

(330/2014-E)

**TABELIÃO DE NOTAS – Escritura de compra e venda – Imóvel compromissado a venda à falecida tia dos recorrentes – Exigência da apresentação de Alvará Judicial ou Formal de Partilha ou Adjudicação para a lavratura da escritura – Desnecessidade - O compromisso particular de compra e venda, registrado ou não, não impede o promitente vendedor de transferir a propriedade a terceiros – Princípios da continuidade e da legalidade observados – Recurso provido.**

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:**

Trata-se de recurso interposto por Claudemir Aparecido Borges e outros objetivando a reforma da r. decisão de fls. 68/69, que manteve a recusa da Tabeliã de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Aguaí em lavrar escritura pública de venda e compra de imóvel.

Alegam, em síntese, que não requereram o registro de instrumento particular, mas a lavratura de escritura de compra e venda, com respaldo em sentença judicial transitada em julgado que não pode ser questionada, sob pena de afronta à segurança jurídica. Sustentam, ainda, que consta do instrumento particular de compromisso de compra e venda do imóvel observação no sentido de que, na ausência da compromissária compradora, passam a ter direito ao imóvel.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 106/107).

É o relatório.

Opino.

Observo, de início, que, embora o recorrente tenha intitulado seu recurso como apelação, trata-se em verdade de recurso administrativo, como tal devendo ser apreciado, nos termos do art. 246, do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Ao contrário do que constou do parecer do Ministério Público de fls. 55/58 e da decisão recorrida, o presente caso não trata de pedido de registro de imóvel, mas de lavratura de escritura pública de compra e venda referente ao imóvel objeto da matrícula n.º 49.519, do Registro de Imóveis e Anexos de São João da Boa Vista, compromissado à venda por meio de instrumento particular celebrado entre Conven Imobiliária Ltda., proprietária do imóvel, e a Sra. Licia Borges (fls. 27/32), falecida em 26.04.11 (fl. 26).

De acordo com o Tabelião, os recorrentes só podem adquirir o imóvel por meio de inventário, adjudicação ou alvará judicial porque a compromissária compradora faleceu, sendo insuficiente a ressalva na promessa de compra e venda de que, na ausência da compromissária/compradora, os recorrentes passarão a ter direitos de herdeiros (fl. 31, último parágrafo).

A recusa do Tabelião, a despeito do zelo demonstrado, deve ser afastada, como bem sustentou a Douta Procuradoria Geral de Justiça.

É que a existência de compromisso particular de compra e venda, registrado ou não, não impede o promitente vendedor de transferir a

propriedade a terceiros.

Nesse sentido, a Apelação Cível nº 0060889-91.2012.8.26.0100, do C. Conselho Superior da Magistratura, relatada por V. Exa:

*Outro aspecto que deve ser levado em consideração é o seguinte. Suponha-se que o interessado houvesse adquirido o imóvel não de algum dos cedentes, mas do proprietário. Imagine-se que, não obstante a cadeia de sucessão de cessões, o interessado tivesse ido à fonte, ao proprietário, e pagado o preço, adquirindo o domínio do bem. Outorgada a escritura, ela seria registrada? A resposta é positiva, dada a validade do negócio, e não se cogitaria de quebra de continuidade.*

*Ora, se aquilo que poderia ter sido obtido, em tese, no plano do direito material, o foi no plano do direito processual – por meio da propositura de adjudicação compulsória diretamente contra o proprietário –, parece evidente que não se pode dar respostas diferentes a situações semelhantes. Da mesma maneira que aquela escritura poderia ser registrada, malgrado a existência da cadeia de cedentes, também pode ser registrada a sentença.*

*O raciocínio encontra guarida, ainda, no art. 1.418 do Código Civil:*

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

*Ao permitir que o promitente comprador, titular de direito real – ou seja, os cedentes que constam da matrícula do imóvel – possa exigir de terceiros, a*

*quem os direitos foram cedidos, a outorga da escritura definitiva, o legislador deixou claro que o negócio que deu margem ao ajuizamento da ação de adjudicação compulsória, embora válido, pode ser declarado ineficaz em relação àquele comprador.*

*Francisco Eduardo Loureiro acentua, com propriedade, que, doravante, os “novos atos de disposição ou de oneração praticados pelo promitente vendedor em benefício de terceiros, ainda que de boa-fé, são ineficazes frente ao promitente comprador.” (Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência. Ministro Cezar Peluso (coord.). 2.º ed. São Paulo: Manole, 2008. p. 1.453)*

*A validade dos atos de disposição permanece. Haverá ineficácia apenas se os cedentes, antes promitentes compradores, se insurgirem contra eles, o que, no caso concreto – alienações ocorridas há quase cinquenta anos – é absolutamente improvável.*

*Em resumo, obtida sentença substitutiva da vontade, em ação ajuizada contra o titular do domínio, e garantida a possibilidade de declaração de ineficácia do negócio, caso se comprove fraude, não se vulnera o direito de nenhum dos envolvidos nas alienações nem o princípio da continuidade.*

