PARECER Nº 7644508 - GC

SEI!TJPR Nº 0093246-42.2021.8.16.6000
SEI!DOC Nº 7644508

SEI 0093246-42.2021.8.16.6000

1. Trata-se de expediente inaugurado a partir do Ofício nº 855/2021 (ID. 6731113), encaminhado a esta Corregedoria da Justiça pelo Excelentíssimo Presidente da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção Paraná, Dr. Cássio Lisandro Telles, por meio do qual **reporta à negativa, por parte de alguns Cartórios Registradores, da lavratura do registro de compromissos de compra e venda firmados por instrumento particular**.

2. Diante do fato noticiado, pleiteia o órgão, com base em parecer da Comissão de Análises e Estudos dos Procedimentos das Serventias Judiciais e Extrajudiciais da OAB Paraná (ID. 6731128), em suma, que "*se oriente os Cartórios de Registro de Imóveis sobre a possibilidade do registro de compromissos particulares de compra e venda de imóveis, independentemente de seu valor*".

3. Do teor do parecer que instruiu o ofício inaugural, depreende-se que a recusa de parte dos Registradores de Imóveis decorre do aparente conflito de normas estabelecido entre os artigos 108 e 1.417 do Código Civil.

4. Em caráter preliminar, foi determinada a remessa de cópia integral do expediente à Associação dos Registradores de Imóveis do Paraná (ARIPAR), para que se manifestasse acerca do tema, em 15 (quinze) dias (ID. 6783874).

5. Ato contínuo, manifestou-se a ARIPAR (ID. 6850322), afirmando que não se opunha ao acolhimento do pedido formulado pela OAB Paraná, ressalvando, porém, que, "*eventuais novos registros de conclusão, modificação, renúncia ou cessão do direito real oriundo do referido instrumento particular de promessa de compra e venda, quando atinentes a bem imóvel superior a 30 (trinta) salários-mínimos, devem necessariamente ser efetivados mediante escritura pública, aplicando-se o artigo 108*

do Código Civil".

6. Na sequência, o expediente foi encaminhado ao Departamento da Corregedoria-Geral da Justiça, para que declinasse eventual existência de ato normativo ou procedimento, em trâmite ou arquivado, relativo à matéria em debate (ID. 6953028), sobrevindo informação no sentido de que "*não foram localizados atos normativos que disciplinem ou orientem os Serviços de Registros de Imóveis do Estado do Paraná acerca da possibilidade de registro, por instrumento particular, especificamente da promessa de compra e venda independente do valor*" (ID. 6975442).

7. Veio-me, então, concluso.

8. Do cotejo dos elementos constantes do presente expediente, e, sobretudo, da análise sistemática do direito positivo que regula a matéria, **é possível concluir, no meu sentir, que o requerimento deduzido pela OAB Paraná comporta acolhimento**.

9. Cito, por oportuno, o disposto nos artigos 108 e 1.417 do Código Civil, os quais ensejaram o suposto conflito de normas, emergindo, daí, entendimentos jurisprudenciais e doutrinários dissonantes:

> **Artigo 108 do CC**. 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. (Destaquei)
>
> **Artigo 1.417 do CC**. 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. (Destaquei)

10. O artigo 1.418 do Código Civil, por sua vez, confere ao promitente comprador o direito de exigir do vendedor a outorga da escritura definitiva de compra e venda, cuja falta poderá ser suprida por decisão judicial que conceda ao comprador a adjudicação do imóvel:

> **Art. 1.418 do CC**. 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.

11. A análise sistemática das normas supratranscritas revela que, **não**

dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que versem sobre a alienação de direitos reais relativos imóveis de valor superior a trinta salários-mínimos – **requisito formal que, nos termos do artigo 1.417 do Código Civil, não atinge o registro de promessas de compra e venda em que não se pactuou arrependimento, sejam elas instrumentalizadas por documento público ou particular**.

12. Esta conclusão emerge tanto da *ausência de menção expressa*, no artigo 1.417 do Código Civil, ao valor do imóvel objeto da promessa de compra e venda a ser registrada, como da própria distinção fático-jurídica entre a natureza dos contratos que promovem a **pronta constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais** – como o contrato de compra e venda, por exemplo –, e a mera promessa de compra e venda, que consiste em uma obrigação de dar, aproximando-se do pacto preliminar, destinado a transferir ao promitente comprador o direito à aquisição do bem, caso as obrigações contratuais sejam devidamente cumpridas.

