



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução



PROCESSO N°: 0000019-36.2021.8.19.0011

SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CABO FRIO

INTERESSADA: MARISTELA AMORIM DOS SANTOS

RELATOR: DES. JOSE CARLOS MALDONADO DE CARVALHO

ACÓRDÃO

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CABO FRIO. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OFICIAL QUE DEIXOU DE ATENDER AO REQUERIDO PORQUE O VALOR DO NEGÓCIO JURÍDICO EM QUESTÃO EXCEDE O LIMITE PARA REGISTRO DE INSTRUMENTOS PARTICULAR, CONFORME PREVISTO NO ARTIGO 108, DO CÓDIGO CIVIL. NEGATIVA DE REGISTRO FUNDAMENTADA NA AFIRMAÇÃO DE QUE O REGISTRO PRETENDIDO SEJA FEITO POR MEIO DE ESCRITURA PÚBLICA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. AUTOS ENCAMINHADOS A ESTE E. COLEGIADO POR FORÇA DO DISPOSTO NO ARTIGO 48, § 2º DA LODJ. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. DESNECESSIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA PARA FORMALIZAR O TÍTULO AQUISITIVO, VISTO QUE A PROMESSA DE COMPRA E VENDA É CONTRATO PRELIMINAR E DISPENSA A FORMA PÚBLICA. ENTENDIMENTO PACIFICADO NESSE CONSELHO DA MAGISTRATURA, COM EDIÇÃO DO ENUNCIADO N° 1, EM MATÉRIA DE REGISTROS PÚBLICOS. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA.

Vistos, relatados e discutidos estes autos do processo n° **0000019-36.2021.8.19.0011**, em que é suscitante o **CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE CABO FRIO** e interessada **MARISTELA AMORIM DOS SANTOS**.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução



ACORDAM os Desembargadores integrantes do **CONSELHO DA MAGISTRATURA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, **por unanimidade** de votos, em **confirmar a sentença**, nos termos do voto do relator.

RELATÓRIO

Cuida-se de **DÚVIDA** suscitada pelo Delegatário do 2º Ofício de Justiça da Comarca de Cabo Frio diante do requerimento de **registro de instrumento particular de promessa de compra e venda**, referente ao apartamento 402, do Edifício Residencial Cores do Mar, situado na Avenida Vereador Manoel Antunes, lote 17, quadra 33, Braga, Cabo Frio.

Em sua inicial (fls.03/14) o Suscitante esclarece que deixou de efetuar o registro pleiteado porque o valor do negócio jurídico em questão excede o limite para registro de instrumentos particular, conforme previsto no artigo 108, do Código Civil. Alega, então, que se faz necessário o registro pretendido por meio de escritura pública.

Acompanham a inicial os documentos de fls.15/37.

Em sua impugnação (fls. 41/52) a parte interessada sustenta, em síntese, que a Promessa de Compra e Venda é um contrato que antecede um negócio que será efetivado mais adiante e de forma definitiva. Ele apenas representa um compromisso entre as partes que, por força de sua irrevogabilidade e irretratabilidade deverá obrigatoriamente desaguar, *a posteriori*, na concretização do negócio prometido entre as partes anteriormente.

Assim, por tratar-se de um contrato preliminar, a legislação não exige a forma pública para formalizar o título, pois assim dispõem os artigos 462 e 463 do Código Civil.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução

Às fls. 59 e 60 o Ministério Público em atuação junto à primeira instância, destacou ausência de interesse público, motivo pelo qual deixou de oficial no feito.

Às fls. 102/110 o Oficial reiterou os termos da Dúvida suscitada.

Nova manifestação da parte interessada (fls.117/126) repisando os argumentos de fls.41/52.

A sentença (fls.136/138) **julgou improcedente** a dúvida.

Não houve interposição de recurso da sentença prolatada.

Os autos vieram a este E. Conselho da Magistratura, em razão do **duplo grau obrigatório de jurisdição**, nos termos do disposto no **artigo 48, parágrafo 2º da LODJ**.

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça (fls.163/167), opinando pela **confirmação da sentença**.

