

Registro de escritura prevalece sobre contrato particular, diz TJ-SP

Diante das incongruências que afetam muito mais a credibilidade do contrato particular, deve prevalecer a escritura pública. Com esse entendimento, a 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve decisão que, em controvérsia sobre dois negócios de compra e venda do mesmo imóvel, reconheceu como válido aquele que teve escritura pública registrada.

Reprodução



Reprodução Registro de escritura prevalece sobre contrato particular, diz TJ-SP

O autor alegou que comprou um imóvel, por meio de contrato particular, pagando a quantia de R\$ 180 mil, mas não fez o registro em cartório. Posteriormente, o primeiro dono teria feito uma nova negociação com um terceiro, que pagou R\$ 250 mil e registrou o título. O autor argumentou que essa venda seria uma fraude, mera simulação para retirar sua propriedade.

Na ação, ele pediu a anulação da segunda negociação e outorga de escritura definitiva em seu nome. O pedido foi negado em primeiro grau, remanescendo somente o direito de o autor buscar eventual ressarcimento de perdas e danos contra o vendedor, em ação própria. A decisão foi mantida pelo TJ-SP, por maioria de votos, em julgamento estendido.

O relator, desembargador Enio Zuliani, disse que o negócio celebrado entre as partes não transmite a propriedade, embora represente vínculo entre os contratantes. Segundo ele, o que transmite o direito real da propriedade é o registro do título no cartório de registro de imóveis.

"No caso de duas vendas do mesmo imóvel, como ocorrido no presente caso, considera-se titular do domínio ou proprietário aquele que realizou o registro em primeiro lugar, mesmo que o negócio que realizou tenha sido posterior ao primeiro", afirmou Zuliani.

Segundo o magistrado, a fraude alegada pelo autor na segunda negociação não foi comprovada. Para Zuliani, é preciso, na disputa de duas compras e vendas "comprometidas por sérias e graves acusações de desvirtuamentos ideológicos", priorizar aquela que seria menos repugnante ao ideal de Justiça, isto é, a que tem registro de escritura.

"Afinal, presume-se a prova do pagamento do preço, porque foi referido em documento público, sem

que se demonstrasse, com substratos probatórios concretos, a má-fé do terceiro adquirente", concluiu o relator.

Processo 1004011-96.2019.8.26.0161

Date Created

30/11/2020