

DO REGISTRO DA COMPRA E VENDA CONDICIONAL

João Pedro Lamana Paiva¹

Resumo: este artigo faz uma abordagem acerca do registro do contrato de compra e venda de imóvel que contenha cláusula que condicione os efeitos ou a validade do negócio jurídico a evento futuro e incerto, nos termos autorizados pelo Código Civil.

Sumário: 1. Introdução; 2. Da compra e venda condicional; 3. Da possibilidade de registro da compra e venda condicional; 3.1 Quando o contrato contiver cláusula ou condição suspensiva; 3.2 Quando o contrato contiver cláusula ou condição resolutiva; 4. Conclusão.

1. Introdução

Dispõe a Lei de Registros Públicos, no nº 29 do inciso I do art. 167 ser possível o registro da compra e venda, tanto da pura como da condicional.

Quanto à compra e venda pura, tal seja, aquela que não está sujeita a nenhuma condição, nada há a obstar-lhe o registro do respectivo título, sendo um dos atos registrais dos mais corriqueiros na prática diária do Registro Imobiliário.

¹ Vice-Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB.

Quanto à compra e venda condicional, entretanto, o assunto relativo à possibilidade de registro do respectivo título está longe de receber um tratamento de consenso, no âmbito da doutrina jurídica.

É sobre esse tema controvertido que este artigo sustenta os esclarecimentos razoáveis e predominantes entre os registradores de imóveis, visando a proporcionar segurança jurídica através do sistema registral imobiliário brasileiro.

A presente manifestação decorre de matéria publicada no *Boletim de Direito Imobiliário* nº 13/2014, sob o título “Registro de escritura de compra e venda com cláusula suspensiva condicional”, replicada, também, no periódico “*O Diário das Leis*” nº 15, de setembro de 2014, p. 4.

2. Da compra e venda condicional

A compra e venda condicional, neste artigo, é aquele negócio jurídico imobiliário cujos efeitos estão subordinados a uma *condição*, tal seja, a um evento futuro e incerto (art. 121 do Código Civil), que pode ser tanto uma *condição suspensiva* como uma *condição resolutiva*.

Na *condição ou cláusula suspensiva* (art. 125 do Código Civil) o negócio jurídico está submetido a um evento futuro e incerto que, não ocorrendo, não gera a aquisição do direito. Nessa situação o negócio jurídico existe, mas sua eficácia estará suspensa até que ocorra o evento futuro que o condiciona. Relativamente ao contrato de compra e venda, significa que essa venda só produzirá seus efeitos depois de implementada a condição suspensiva estabelecida. O que se tem aqui é mera expectativa de direito e não direito adquirido².

² CLÁPIS, Armando. *Lei de Registros Públicos Comentada*. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.725.

Na *condição ou cláusula resolutiva* (art. 127 do Código Civil) o negócio jurídico vigorará plenamente desde sua constituição, mas, verificando-se 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”.³

3. Da possibilidade de registro da compra e venda condicional

3.1 Quando o contrato contiver cláusula ou condição suspensiva

Como dito, a questão relativa à possibilidade de registro do título relativo à compra e venda condicional perante o Registro de Imóveis, além de tema polêmico, não é recente a sua discussão tanto na doutrina nacional como na estrangeira.

O grande jurista pátrio Serpa Lopes⁴ já se debruçava sobre essa questão, trazendo à colação argumento do jurista italiano Giulio Grazioli, que negava ao comprador condicional um direito de propriedade sobre a coisa vendida, defendendo que se não poderia explicar a existência de dois direitos de propriedade sobre uma mesma coisa. “Mas, se assim for, uma compra e venda de imóvel subordinada a condição suspensiva não permite a transcrição desse mesmo imóvel em nome do comprador condicional. Todavia a transcrição pode ter outros efeitos, que não constitutivos”⁵.

³ COUTO, Maria do Carmo de Rezende Campos. *Compra e Venda*. 2ª ed. São Paulo: IRIB, 2012, p. 24. Coleção Cadernos do IRIB, vol. 1.

⁴ SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Tratado dos Registos Públicos*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1955, vol. III, p. 373.

⁵ SERPA LOPES, *op. cit.* p.373.

Entretanto, esse mesmo autor, concordando com o posicionamento de Lisipo Garcia, no sentido de que a transcrição é possível, possuindo ela um caráter de ato assecuratório, embora não haja transferência do domínio, asseverava ser possível a transcrição da venda sob condição suspensiva, que apresentará certos efeitos, não podendo produzir, entretanto, a transferência de propriedade, pela inexistência de título legal a autorizá-la nesse momento.

O que ocorre nessa situação peculiar é que, em virtude do art. 122 do Código Civil de 1916, então vigente, (o qual corresponde ao art. 126 do Código Civil atual, que assim dispõe: “Se alguém dispuser de uma coisa sob condição suspensiva, e, pendente esta, fizer quanto àquelas novas disposições, estas não terão valor, realizada a condição, se com ela forem incompatíveis”) “a transcrição que, durante a pendência da condição, atuava como condição puramente assecuratória, por força da retroação, sobrevindo o evento, passa a ter o caráter constitutivo, mediante a averbação de que o evento ocorreu”.⁶

O que sobressai, nesse exame de eminentes juristas, por outro lado, é a extrema *fragilidade da segurança jurídica* na operação desses atos registraes, ainda que teoricamente possíveis, o que não deixou de ser revelado no contexto da análise: “se antes da transcrição da venda condicional, outro ato em oposição a esta, embora de data posterior, houver sido transcrito, prevalece este segundo ato. A força retroativa da condição somente atua relativamente aos atos perpetrados durante a sua pendência e após cumprida a formalidade da sua transcrição”⁷.

