(434/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Cancelamento de registro de contrato de promessa de venda e compra. Cláusula Resolutória. Recurso provido.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que rejeitou o pedido de cancelamento do registro de promessa de venda e compra de imóvel. O recorrente sustenta que a cláusula resolutiva expressa no contrato permite a resolução de pleno direito do contrato, sem necessidade de manifestação das partes e da via judicial, após interpelação extrajudicial e ausência de purgação da mora.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se a cláusula resolutiva expressa permite o cancelamento de pleno direito do registro de promessa de venda e compra sem a necessidade de procedimento judicial ou manifestação de ambas as partes.

III. **Razões de Decidir**

3. A resolução de contrato com cláusula resolutiva expressa pode ocorrer por meio de notificação extrajudicial, sem necessidade de intervenção judicial, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça. 4. A notificação realizada pelo Oficial de Títulos e Documentos foi suficiente para informar a promissária compradora sobre a mora e suas consequências, convertendo-a em inadimplemento absoluto, autorizando o reconhecimento da resolução do contrato e permitindo o cancelamento do registro.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso provido.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1097504-09.2025.8.26.0100 e o código 1451B7D.

Tese de julgamento: 1. A cláusula resolutiva expressa permite a resolução automática do contrato após interpelação extrajudicial. 2. A notificação extrajudicial é suficiente para o cancelamento do registro de promessa de venda e compra.

Legislação Citada:

Lei 8.935/94, art. 7º-A, §2º; Lei 6.015/73, art. 246, art. 250, III, art. 251-A; Código Civil, art. 474.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp nº 1.789.863 - MS, Rel. Min. Marco Buzzi.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **JOÃO BOYADJIAN FILHO** em face da r. Sentença de fls. 117/127, proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que, em pedido de providências, rejeitou o pedido de cancelamento de registro do instrumento particular de promessa de venda e compra, envolvendo o imóvel objeto da matrícula nº 90.401 da serventia.

O recorrente busca a reforma da sentença, sustentando, com base na Lei 14.711/23, que a previsão da cláusula resolutiva expressa no contrato de compromisso de venda e compra tem o condão de operar, automaticamente, a resolução do contrato a partir da ausência de purgação da mora com a interpelação extrajudicial, constatadas pela ata notarial lavrada em 27.05.2025, constituindo título hábil a fundamentar o cancelamento do registro, nos termos do art. 7º-A, §2º da Lei 8.935/94 e art.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1097504-09.2025.8.26.0100 e o código 1451B7D.

246 da lei 6.015/73. Destacou ser desnecessária a manifestação de ambas as partes ou a adoção de procedimento de intimação previsto no artigo 251-A da Lei de Registros Públicos, uma vez que a resolução contratual se deu de pleno direito e a promissária compradora já foi notificada via RTD, sem purgação da mora. Postula o afastamento do óbice e o cancelamento do registro do compromisso de venda e compra.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 167/169).

É o Relatório.

Passo a opinar.

O recurso merece **provimento.**

A parte interessada apresentou requerimento ao 4º Oficial de Registro Imobiliário, pleiteando o cancelamento do registro n. 08 da matrícula n. 90.401 da Serventia, relativo ao registro do instrumento particular de promessa de venda e compra celebrado em 24 de junho de 2024, entre os titulares de domínio João Boyadjian Filho, Guilherme Boyadjian e Marina Boyadjian Brandão Teixeira e a promitente compradora NSI Real Estate Ltda. (R.08/90.401, de 20.01.2025 – fls. 90).

O requerimento foi formulado unilateralmente pelo titular de domínio e promitente vendedor, João Boyadjian Filho, com base na hipótese de cancelamento de registro prevista no artigo 250, inciso III, da Lei n. 6.015/73, tendo apresentado, como "título hábil", uma "ata notarial de constatação de resolução negocial em decorrência de cláusula resolutiva expressa" lavrada em 27 de maio de 2025, pelo 27º Tabelião de Notas de São Paulo (Livro 2916, pág. 379).

Consta na ata notarial, que aos 27 de maio de 2025, compareceram perante o escrevente autorizado do 27º Tabelião de Notas da Capital, como requerentes, João Boyadjian Filho, e sua esposa Roberta

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1097504-09.2025.8.26.0100 e o código 1451B7D.

