



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2016.0000748694

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 3002238-84.2012.8.26.0271, da Comarca de Itapevi, em que são apelantes VITOR DE OLIVEIRA, ESPEDITA BERNARDES DE OLIVEIRA, IOLANDA FERREIRA DO NASCIMENTO, EDIVALDO NUNES DE ANDRADE, ROSIFRAN ANITA DE JESUS, ANTONIO CARLOS SATURNINO DE OLIVEIRA e LUBIA FABIA DA SILVA DE OLIVEIRA, é apelado VICENTE CARLOS DA ROCHA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente sem voto), SANDRA GALHARDO ESTEVES E CASTRO FIGLIOLIA.

São Paulo, 13 de outubro de 2016.

Tasso Duarte de Melo
relator
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 3002238-84.2012.8.26.0271

COMARCA: ITAPEVI – 1ª VARA CÍVEL

APELANTE: VITOR DE OLIVEIRA E OUTROS

APELADO: VICENTE CARLOS DA ROCHA

VOTO Nº 22597

EMBARGOS DE TERCEIRO. Embargantes que adquiriram o imóvel objeto da lide por meio de contrato de compra e venda firmado com o proprietário anterior, o qual, por sua vez, havia comprado o bem do embargado mediante contrato de compra e venda com cláusula resolutiva expressa em caso de inadimplemento. Embargado que, diante do não pagamento das parcelas pactuadas, ajuizou ação de reintegração de posse c.c. rescisão contratual em face do comprador, julgada procedente (processo principal). Compra e venda, no entanto, não levada a registro público, sendo ineficaz perante terceiros adquirentes de boa-fé a cláusula resolutiva expressa, ou suposto pacto adjeto de retrovenda. Direito dos embargantes de se manterem na posse do imóvel. Sentença reformada.

Recurso provido.

Trata-se de apelação interposta por Vitor de Oliveira e Outros (fls. 242/247) contra a r. sentença proferida pela MMª. Juíza da 1ª Vara Cível da Comarca de Itapevi, Dra. Graciella Lorenzo Salzman (fls. 223/226 e 236/237), que julgou improcedentes os embargos de terceiro ajuizados pelos Apelantes em face de Vicente Carlos da Rocha.

Sustentam os Apelantes (a) que o Apelado não teria provado a sua posse sobre o imóvel objeto da lide, nem sequer a sua propriedade, não tendo trazido aos autos qualquer registro em seu nome no Cartório de Registro Imobiliário, mas apenas um contrato de “gaveta”; (b) ser inequívoca a sua posse sobre o imóvel em questão, tendo adquirido o bem de forma onerosa e nele construído as suas casas, residindo lá até a presente data; e (c) que, por terem adquirido de boa-fé a posse do imóvel, teria ao menos o direito de retenção por benfeitorias. Pretendem a reforma da r. sentença.

O recurso é tempestivo.

Contrarrazões às fls. 258/261.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Conforme relatado pela r. sentença, o embargado, ora Apelado, vendeu o imóvel em questão ao Sr. Daniel Porcino de Oliveira em outubro de 1999, por meio do contrato particular de compromisso de compra e venda de fls. 183/184.

Diante do inadimplemento no pagamento das prestações pactuadas, o Apelado ajuizou ação de reintegração de posse c.c. rescisão contratual em face do comprador (autos nº 0001432-13.2006.8.26.0271), julgada procedente à sua revelia.

Ocorre que, antes do ajuizamento da referida ação pelo Apelado, os embargantes, ora Apelantes, haviam adquirido do Sr. Daniel, cada qual, uma parte do imóvel em questão, mediante celebração de contratos de compra e venda (fls. 27/29, 60/61, 94/98 e 144) e lá construíram as suas casas, onde residem até hoje.

Pretendem os Apelantes ser mantidos na posse do imóvel, objeto de ordem de reintegração de posse expedida nos autos da ação em referência, já em fase de cumprimento de sentença.