Nesses termos, a condição suspensiva, por sua natureza, sempre esteve ligada e foi utilizada, nos contratos imobiliários, como instrumento destinado a proporcionar a integralização do pagamento do preço para a concretização do negócio condicional de compra e venda, fazendo com que a simples expectativa de direitos, surgida no momento inicial do contrato, passe a constituir a plena aquisição dos direitos dele decorrentes, pelo implemento da condição suspensiva, o que confere a mais plena segurança jurídica à consolidação da compra e venda imobiliária.

⁶ SERPA LOPES, *op. cit.* p. 375.

⁷ SERPA LOPES, *op. cit.* p. 376.

3.2 Quando o contrato contiver cláusula ou condição resolutiva

Sendo resolutiva a condição, enquanto esta não se realiza, o negócio jurídico vigora em sua plenitude, podendo ser exercidos desde logo os direitos por ele estabelecidos.

Assim, a transcrição do ato sob condição resolutiva não possuía caráter puramente assecuratório, mas de efeito constitutivo, porque a natureza do título assim o autorizava.

Como refere Serpa Lopes, “a operação consistirá no cancelamento de todas as inscrições resultantes do ato resolutivo, restaurando a situação primitiva, dada a força retroativa da condição e a sua natureza eminentemente resolutiva”.⁸

A ampla utilização do *pacto comissório*, previsto no art. 1.163 do Código Civil de 1916, o qual constitui uma modalidade de cláusula resolutiva expressa (atualmente prevista pelos artigos 474 a 476 do Código Civil de 2002), que era comumente operada nos negócios em que o preço era fixado para pagamento em prestações, bem demonstra a maior segurança jurídica proporcionada pelo instituto da cláusula resolutiva estabelecida expressamente nos contratos de compra e venda imobiliária.

“A cláusula resolutiva transforma a propriedade em resolúvel. Ela deve ser mencionada no próprio teor do registro da transação. Por intermédio dela a propriedade é adquirida sem eficácia imediata, pois, somente com a quitação irá integrar plenamente a propriedade do adquirente.”⁹

Dessa forma, existindo cláusula resolutiva expressa e não havendo pagamento, o negócio estará desfeito de pleno direito. Entretanto, para o cancelamento do registro em razão da falta de pagamento é necessária uma sentença judicial que reconheça o não cumprimento do negócio e decrete seu desfazimento.

⁸ SERPA LOPES, *op. cit.* p. 376.

⁹ COUTO, *op. cit.* p. 24

4. Conclusão

Assim, considerando o todo exposto, verifica-se que o contrato de compra e venda condicional vai-se caracterizar por conter, basicamente, uma cláusula ou *condição suspensiva* do negócio jurídico imobiliário ou uma cláusula ou *condição resolutiva* do negócio jurídico imobiliário.

O registro da compra e venda submetida à *condição suspensiva* será possível, entretanto, a partir do momento em que implementada a condição, tendo em vista que, **enquanto isso não ocorrer, o contrato só contempla uma expectativa de direito relativamente à transmissão da propriedade imobiliária e o respectivo registro (ou inscrição de acordo com a terminologia mais vetusta) não possuirá, portanto, eficácia constitutiva da propriedade imobiliária.** Somente através da rigorosa adoção desse critério pelo registrador será obtida a segurança jurídica necessária à assecuração dos direitos visados pelas partes, especialmente pelo adquirente do imóvel.

Já o registro da compra e venda submetida à *condição resolutiva* será desde logo possível, tendo em vista a imediata aquisição de direitos oriundos do contrato, sendo que o implemento dessa condição cancela *pleno jure* os registros das alienações, restaurando-se a situação anterior à celebração do negócio. O novo Código Civil, apesar de não ter mantido o instituto nominado como *pacto comissório*, possibilita o estabelecimento de cláusula resolutiva expressa, nos termos do art. 474.

O que vem ocorrendo, na atualidade, na prática registral, por outro lado, é a tentativa de travestir as cláusulas condicionais (suspensivas e resolutivas) em cláusulas que condicionam o negócio imobiliário que se pretende realizar ao implemento de *negócio futuro*, desnaturando a verdadeira substância da condição suspensiva e da condição resolutiva, cuja finalidade precípua sempre foi a de garantir, pelo *pagamento do preço* avençado, a concretização da compra e venda imobiliária, elemento que é essencial à natureza desse negócio jurídico.

Esse, portanto, é o mais adequado sentido que se pode atribuir à interpretação do disposto no nº 29 do inciso I do art. 176 de nossa lei registrária (Lei nº 6.015/1973).

Assim, visando a evitar equívocos interpretativos acerca dessa matéria relevante, frisamos novamente que não é pelo simples fato de a LRP (art. 167, I, nº 29) autorizar o registro da compra e venda condicional que ela obterá ingresso no Registro Imobiliário, **pois a lei sinaliza apenas uma possibilidade**. Evidentemente que o ingresso do respectivo título vai-se dar depois de realizada a *qualificação registral* que avalie e conclua estar o documento em condições de ser registrado, verificadas, nesse exame preliminar, as condições de registrabilidade anteriormente referidas, bem como se as cláusulas suspensivas e resolutivas inseridas no instrumento do negócio têm realmente a natureza que as caracteriza como garantidoras do pagamento do preço do imóvel negociado, consolidando a transação.

Dessarte, se não estiverem presentes esses requisitos de qualificação do título, este não logrará ingresso no álbum imobiliário.