

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
R Pref Rosaldo Gomes M Leitão, S/N - Bairro CENTRO CÍVICO - CEP 80530-210 - Curitiba - PR - www.tjpr.jus.br

DECISÃO

SEI Nº 0034017-59.2018.8.16.6000

I – Trata-se de consulta formulada por João de Souza referente ao registro de escritura pública de compra e venda com cláusula resolutiva.

Sustentou o consultante que *"em minha atividade profissional, acompanhei vários processos de registros de escrituras de compra e venda com condição resolutiva, realizados nos Serviços de Registro Imobiliário de Curitiba e também outras cidades de nosso Estado, inclusive no litoral. A forma de cobrança dos emolumentos referentes ao registro desta modalidade de compra e venda "sempre" foi feita de forma única, ou seja, a informação de a transmissão subordinar-se à condição resolutiva consta do registro feito e, portanto, nada é cobrado por lançamento de averbação apartada para informar que a transmissão foi feita com a dita condição resolutiva".*

Asseverou que "*recentemente tive conhecimento, e comprovei mediante análise das matrículas que faço anexas, que determinado Serviço Registral de nosso Estado* (Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Pontal do Paraná)*, ao registrar escrituras de compra e venda com condição resolutiva, além de cobrar o registro da venda, na sequência, faz o lançamento de averbação informando que a venda foi feita com a referida condição, cobrando, por tal averbação, os emolumentos correspondentes a 50,00 % do valor incidente na feitura do registro*".

Narrou que, após ser questionado, o registrador justificou o procedimento com base em decisão proferida nos autos nº 000.04.083774-2, pelo Juízo da Vara de Registros Públicos de São Paulo, datada de dezembro de 2004 (doc. 2939978).

Diante dos procedimentos contraditórios observados, o consultante questionou se a averbação da condição resolutiva como ato subsequente ao registro da escritura de compra e venda é correta, ainda mais diante da cobrança de emolumentos para cada ato realizados.

II – Da análise da cópia da matrícula imobiliária nº 9.138 (doc. 2940071), do Serviço de Registro de Imóvel da Comarca de Pontal do Paraná, verifica-se que foi registrada, em 26.03.2018, sob indicação **R.2-9.138**, a compra e venda condicional, conforme Escritura Pública de Compra e Venda com Cláusula Resolutiva, datada de 13.12.2006, totalizando R$ 832,21 de emolumentos.

No ato seguinte, consta a averbação da Cláusula Resolutiva, em 26.03.2018, sob indicação **AV.3-9.138**, referente à compra e venda objeto da

Escritura Pública de Compra e Venda com Cláusula Resolutiva, datada de 13.12.2006, totalizando R$ 416,11 de emolumentos.

O agente delegado responsável pelo Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Pontal do Paraná, em resposta ao questionamento formulado sobre a averbação da cláusula resolutiva como ato separado, esclareceu que a *"condição resolutiva impõe-se como restrição ou ônus sobre o imóvel, com previsão de averbação no art. 246 da Lei nº 6.015/73".*

Para justificar seu entendimento, colacionou cópia de decisão proferida nos autos nº 000.04.083774-2, pelo Juízo da Vara de Registros Públicos de São Paulo, datada de dezembro de 2004, na qual restou consignado que *"a menção à cláusula resolutiva deve compor averbação subsequente ao registro, com a indicação precisa dos valores e prazos da condição, mostrando-se viável para melhor revelar o direito em questão, dotando a matrícula da indispensável visibilidade e transparência".* Entendeu o magistrado paulista que a *"inserção da clausula resolutiva no corpo ou no contexto do REGISTRO do contrato, dificulta o entendimento e o controle de seus efeitos".*

Entretanto, em que pese a justificativa apresentada pelo agente delegado do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Pontal do Paraná, **a cláusula resolutiva deve ser mencionada em destaque no corpo do registro da compra e venda.**

Mister se faz destacar, em primeiro lugar, o registrador utilizou como fundamento para a prática do ato uma decisão de outro Estado, datada de 2004, e não do Estado do Paraná, ente federativo ao qual está vinculado.

Ademais, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), em 2016, na 3ª Edição da Coleção Cadernos do Instituto[1], cujo tema abordado foi a Compra e Venda, esclareceu que a **cláusula resolutiva deve ser mencionada no próprio teor do registro da compra e venda com cláusula resolutiva**, conforme se extrai dos trechos a seguir destacados:

> ***4.1 Compra e venda condicional:***
>
> *A compra e venda pode ser pura ou condicional. Pura é aquela não sujeita a nenhuma condição. Condição é a cláusula que subordina o ato jurídico a um evento futuro e incerto. As condições classificam-se em condição resolutiva ou suspensiva.*
>
> *(...)*
>
> ***b) Condição ou cláusula resolutiva:*** *é uma condição que, enquanto não se verificar, o negócio jurídico vigorará. Ou seja, o direito pode ser exercido desde o momento da sua constituição, mas, uma vez verificada a condição, o direito se extingue. A compra e venda sob condição resolutiva significa que o negócio vigora desde o início, podendo ser registrada a transmissão da propriedade, bem como o imóvel pode inclusive ser vendido para terceiros. Contudo, se o evento futuro ocorrer, os registros das alienações serão cancelados, restaurando-se a situação anterior, em nome do primitivo vendedor.*
>
> *A cláusula resolutiva transforma a propriedade em resolúvel.* ***Ela deve ser mencionada no próprio teor do registro da transação.*** (Destaquei).
>
> ***Quais os atos registrais que devem ser praticados?***
>
> *(...) - se for mencionado que o preço será pago em data futura, com estabelecimento da* ***cláusula resolutiva expressa, esta deve ser mencionada no teor do registro****; (destaquei).*

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), inclusive, disponibilizou um modelo de registro de compra e venda com a cláusula resolutiva em destaque no teor da transcrição e modelo de averbação cancelamento da cláusula resolutiva, a fim de demostrar que o cancelamento da cláusula não afetará o registro da compra e venda.

Diante dos fundamentos expostos, conclui-se que a cláusula resolutiva deve estar escrita, de forma destacada, no teor do registro da compra e venda, e não como ato de averbação subsequente.

III – Dê-se ciência desta decisão à parte consultante e a todos os Serviços de Registro de Imóveis e Juízes Corregedores do Foro Extrajudicial do Estado do Paraná, mediante expedição de Ofício-Circular.

IV – Após, inexistindo manifestações, encerre-se o presente expediente com as cautelas de estilo.

Curitiba, na data de registro no sistema.

MÁRIO HELTON JORGE
Corregedor da Justiça

---

[1] Disponível em: http://www.irib.org.br/app/webroot/publicacoes/cartilha/pdf.pdf

---



Documento assinado eletronicamente por **Mario Helton Jorge**, **Corregedor**, em 20/06/2018, às 13:56, 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 **3025550** e o código CRC **D5B47FEC**.

0034017-59.2018.8.16.6000 3025550v3