Prado Viñas Boyadjian, Guilherrme Boyadjian e Marina Boyadjian Brandão Teixeira, assistidos no ato pelo seu advogado, os quais requereram: "a lavratura da ata notarial para fins de constatação da frustração de negócio jurídico e consequente resolução contratual, em decorrência de cláusula resolutiva expressa, nos termos da Lei n. 8.935/94, com a redação dada pela Lei n. 14.711/2023, em seu art. 7º-A, inciso I e parágrafo 2º" (sic.) (fls. 34); e disseram que celebraram, em 24 de junho de 2024, instrumento particular de promessa de venda e compra com a empresa NSI Real Estate Ltda, do imóvel da matrícula n. 90.401 do 4º RI, pelo valor de R$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais), a ser pago pela compradora à vendedora em doze parcelas mensais e sucessivas (fls. 86/91).

O requerimento foi rejeitado pelo Registrador, que apresentou a seguinte nota devolutiva:

> i) não é possível realizar o cancelamento unilateral na forma pretendida, uma vez que a hipótese não se subsume ao artigo 250, III, da Lei de Registros Públicos;
>
> ii) a Lei nº 14.711/2023 tratou da possibilidade de o Tabelião de Notas figurar como mediador, conciliador ou árbitro, e, dentro deste contexto, é que a ata poderá constituir em título hábil para fins do artigo 221 da Lei de Registros Públicos, com a participação de ambas as partes, que não foi o caso;
>
> iii) quanto à cláusula resolutiva expressa, esta questão somente poderá ser conhecida pelo juízo cível competente para tanto, não havendo atribuição ao extrajudicial para este reconhecimento.
>
> Facultou-se, ainda, aos interessados solicitar a instauração

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1097504-09.2025.8.26.0100 e o código 1451B7D.

do procedimento previsto no artigo 251-A da Lei de Registros Públicos.

Pois bem.

A negativa apresentada pelo Registrador merece ser afastada.

O tema da resolução dos contratos de compromisso e promessa de compra e venda foi revisto pelo Superior Tribunal de Justiça, em voto que se tornou referência para a controvérsia, da lavra do Ministro Relator MARCO BUZZI (RECURSO ESPECIAL Nº 1.789.863 - MS (2013/0376277-6).

No corpo do referido acórdão, em estudo aprofundado do tema e das mudanças legislativas voltadas à desjudicialização, o Ministro Marco Buzzi cita artigo de Vossa Excelência, “Três aspectos atuais relativos aos contratos de compromisso de venda e compra de unidades autônomas futuras”, publicado na Revista da Escola Paulista da Magistratura, na Obra Coletiva "Estudos em homenagem a Clóvis Beviláqua por ocasião do centenário do Direito Civil codificado no Brasil – Volume 2", disponível em: https://www.tjsp.jus.br/download/EPM//Publicacoes/ObrasJuridicas/cc36.pdf ?d=636808166395003082, com as seguintes colocações:

> "O segundo tema a ser enfrentado nesse breve artigo é da cláusula resolutiva expressa em contratos de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados, alterada pela Lei 13.097/2015, e alguns aspectos de sua aplicação.
>
> A Lei Federal nº 13.097/2015 dispõe em seu artigo 62 o seguinte:
>
> Art. 62. O art. 1º do Decreto-Lei nº 745, de 7 de agosto de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1097504-09.2025.8.26.0100 e o código 1451B7D.

1969, passa a vigorar com a seguinte redação: (Vigência) "Art. 1º Nos contratos a que se refere o art. 22 do Decreto-Lei no 58, de 10 de dezembro de 1937, ainda que não tenham sido registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o inadimplemento absoluto do promissário comprador só se caracterizará se, interpelado por via judicial ou por intermédio de cartório de Registro de Títulos e Documentos, deixar de purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da interpelação. Parágrafo único. Nos contratos nos quais conste cláusula resolutiva expressa, a resolução por inadimplemento do promissário comprador se operará de pleno direito (art. 474 do Código Civil), desde que decorrido o prazo previsto na interpelação referida no caput, sem purga da mora."

A modificação introduzida é de extrema relevância e merece algumas considerações quanto a determinados aspectos polêmicos.

O primeiro aspecto diz respeito à abrangência da alteração legislativa, que atingiu apenas e tão somente os contratos de compromisso de compra e venda de imóveis não loteados.

Isso porque, como é sabido, o compromisso de compra e venda tem, hoje, tríplice regime jurídico, de acordo com a natureza do imóvel: imóveis loteados, imóveis não loteados e imóveis em incorporações imobiliárias (unidades autônomas futuras). Lamentavelmente, a disciplina de contrato tão frequente não foi unificada no Código Civil,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1097504-09.2025.8.26.0100 e o código 1451B7D.

que regula apenas o direito real de promitente comprador nos artigos 1.417 e 1.418, mas não o tipo negocial.