13. No dizer de Carlos Roberto Gonçalves[1], reportando ao mestre Orlando Gomes:

> O *compromisso de compra e venda* não é verdadeiramente um contrato *preliminar*. Não por diversas razões que completam a originalidade do seu escopo, principalmente a natureza do direito que confere ao *compromissário*. Tem ele, realmente, singular direito de ser tornar o proprietário do bem que lhe foi prometido *irretratavelmente* à venda, sem que seja inevitável nova declaração de vontade do *compromitente*. Bastará pedir ao juiz a *adjudicação compulsória*, tendo completado o pagamento do preço. Assim sendo, está excluída a possibilidade de ser o *compromisso de venda um contrato preliminar*, porque só é possível adjudicação compulsória nas obrigações de dar e, como todos sabem, *o contrato preliminar ou promessa de contratar gera uma obrigação de fazer*, a de celebrar o contrato definitivo.

14. Por brevidade, destaco as pertinentes considerações formuladas pela Comissão de Análises e Estudos dos Procedimentos das Serventias Judiciais e Extrajudiciais da OAB Paraná, quando da elaboração do parecer que instruiu o requerimento inaugural (ID. 6731128), em especial relacionadas com a segurança jurídica dos envolvidos:

> "*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." (Destaquei)

15. É cediço que a promessa de compra e venda consiste em *contrato prévio*, que somente culminará na efetiva transferência de titularidade do imóvel caso as partes cumpram as condições estabelecidas no instrumento – hipótese que ensejará a outorga da escritura pública definitiva de compra e venda (na normalidade) ou ensejará a adjudicação compulsória, caso o bem ostente valor superior a trinta salários-mínimos, conforme previsto no supracitado artigo 1.418 do Código Civil.

16. Nesse cenário, **para o registro, não se vislumbra, s.m.j., razoabilidade na exigência da formalização da promessa de compra e venda por intermédio de escritura pública – independentemente do valor do bem** –, porquanto a imprescindibilidade de sua lavratura ocorre em *momento posterior*, quando da efetiva transferência da titularidade do imóvel, o que não ocorre somente com a celebração de promessa.

17. Além da evidente **inexistência de conflito de normas** – porquanto o artigo 108 do Código Civil não apenas ressalva a possibilidade de disposição legal *em sentido contrário*, como também exige a lavratura de escritura pública para a prática de *atos de efetiva disposição de direitos reais*, o que não ocorre com a simples formalização da promessa, nos moldes dos artigos 1.417 e 1.418 do mesmo diploma –, verifica-se que o registro da promessa de compra e venda, independentemente do valor do imóvel, também **atende a preceitos de interesse coletivo**.

18. Tal como ressaltado pela OAB Paraná, a publicização da promessa de compra e venda, perante o Cartório de Registro de Imóveis, culmina em efetivo prestígio à segurança jurídica, na medida em que torna pública a existência do vínculo contratual entre o promitente comprador e o compromissário vendedor, estabilizando a relação jurídica *inter partes* e divulgando a terceiros o compromisso em curso – **efeitos que são desejáveis em todas as relações desta natureza** e não apenas nos casos em que o imóvel ostente baixo valor.

19. Ademais, há entendimento doutrinário e jurisprudencial que corrobora a conclusão aqui firmada. O Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, por exemplo, já decidiu no sentido de que "*não se sustenta a pretendida imprescindibilidade de escritura pública, apesar do valor da operação, em se tratando de compromisso de compra e venda*"[2]; e, segundo a lição de Arnaldo Rizzardo[3], "*na promessa, as partes fazem um acordo para a efetivação posterior de um contrato definitivo, que terá, então, a forma exigida pela lei. Se o contrato preliminar precede a*

compra e venda de imóvel, terá a forma de um compromisso por instrumento particular, enquanto a venda propriamente dita virá formalizada por escritura pública".