A r. sentença julgou improcedente o pedido, pois entendeu que o contrato de retrovenda acessório ao contrato de compra e venda do imóvel firmado entre o Apelado e o Sr. Daniel pode ser exercido contra terceiros adquirentes, "ainda que terceiros adquirentes não conheçam a cláusula de retrovenda vinculada, pois adquiriram propriedade resolúvel" (fls. 226).

Respeitados os fundamentos da r. sentença, o pedido inicial é procedente, pois os Apelantes demonstraram que estão na posse do imóvel litigioso de boa-fé e por justo título, não lhes sendo oponível o suposto contrato adjeto de retrovenda, cuja existência não foi provada nos

autos nem sequer alegada pelo Apelado.

Pela leitura do instrumento particular de compromisso de compra e venda de fls. 183/184, firmado entre o Apelado e o Sr. Daniel, não se vislumbra nenhuma cláusula de retrovenda, mas apenas uma cláusula de rescisão contratual em caso do não pagamento de 3 (três) parcelas consecutivas (cláusula 9ª).

No entanto, ainda que se considere a existência do suposto pacto acessório de retrovenda, como entendeu a r. sentença, ele somente é oponível a terceiros de boa-fé (art. 507 do Código Civil¹) se e quando constar de registro público. O mesmo se pode dizer da cláusula resolutiva expressa.

É o que ensina Francisco Eduardo Loureiro ao comentar o art. 1.245 do Código Civil. Segundo o doutrinador:

"... a transmissão e a constituição de direitos reais sobre imóveis por ato entre vivos e derivado somente se dão com o registro, salvo exceções legais, como o casamento pelo regime da comunhão universal de bens. Juntamente ao registro da transmissão devem ser inscritos direitos relativos às condições resolutiva, suspensiva e às cláusulas adjetas, que provocam restrição do direito de dispor. Tomem-se como exemplos a cláusula resolutiva expressa, o pacto de melhor comprador e a retrovenda, que, caso omitidas, não preveniriam de modo eficaz terceiro adquirente de boa-fé."² (destaques acrescentados)

Na espécie, o Apelado não pode opor aos Apelantes, possuidores de boa-fé do imóvel por força de justo título, suposto contrato acessório de retrovenda (não provado), nem mesmo a cláusula resolutiva expressa constante do contrato de compra e venda firmado com o Sr. Daniel Porcino de Oliveira, pois não registrada a transmissão do bem no registro público imobiliário, acostado aos autos às fls. 217/218. Referido documento demonstra que o nome do Apelado nunca figurou nos registros imobiliários

¹ "O direito de retrato, que é cessível e transmissível a herdeiros e legatários, poderá ser exercido contra o terceiro adquirente."

² PELUSO, Cezar (coord.). *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência*. 4ª ed. Barueri, SP: Manole, 2010, p. 1238.

do imóvel em questão.

Importante consignar que, quando da celebração dos contratos de compra e venda entre o Sr. Daniel e os Apelantes, ele era titular da posse justa do imóvel – amparada pelo contrato de promessa de compra e venda celebrado com o Apelado, em caráter irrevogável e irretratável – e podia dela dispor.

A posse dos Apelantes, portanto, é justa e de boa-fé, pois amparada em justos títulos, e não pode lhes ser oposto qualquer pacto adjeto de retrovenda, nem cláusula resolutiva expressa constante do contrato de compra e venda firmado entre o Apelado e o alienante, pois ausente registro público.

De rigor, portanto, a reforma da r. sentença para manter os Apelantes na posse do imóvel em litígio.

Diante do exposto, dá-se provimento ao recurso para reformar a r. sentença a fim de julgar procedentes os embargos de terceiro para manter os Apelantes na posse do imóvel objeto da lide.

Sucumbente o Apelado, fica ele condenado ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios dos Apelantes, no valor fixado pela r. sentença.

TASSO DUARTE DE MELO
Relator