CONCLUSÃO

Em 27 de maio de 2021, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **Caren Cristina Fernandes de Oliveira**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(376/2021-E)

Registro de Imóveis – Formal de partilha – O falecido não era titular de domínio, apenas promitente comprador – Impossibilidade de transferir a propriedade – Inscrição que se limitou aos direitos e obrigações oriundos do contrato de compromisso de compra e venda – Ato lavrado corretamente – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por *Zoraide Linaldi Pimentel*, *Wagner Linaldi Pimentel* e *Wanderley Linaldi Pimentel* contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Carapicuíba, que indeferiu o pedido de retificação do registro do formal de partilha dos bens deixados por Oraci da Silva Pimentel levado a cabo na matrícula imobiliária n.º 23.331 (R-03) da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003241-50.2015.8.26.0127 e o código A3B56D.

referida serventia extrajudicial (fl. 203/205).

Os recorrentes insistem que o registro do formal de partilha se deu de forma equivocada posto que a partilha não se referiu aos direitos e obrigações decorrentes do compromisso de compra e venda celebrado pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP (promitente vendedora) e Oraci da Silva Pimentel casado com Zoraide Linaldi Pimentel (promitente comprador), e sim à propriedade. Reafirmaram que o inventariado era titular de domínio de conformidade com o título anteriormente levado a registro (R-01) na matrícula imobiliária n.º 23.331, observado que o instrumento particular registrado tem força de escritura pública, nos termos do art. 61 e parágrafos da Lei n.º 4.380/1964. Postularam, por isso, a retificação do ato de registro (fl. 216/224).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 282/285).

É o relatório.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo foi manifestado contra decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

O recurso não merece provimento.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003241-50.2015.8.26.0127 e o código A3B56D.

Apresentado o formal de partilha dos bens deixados por Oraci da Silva Pimentel, o registro foi efetivado na matrícula imobiliária n.º 23.331 (R-03) nos seguintes termos (fl. 172/173):

> *"Por formal de partilha passado em 18 de setembro de 2014, pelo Cartório da 2ª Vara da Família e Sucessões de Osasco, Estado de São Paulo, subscrito pela MMª. Juíza de Direito Dra. Vanessa Bannitz Baccala da Rocha, extraído dos autos nº 4022302-50.2013.8.26.0405 de inventário dos bens deixados por ORACI DA SILVA PIMENTEL, verifica-se que conforme sentença proferida em 28 de julho de 2014, transitada em julgado em 21 de agosto de 2014, os direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra, constante do R-01, desta matrícula, avaliados em R$25.252,46, foram partilhados para à viúva meeira:* ***ZORAIDE LINALDI PIMENTEL****, já qualificada; e aos herdeiros-filhos: 1)* ***WAGNER LINALDI PIMENTEL****, brasileiro, solteiro, maior, assistente, RG nº 33.285.150-3-SSP/SP, CPF nº 306.073.148-93; e 2)* ***WANDERLEY LINALDI PIMENTEL****, brasileiro, solteiro, maior, operador, RG nº 33.728.405-2-SSP/SP, CPF nº 324.343.398-70, todos residentes e domiciliados na rua Dirce Christensen 235, Vila Novo Osasco, na cidade de Osasco/SP. Na proporção de 50% para à viúva meeira e 25% para cada herdeiro filho. Valor Venal de R$ 39.042,43*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003241-50.2015.8.26.0127 e o código A3B56D.

(Protocolo nº 83.367 de 27/07/2018)".

Os recorrentes insistem que o registro do formal de partilha se deu de forma equivocada posto que a partilha não se referiu aos direitos e obrigações decorrentes do compromisso de compra e venda celebrado pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP e Oraci da Silva Pimentel casado com Zoraide Linaldi Pimentel relativo ao imóvel, e sim à propriedade.

Mas não havia mesmo como levar a registro o formal de partilha, atribuindo a propriedade aos sucessores do inventariado Oraci da Silva Pimentel, pois este não era titular de domínio, apenas promitente comprador.

De acordo com o pactuado e registrado no fólio real (R-01), a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP prometeu vender a Oraci da Silva Pimentel casado com Zoraide Linaldi Pimentel o imóvel matriculado sob n.º 23.331, pelo preço de Cr$2.183.197,50 (expressão monetária da época), a ser pago em 300 prestações mensais (fl. 69/72 e 172/173).

A avença celebrada, repita-se, foi de promessa de compra e venda, não compra e venda, de modo que pouco importa se ao contrato firmado por instrumento particular a lei de regência lhe confere a força de escritura pública (art. 61, § 5º, da Lei n.º 4.380/1964).

O contrato de compromisso de compra e venda, desde que irretratável e levado a registro, atribui tão somente o direito real de aquisição, nos termos dos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil, observado

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003241-50.2015.8.26.0127 e o código A3B56D.

que outras leis especiais já asseguravam a possibilidade de registro ao compromisso de compra e venda, garantindo-lhe eficácia contra terceiros e impossibilitando o arrependimento (Decreto-lei n.º 58/73, Lei n.º 649/49 e Lei n.º 6.766/79).

Ao comentar o art. 1.417 do Código Civil, Francisco Eduardo Loureiro traz os seguintes ensinamentos sobre a promessa de compra e venda:

> *"Define-se contrato preliminar, ou pré-contrato, ou contrato promessa, ou* pactum de contrahendo *na Lição de Pontes de Miranda, como 'o contrato pelo qual uma das partes, ou ambas, se obrigam a concluir outro negócio jurídico' (Pontes de Miranda.* Tratado das ações. *v. VII. São Paulo, RT, 1978, p. 284). As partes, ou uma delas, prometem celebrar mais tarde outro contrato, que será o principal (Pereira, Caio Mário da Silva,* Instituições de direito civil. *v. III. 11. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2003, p. 81)"* (Código Civil Comentado, Coordenador Ministro Cezar Peluso, 14ª ed., São Paulo: Manole, 2020, p. 1481).

Desse modo, forçoso concluir que a inscrição imobiliária questionada foi realizada a contento.

Por todo o exposto, o parecer que submeto à apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003241-50.2015.8.26.0127 e o código A3B56D.

e que lhe seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 22 de outubro de 2021.

Caren Cristina Fernandes de Oliveira
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003241-50.2015.8.26.0127 e o código A3B56D.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1003241-50.2015.8.26.0127

CONCLUSÃO

Em 25 de outubro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, negando-lhe provimento.

São Paulo, 25 de outubro de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003241-50.2015.8.26.0127 e o código A3B50B.