PARANÁ

COMISSÃO DE ANÁLISE E ESTUDO DOS PROCEDIMENTOS DAS SERVENTIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

PARECER

EMENTA: REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE NO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.

Trata-se de análise da demanda repassada à Comissão de Análise e Estudo dos Procedimentos das Serventias Judiciais e Extrajudiciais, questionando a negativa do registro de promessas de compra e venda, em razão do previsto no artigo 108 do Código Civil, quando há (ou haveria) autorização específica no artigo 1.417 do mesmo diploma legal.

Inicialmente, cumpre destacar que a segurança jurídica de um negócio está diretamente relacionada à eficácia do direito do credor em exigir o cumprimento contratual, caso descumprido.

A promessa de compra e venda é espécie de contrato através do qual uma pessoa, física ou jurídica, obriga-se a vender a outra, bem imóvel, por preço e condições previamente pactuados.

O Código Civil de 1916 concedia o direito ao arrependimento, quando o negócio fora celebrado por instrumento particular. Entretanto, o artigo 22 do Decreto Lei 58/37, alterado pela Lei 649/49, no intuito de preservar a segurança jurídica, conferiu ao promissário comprador o direito real oponível sobre o imóvel compromissado.

Havia, então, divergência doutrinária em relação à classificação do direito real decorrente do registro da promessa de compra e venda. Alguns

doutrinadores entendiam como direito real de gozo ou fruição, enquanto outros como direito real de garantia.

O Novo Código Civil, dirimindo a questão, trouxe o direito ao promitente comprador do imóvel, disciplinando-o nos artigos 1.417 e 1.418, *in verbis*:

> 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.
>
> Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Com a norma, então, foram solucionados os conflitos doutrinários e jurisprudenciais atinentes à promessa de compra e venda, classificando o instituto como direito real à aquisição do imóvel que, apesar de limitado, assegura a execução coativa do contrato.

Pois bem.

Apesar de solucionadas algumas divergências doutrinárias, ainda há vasta discussão acerca da aceitação do registro de instrumento particular de promessa de compra e venda acima de 30 (trinta) salários mínimos. Com efeito, o artigo 108 do Código Civil, contempla, como regra, o instrumento público para negócios jurídicos que envolvam direito real acima do referido limite:

> Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à

> constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Percebe-se, portanto, um aparente conflito normativo entre os artigos 108 e 1.417.

O artigo 108 admite exceções normativas: excepcionalmente, pode haver transações relativas a direitos reais em instrumentos particulares acima de 30 salários mínimos. A condição é, pois, previsão normativa.

Por sua vez, o artigo 1.417 admite, de forma ampla, as promessas de compra e venda por instrumento público ou particular.

Ocorre que a interpretação tem sido divergente. Parte da doutrina entende que a previsão de ampla implica permissão irrestrita do uso de instrumento particular em promessas de compra e venda, independentemente do valor. Outra linha, entretanto, entende que a leitura do referido dispositivo deve ser feita sob a luz do artigo 108: é admitido o instrumento particular apenas para os contratos com valor inferior a 30 salários mínimos.

No primeiro sentido, o C. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo reconheceu a validade a promessa de compra e venda, independente do valor atribuído ao negócio jurídico, decidindo que “não se sustenta a pretendida imprescindibilidade de escritura pública, apesar do valor da operação, em se tratando de compromisso de compra e venda”.[1]

Já no segundo, considerou-se essencial a escritura pública para que o negócio jurídico seja válido. Aqui, cite-se o Tribunal de Justiça de Minas Gerais que decidiu que “nenhum negócio envolvendo direitos reais sobre imóveis pode ser realizado sem escritura pública acima do valor previsto em lei (...) por inobservância da forma expressamente prescrita em lei (artigo 108 CC), essencial à validade do negócio”.[2]

A doutrina também diverge:

[1] Apelação Cível nº 000.298.6/0-00.
[2] Embargos Infringentes 1.0559.08.004693-6/002.

No entendimento de A. Rizzardo, “permite-se que o compromisso irretratável seja celebrado por instrumento particular, mas a venda propriamente dita deve ser formalizada por escritura pública”.[3]

Nota-se neste entendimento, que não há limite de valor para que o compromisso possa ser firmado.

Entretanto, J. Hildor Leal entende de forma diversa, esclarecendo que “exige a lei que a constituição do compromisso se dê por escritura pública, uma vez que ela é da substancia do ato, em todos os contratos translativos de direitos reais sobre imóveis, excetuado o penhor agrícola”.[4]

Maria Helena Diniz cita a exigência da escritura pública, nos termos do artigo 108 do Código Civil, mas assegura que “razões de ordem prática têm levado nossos juízes e tribunais a aceitar sua constituição por instrumento particular, pois a sua insegurança estaria contrabalançada pela exigência do registro no Ofício de Imóveis, para que o compromissário-comprador adquirisse o direito real”.[5]

Quer nos parecer que a interpretação do artigo 1.417 indica a viabilidade do registro de instrumento particular de promessa de compra e venda independentemente do valor do negócio. Isso em razão de se tratar de norma específica, que afasta a aplicabilidade do artigo 108.

Note-se que o próprio artigo 108 admite exceções legais, tal qual a contemplada pelo 1.417. Ora, se a norma menciona “não havendo lei em contrário”, fica claro que exceção legal específica, no próprio instrumento normativo, deve ser admitida.

É de se ressaltar que, feitas as devidas pesquisas, o entendimento majoritário indica a aceitabilidade do contrato particular, o que atende, com maior precisão, o mercado imobiliário. Deveras, o registro assegurará aos interessados – e a terceiros – a publicidade do direito, evitando possíveis controvérsias judiciais futuras.

[3] RIZZZARDO, 2004, p. 193 apud Kümpel, 2020, p.1529.
[4] LEAL, 2017 apud Kümpel, 2020, p. 1529.
[5] DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. 2002.

Como sabido, a promessa é um contrato prévio, de tal modo que as formalidades do artigo 108 não lhe são oponíveis. É negócio preparatório que culminará, se tudo transcorrer da forma contratualmente prevista, numa escritura pública de compra e venda.

Até que se consolide o negócio, sua publicização no registro de imóveis é essencial à segurança de todos os envolvidos. Mais que isso, estabilizam-se relações jurídicas, na medida em que haverá preferência ao direito de aquisição futura em face de outros eventuais direitos que sejam opostos ao promitente vendedor.

Entretanto, como foi reportado, não há um entendimento pacífico. Logo, a negativa de registro de instrumentos particulares mostra-se fundamentável, o que acarreta divergência de posicionamentos também entre os registradores imobiliários.

CONCLUSÃO:

Portanto, ressalvado nosso posicionamento, no sentido de que é registrável a promessa de compra e venda por instrumento particular, independentemente do valor, em razão da divergência doutrinária e jurisprudencial reportada, que deságua nos registros imobiliários do Estado, esta Comissão sugere a provocação da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Paraná, para elucidar o tema e para que eventual decisão sirva de embasamento para a aceitação (ou não) do registro.

Bruna Machado de Souza
Relatora

Adriano Moreira Gameiro
Revisor

Caio Augustus Ali Amin
Presidente