Na mesma direção:

*Como já decidido por este E Conselho, acolhendo voto de minha lavra (Processo 0020761-10.2011.8.26-0344, julgado em 25/10/12, da Comarca de Marília) e respeitados os precedentes da 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital, em sintonia com a posição do Registrador, o princípio da continuidade, com a transmissão da propriedade pelos titulares de domínio sem a observância de compromisso de venda e compra registrado em favor de terceiros, não será vulnerado.*

*De todo modo, a possível falta de conhecimento dos compromissados compradores, a sua ocasional oposição à transmissão da propriedade do imóvel aos adquirentes e a eventual inoponibilidade das cessões de direito, com afastamento de sua repercussão sobre a situação jurídica dele, são circunstâncias despidas de força para comprometer a validade da compra e venda definitiva, para frear o acesso do título ao álbum imobiliário: quando muito, terão potência para relativizar a eficácia, não para atestar a invalidade da transferência coativa da propriedade.*

*Citando Marco Aurélio S. Viana: "não se justifica a exigência de registro prévio do contrato senão como forma de tutelar o promitente comprador contra a alienação por parte do promitente vendedor, limitando ou reduzindo o poder de disposição deste, ao mesmo tempo que arma o adquirente de seqüela, admitindo que obtenha a escritura até mesmo contra terceiro, na forma indicada no art. 1.418." (Comentários ao novo Código Civil: dos direitos reais. Sálvio de Figueiredo Teixeira (coord.). Rio de Janeiro: Forense, 2003. p. 695 v. XVI.)*

*Assim sendo, uma vez constituído o direito real de aquisição, Francisco Eduardo Loureiro acentua, com propriedade: doravante, os "novos atos de disposição ou de oneração praticados pelo promitente vendedor em benefício de terceiros, ainda que de boa-fé, são ineficazes frente ao promitente comprador" (Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência. Ministro Cezar Peluso (coord.). 2.a ed. São Paulo: Manole, 2008. p. 1.453.). Realço: ineficazes, não inválidos.*

*Quero dizer: se o registro do instrumento particular de compromisso de venda e compra, desnecessário para obtenção da sentença substitutiva do contrato definitivo, não impede o promitente vendedor de transferir a propriedade a terceiros - embora seja idôneo para comprometer a eficácia deste negócio jurídico -, impõe,*

*na mesma linha de entendimento, admitir que o registro de escritura de venda e compra pelos sucessores dos titulares do domínio prescinde do cancelamento do registro do compromisso de venda e compra, ainda que o promitente comprador não tenha participado do negócio jurídico posterior. (CSM Apelação 0025566-92.2011.8.26.0477 Rel. José Renato Nalini j. 10/12/2013)*

Assim, como o imóvel está registrado em nome de Conven Imobiliária Ltda. não há que se falar em violação ao princípio da continuidade porque aquele que o aliena é quem consta no registro como o titular do direito transferido, conforme exige o art. 195, da Lei nº 6.015/73:

*Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.*

Oportuna, ainda, a lição de Narciso Orlandi Neto sobre a continuidade registral:

*No sistema que adota o princípio da continuidade, os registros têm de observar um encadeamento subjetivo. Os atos praticados têm de ter, numa das partes, a pessoa cujo nome já consta do registro. A pessoa que transmite um direito tem de constar do registro como titular desse direito, valendo para o registro o que vale para validade dos negócios” (Retificação do Registro de Imóveis, Editora Oliveira Mendes, p. 56).*

Assim, preenchidos os requisitos extrínsecos necessários à lavratura da escritura, o recurso deve ser provido.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de V. Exa. é no sentido de que a apelação seja conhecida



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA  
Processo n.º 2014/141140

339  
B.

como recurso administrativo na forma do art. 246, do Código Judiciário, e que a ele seja dado provimento a fim de que a escritura pública de compra e venda do imóvel matriculado sob o n.º 49.519 do Registro de Imóveis e Anexos de São João da Boa Vista seja lavrada.

*Sub censura.*

São Paulo, 28 de outubro de 2014.

  
**GUSTAVO HENRIQUE BRETAS MARZAGÃO**

Juiz Assessor da Corregedoria

### CONCLUSÃO

Em 29 de outubro de 2014, faço estes autos conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **HAMILTON ELLIOT AKEL**, Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, AB (Andréa Belli Freitas), Escrevente Técnico Judiciário do GATJ 3, subscrevi.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246, do Código Judiciário, e a ele dou provimento, para determinar a lavratura da escritura pública de compra e venda do imóvel matriculado sob o n.º 49.519 do Registro de Imóveis e Anexos de São João da Boa Vista.

Publique-se.

São Paulo, 29 de outubro de 2014.

**HAMILTON ELLIOT AKEL**  
Corregedor Geral da Justiça