.

O entendimento do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que "a jurisprudência desta Corte afasta a nulidade ou a anulabilidade (nulidade relativa) do contrato de promessa de compra e venda por descumprimento do art. 32 da Lei n. 4.591/64, que exige o registro do memorial da incorporação no Cartório de Imóveis. Todavia, se não sanada a irregularidade, pode o promissário comprador postular a resolução do contrato de promessa de compra e venda, em face do inadimplemento da obrigação por parte da incorporadora" (REsp 192315/MG, Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira).

É por isso que "tendo os autores pleiteado a nulidade/rescisão da avença por ausência de arquivamento da incorporação no registro imobiliário, a avença, de todo modo, não tem como subsistir, ainda que o fato possa não constituir motivo para a decretação da nulidade do mesmo contrato" (REsp 201457/MG Ministro Barros Monteiro).

Em suma, o inadimplemento foi da Construtora apelante - promitente vendedora - e não do Réu promitente comprador.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

Pedro Baccarat, Relator