O primeiro regime é o dos imóveis urbanos loteados, regulados pela Lei n. 6.766/79, conhecida como Lei do Parcelamento do Solo Urbano, recheada de normas protetivas de ordem pública. Cabe a ressalva de que tal regime jurídico se restringe somente aos imóveis urbanos, pois imóveis situados em loteamentos rurais são regidos por regime diverso (Decreto-Lei n. 58/37). Além disso, somente se aplica aos compromissos celebrados entre o loteador e o primeiro promitente comprador. Caso seja o lote revendido, a relação entre o primeiro e o segundo adquirente se converte, para efeitos de disciplina legal, em imóvel não loteado.

O segundo regime jurídico é o dos imóveis não loteados, regulados por partes de diversas leis especiais, o que em nada facilita o seu estudo. Aplicam-se determinados dispositivos, relativos à adjudicação, constituição em mora e resolução, do Decreto-Lei n. 58/37, que originalmente regulava apenas os imóveis loteados, até o advento da Lei n. 6.766/79. Por força de diversas leis posteriores (Lei n. 649/49, Lei n. 4.380/64 e Decreto n. 745/69), determinadas regras estenderam-se aos imóveis não loteados.

O terceiro regime jurídico é o dos imóveis incorporados, regulados pela Lei n. 4.591/64, em especial o art. 63, e Lei 4.864/65, que tratam da constituição em mora e da resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidades autônomas em construção.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1097504-09.2025.8.26.0100 e o código 1451B7D.

Além do triplo regime jurídico primário, de acordo com a natureza dos imóveis prometidos à venda – loteados, não loteados e incorporados a preço de custo (retirar) – aplicam-se de modo supletivo as regras ou do Código Civil, ou do Código de Defesa do Consumidor, conforme a natureza da relação jurídica, de direito comum ou de consumo.

A recente Lei Federal nº 13.097/2015 alterou somente forma da resolução do contrato de compromisso de compra e venda dos imóveis não loteados, deixando incólumes os demais regimes jurídicos (imóveis loteados e em incorporação imobiliária). A resolução do contrato dos não loteados, que exigia sentença judicial, passou a ser de "pleno direito", ou seja, a operar extrajudicialmente.

O artigo 474 do Código Civil diz apenas que "a cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial". A fórmula, sintética, é notoriamente insuficiente para regular tema de tamanha complexidade e relevância, deixando margem a inúmeras dúvidas.

Trata-se da resolução convencional, pela qual os contratantes estipulam a dissolução do contrato, sem necessidade de intervenção judicial, em razão de fatos supervenientes ao negócio. Resolver de pleno direito, na expressão da lei, significa dissolver-se o contrato sem necessidade da parte inocente vir a juízo pleitear a resolução (*de iure*). É mecanismo vigoroso de extinção dos contratos, mas foi ajustado pelas partes com fundamento

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1097504-09.2025.8.26.0100 e o código 1451B7D.

na autonomia privada. Diante dos claros termos do art. 474, não tem razão parte da doutrina, ao exigir que na hipótese de resolução convencional se exija pronunciamento judicial (*officio judicis*). Há entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que "o contrato com cláusula resolutiva expressa, para ser rescindido por inadimplemento, dispensa a rescisão formal pelo Poder Judiciário". Eventual necessidade de o credor recorrer ao Poder Judiciário para pedir a restituição da prestação já cumprida, ou devolução da coisa entregue, ou perdas e danos, não tem efeito desconstitutivo do contrato, mas meramente declaratório de relação já extinta por força da própria convenção entre as partes.

Note-se que o contrato, segundo a alteração em estudo, se resolverá de pleno direito, sem interferência judicial. Essa resolução, todavia, não se dá de modo automático, pelo só fato do inadimplemento do promitente comprador, independentemente de qualquer outra providência.

Cláusula resolutiva expressa (art. 474) e condição resolutiva (art. 127) são institutos inconfundíveis entre si. A cláusula resolutiva expressa não extingue automaticamente o contrato, mas apenas abre ao credor o direito de optar entre execução da prestação e a resolução. A condição resolutória, ao contrário, uma vez instituída se torna inexa (incindível) ao negócio, e não depende de nova manifestação de qualquer dos contratantes, pois extingue o contrato de modo automático, por força de lei.

Essa a razão pela qual reclama a lei a notificação do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1097504-09.2025.8.26.0100 e o código 1451B7D.

promitente comprador, para purgar a mora no prazo de quinze dias. Como diz Caio Mário da Silva Pereira, “descumprido o contrato bilateral, abre-se uma alternativa para ao lesado, para exigir sua execução ou resolvê-lo com perdas e danos”. A notificação serve exatamente para transmitir ao devedor a alternativa escolhida pelo credor.