20. Por todos, vale a citação de Carlos Roberto Gonçalves[4], bastante clara acerca do tema, reportando, em passagem anterior, aos momentos evolutivos do instituto, que passou pela edição do Decreto-Lei nº 58/1937, Lei nº 649/1949, Lei nº 6.014/1973 e Lei nº 6.766/1979, todos eles disciplinando, de alguma forma, os compromissos de compra e venda e admitindo sua inscrição no registro imobiliário. Para não me alongar, no que interessa, segue a passagem pertinente:

> O Código Civil de 2020 disciplina o direito do promitente comprador nos arts. 1.417 e 1.418. Dispõe o primeiro:
>
> *"Mediante promessa de compra e venda, em que não se pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou* ***particular****, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador o direito real à aquisição do imóvel."*
>
> Trata-se, como expressamente mencionado, de direito *real à aquisição do imóvel*, *para o futuro*. Exige-se, para que se configure: a) inexistência de cláusula de arrependimento; b-) registro no Cartório de Registro de Imóveis.
>
> O dispositivo em apreço **põe fim a antiga polêmica sobre a forma do contrato**, permitindo seja utilizado o instrumento público ou particular. A nova regra atinge apenas os imóveis não loteados, uma vez que o art. 26 da Lei n. 6766/69, que disciplina o regime dos loteamentos urbanos, já faculta a celebração do contrato por *instrumento público* ou ***particular***.

21. Destarte, infere-se que não há conflito entre os dispositivos supratranscritos, tampouco eventual óbice legal ao registro de compromisso de compra e venda realizado por instrumento particular, independentemente do valor do bem, porquanto a promessa de compra e venda consiste em pacto prévio, que, uma vez celebrado e transcorrido de maneira regular, ensejará a futura lavratura da competente escritura pública, em estrita observância à norma do artigo 108 do Código Civil, conferindo, ademais, maior segurança jurídica aos interessados, convindo observar que tal modalidade contratual é usualmente empregada em contratos cujo cumprimento se estende no tempo, de sorte que o registro imobiliário permite ao adquirente e aos eventuais terceiros, precaver-se contra expedientes ilícitos de venda sucessiva do mesmo bem.

22. Por fim, **também a ressalva apresentada pela ARIPAR comporta acolhimento**, de modo que **eventual conclusão, modificação, renúncia ou cessão do direito real à aquisição de imóvel de valor superior a trinta salários-mínimos** – decorrente da promessa de compra e venda registrada, nos termos do artigo 1.417 do Código Civil – **seja, necessariamente, instrumentalizada por escritura pública**, considerando que tal ato culminará na pronta alteração do *status quo*, com a efetiva

alteração, extinção ou transferência de direito real, hipótese que se amolda à norma do artigo 108 do Código Civil.

23. Portanto, **OPINO PELO ACOLHIMENTO DO PEDIDO FORMULADO PELA OAB PARANÁ**, de modo que se oriente os Cartórios de Registro de Imóveis a procederem ao registro de compromissos *particulares* de compra e venda de imóveis, independentemente de seu valor, haja vista a inexistência de conflito de normas, nos moldes da fundamentação supra, mediante Ofício-Circular.

24. Ainda, **OPINO PELO ACOLHIMENTO DA RESSALVA FEITA PELA ARIPAR**, para que se exija a lavratura de escritura *pública* nos casos de conclusão, modificação, renúncia ou cessão do direito real à aquisição de imóvel de valor superior a trinta salários-mínimos, como decorrência da própria promessa de compra e venda registrada, nos termos do artigo 1.417 do Código Civil, diante da pronta alienação do direito real, o que atrai a incidência do disposto no artigo 108 do Código Civil.

25. É o parecer, que ora submeto à apreciação de Vossa Excelência.

Curitiba, data da assinatura eletrônica.

Carlos Henrique Licheski Klein

Juiz Auxiliar da Corregedoria-Geral da Justiça

[1] GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, Vol. 5**: Direito das Coisas. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 513-514.
[2] Apelação Cível nº 000.298.6/0-00, da Comarca de Serra Negra.
[3] RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 20ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. p. 187.
[4] *Op. Cit*., p. 517-518.

Documento assinado eletronicamente por **Carlos Henrique Licheski Klein**, **Juiz Auxiliar da Corregedoria-Geral da Justiça**, em 11/05/2022, às 18:47, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.tjpr.jus.br/validar informando o código verificador **7644508** e o código CRC **20326853**.