VOTO

No caso em exame, a parte interessada objetiva o **registro de instrumento particular de promessa de compra e venda**, no qual figuram como outorgante promitente vendedora a **CONSTRUTORA MORAES E GARCIA LTDA** e, como outorgados promissários compradores, **RUY BENEVIDES DE OLIVEIRA** e **MARISTELA AMORIM DOS SANTOS** - ora interessada - referente ao apartamento 402, do Edifício Residencial Cores do Mar, situado na Avenida Vereador Manoel Antunes, lote 17, quadra 33, Braga, Cabo Frio.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução

O Oficial Registrador, no entanto, deixou de atender ao requerido sob o fundamento de que o valor do negócio jurídico em questão excede o limite para registro de instrumentos particular, como previsto no artigo 108, do Código Civil, afirmando a necessidade de que o registro pretendido seja feito por meio de escritura pública.

Não se justifica, decerto, a manutenção da exigência, uma vez que o que ora se pretende averbar não tem o condão de transferir a propriedade, apenas visa dar publicidade a terceiros, a fim de resguardar o direito da interessada, em formalizar um título aquisitivo definitivo, seja por acordo de vontades, por meio da escritura de compra e venda ou por adjudicação compulsória.

Logo, por se tratar de transferência apenas dos direitos decorrentes de contrato preliminar, não há que se exigir que o ato seja formalizado através de escritura pública.

Importante destacar que o contrato de promessa de compra e venda é espécie de contrato preliminar, regido pelo artigo 462, do Código Civil, e, por isso, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato, com exceção da forma.

Aliás, o artigo 1.417, do Código Civil, permite que seja levado ao registro qualquer contrato de promessa de compra e venda que tenha sido celebrado por instrumento particular, independente de qual seja seu valor, até porque o art. 462, do mesmo diploma legal, excetua a forma quanto aos requisitos essenciais.

Confira-se, a seguir, o disposto nos citados dispositivos:

Art. 462. O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado.

(...)



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução



Art. 1417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrendimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

No mesmo sentido, este E. Conselho da Magistratura pacificou o entendimento quanto à matéria, tendo sido aprovado o Enunciado nº 1, sobre Registros Públicos, que assim dispõe:

Enunciado nº 1: É legítimo o registro de escritura particular de promessa de compra e venda de imóvel no cartório competente, ainda que seu valor ultrapasse o equivalente a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país.

Desta feita, a título de ilustração, trago à colação recente julgado deste E. Conselho da Magistratura:

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA REGISTRAL. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS. FORMULAÇÃO DE DIVERSAS EXIGÊNCIAS, NOTADAMENTE QUANTO À NECESSIDADE DE RATIFICAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO POR ESCRITURA PÚBLICA. SENTENÇA JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE A DÚVIDA. AUTOS ENCAMINHADOS AO CONSELHO DA MAGISTRATURA POR FORÇA DO DISPOSTO NO ARTIGO 48, § 2º DA LODJ. PARECER DA PROCURADORIA GERAL DA JUSTIÇA PELA REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. DESNECESSÁRIO QUE O NEGÓCIO JURÍDICO SE FAÇA POR MEIO DE ESCRITURA PÚBLICA. CONSTITUI A PROMESSA DE COMPRA E VENDA UM CONTRATO PRELIMINAR, QUE DISPENSA A FORMA PÚBLICA E SUA CESSÃO TAMBÉM PODE SER FEITA POR INSTRUMENTO PARTICULAR.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução



ENUNCIADO Nº 1, EM MATÉRIA DE REGISTROS PÚBLICOS. DEMAIS EXIGÊNCIAS NÃO SE SUSTENTAM, PORQUANTO NÃO SE EXIGINDO A FORMA PÚBLICA E, CONSIDERANDO QUE NÃO SE TRATA DE TRANSMISSÃO DE PROPRIEDADE, NÃO HÁ FATO GERADOR DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO, NEM HÁ QUE SE FALAR EM CUMPRIMENTO DE FORMALIDADES QUE SOMENTE SERÃO EXIGÍVEIS QUANDO DA FUTURA E EVENTUAL EFETIVAÇÃO DO REGISTRO DO TÍTULO DEFINITIVO DE TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA. SENTENÇA QUE SE REFORMA, EM REEXAME NECESSÁRIO, PARA JULGAR TOTALMENTE IMPROCEDENTE A DÚVIDA. (Processo nº 0122750-64.2021.8.19.0001; Relator: Des. Luciano Silva Barreto, julgado em 27/04/2023) (Grifado)

À vista do exposto, em sede de remessa necessária, voto no sentido de **confirmar a sentença de primeiro grau**, nos termos da fundamentação supra.

Rio de Janeiro, 22 de fevereiro de 2024.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Relator