É verdade que se discute em doutrina o automatismo da cláusula resolutória expressa. A primeira corrente defende a possibilidade da extinção automática, independente de qualquer notificação premonitória. A segunda corrente defende posição oposta, e exige manifestação do credor, do exercício da opção entre executar a prestação inadimplida (ou o seu equivalente em dinheiro, na hipótese de impossibilidade da prestação *in natura*) ou resolver o contrato.

No caso concreto, porém, o debate sobre o automatismo da cláusula resolutória expressa perde relevância, porque a norma exige, de modo expresso, a notificação prévia e indispensável do promissário comprador para fins de resolução do contrato de compromisso de com pra e venda.

Interessante aqui frisar a frequente confusão que doutrina e jurisprudência fazem no tocante à interpelação para a constituição em mora do devedor e para converter mora em inadimplemento absoluto. O artigo 398 do Código Civil regula a hipótese da chamada mora “*ex persona*”, que exige, para sua configuração, nas obrigações sem prazo assinado, a interpelação, notificação ou protesto ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1097504-09.2025.8.26.0100 e o código 1451B7D.

devedor. Muitas vezes, porém, prestações líquidas e a termo são acompanhadas de interpelações, para constituição, segundo a linguagem corrente, do devedor "*em mora*". Tomem-se os casos do compromisso de compra e venda e da alienação fiduciária em garantia, de grande utilização na vida econômica. Na verdade, referidas interpelações servem para a conversão da mora, que é "*ex re*", em inadimplemento absoluto. Tanto isso é verdade que o pagamento das parcelas fora da data aprazada, mas antes da interpelação, certamente será acrescido dos juros e multa moratórios. Em termos diversos, essas interpelações, conhecidas como admonitórias ou cominatórias, são um ônus imposto ao credor que pretenda converter a mora em inadimplemento absoluto e, com isto, abrir caminho para o exercício do direito potestativo de resolução.

Como devem dar-se essas notificações de conversão da mora em inadimplemento absoluto? A própria alteração legislativa é clara a respeito: mediante interpelação judicial ou por oficial de títulos e documentos.

Pergunta-se: e se a cientificação do promissário comprador for inequívoca, mas por forma diversa da prevista em lei? Tome-se como exemplo a troca de correspondência eletrônica concludente, ou a remessa de carta com aviso de recebimento, ou mesmo o ajuizamento de ação pelo promissário comprador, na qual deduza pedido de não efetuar o pagamento do preço, seguida de reconvenção do promitente vendedor, na qual pleiteie a resolução do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1097504-09.2025.8.26.0100 e o código 1451B7D.

contrato. Parece que, em tais hipóteses, a função da notificação foi inteiramente atingida, de tal modo que o promissário comprador teve pleno e inteiro conhecimento da existência de sua mora e dos efeitos na hipótese de conversão em inadimplemento absoluto. Não há razão para prevalência da forma em sacrifício do direito do credor, se a finalidade da notificação foi satisfeita.

A dúvida que surge é outra. Quem certificará o transcurso do prazo para a purgação da mora? A meu ver, não há necessidade de certificação pelo oficial de títulos e documentos ou pelo juiz, de que o pagamento não foi feito. Isso porque o pagamento não é feito em juízo, ou em cartório, mas, sim, no domicílio do credor (*portable*) ou no domicílio do devedor (*querable*), de acordo com o que ajustaram as partes. No silêncio do contrato, no domicílio do devedor.

Não há necessidade de o credor demonstrar o não pagamento para dar o contrato por extinto, ou pedir a averbação do cancelamento de seu registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis. Cabe ao devedor provar que o pagamento foi feito, caso pretenda questionar o cancelamento da averbação junto ao registrador, ou questioná-la judicialmente.

Não me parece adequada e nem se ajustar à alteração legislativa a proposta de se levar os contratos de compromisso de compra e venda ao tabelião de protestos. Os defensores de tal medida dizem que o protesto do título representativo da dívida atestaria o não pagamento e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1097504-09.2025.8.26.0100 e o código 1451B7D.

abriria caminho para a extinção do contrato e a consequente averbação do cancelamento do registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis. A razão de tal inadequação é simples. A notificação deve conter o valor do crédito em aberto, o cálculo dos encargos contratuais cobrados, o prazo e local de pagamento e, principalmente, a explícita advertência de que a não purgação da mora no prazo de quinze dias acarretará a gravíssima consequência da extinção do contrato por resolução. É manifestamente insuficiente, portanto, o singelo protesto do título representativo da dívida não paga no tríduo legal, sem dele constar o indispensável alerta ao devedor dos severos efeitos da falta de purgação da mora."

Diante desse cenário legislativo (art. 474 do Código Civil e Lei 13.097/15), doutrinário e jurisprudencial, não há dúvida que a resolução de contrato de promessa de venda e compra com cláusula resolutiva expressa pode se dar por meio de notificação extrajudicial do promissário comprador inadimplente para purgar a mora dentro do prazo de 15 a 30 dias, findo o qual resolve-se o contrato, sem necessidade de se socorrer da via judicial.

Não haveria, a bem da verdade, qualquer obrigação para confecção de Ata Notarial para confirmação do estado de inadimplência, que se revela com o mero decurso do prazo sem a purgação da mora após a interpelação. E justamente por essa razão, não há necessidade da presença de ambas as partes à Ata Notarial, contrariamente ao defendido na sentença.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1097504-09.2025.8.26.0100 e o código 1451B7D.

A via judicial, como revela o texto escrito por Vossa Excelência, seria reservada às questões colaterais e subsequentes à resolução do contrato, como exposto no seguinte trecho do artigo:

> "Extinto o contrato sem intervenção judicial, não soluciona a mudança legislativa os efeitos *ex tunc* da resolução, especialmente o retorno das partes ao estado anterior.
>
> A resolução do contrato extingue o vínculo e libera os contratantes, com efeito retroativo. Na lição de Ruy Rosado de Aguiar Júnior, a resolução destrói a relação desde a celebração (ex tunc) e tem dois efeitos principais: "libera credor e devedor das prestações correspectivas e permite a restituição das prestações efetuadas". Embora os artigos 474 e 475 do Código Civil, lamentavelmente, sejam omissos quanto aos efeitos da resolução, a solução é aceita de modo uniforme pela doutrina e jurisprudência, com inspiração em legislações estrangeiras.
>
> Dizendo de outro modo, o contrato desaparece, mas nasce automaticamente uma relação de liquidação entre os contratantes, com o escopo de assegurar o retorno ao estado anterior. Discute-se a natureza da liquidação, se simples transformação da relação anterior, ou uma nova relação jurídica. O melhor entendimento é no sentido de se tratar de nova relação, nascida, porém, da resolução, como efeito legal."

É verdade que o único ponto de desacerto do recorrente diz respeito ao procedimento, que não foi integralmente observado junto ao Registro Imobiliário, na medida em que o recorrente providenciou primeiro a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1097504-09.2025.8.26.0100 e o código 1451B7D.

notificação do devedor via Oficial de Títulos e Documentos seguida da Ata Notarial junto ao Tabelionato de Notas, para somente depois ingressar com o requerimento de cancelamento do registro da promessa de venda e compra no Registro Imobiliário.

O rito do art. 251-A, §1º da Lei 6.015/73 contempla a recepção do requerimento no Registro Imobiliário, que poderá, por si, providenciar a notificação, ou delegar a diligência ao Oficial de Títulos e Documentos (§2º do art. 251-A).

No caso, extrato da Ata Notarial juntada ao expediente, às fls. 35/37, deixa claro que houve a notificação realizada pelo 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, notificação contemplando o prazo de 15 dias para purgação da mora e dirigida à Mariana Ubeid, pessoa legitimada a representar a pessoa jurídica da promitente compradora, protocolada em 25/09/2024, sob nº 2.426.217, entregue em 14/10/2024.

Ainda assim, por entender que a função da notificação foi inteiramente atingida, de tal modo que a promissária compradora teve pleno e inteiro conhecimento da existência de sua mora e dos efeitos na hipótese de conversão em inadimplemento absoluto, não há razão para prevalência da forma em sacrifício do direito do credor.

Como apenas a ordem da notificação foi invertida, mas satisfeitos os requisitos essenciais: notificação via Oficial de Títulos e Documentos, ciência do devedor quanto às consequências da falta de purgação da mora e decurso do prazo sem adimplemento, plenamente possível contornar a qualificação negativa em razão da satisfação substancial da lei.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1097504-09.2025.8.26.0100 e o código 1451B7D.

ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso interposto, para autorizar o cancelamento do R.08 da Matrícula 90.401 da Serventia.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1097504-09.2025.8.26.0100 e o código 1451B7D.

CONCLUSÃO

Em 04 de novembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1097504-09.2025.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, dou provimento ao recurso administrativo, determinando-se o cancelamento do R.08 da Matrícula de nº 90.401 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1097504-09.2025.8.26.0100 e o código 1499770.