(266/2025-E)

EMENTA: DIREITOS REAIS – COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL NÃO LOTEADO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – CANCELAMENTO RECUSADO – RECURSO DESPROVIDO.

I. **Caso em Exame**. **1**. A interessada, ora recorrente, promitente vendedora, pretende, fundada em cláusula resolutiva expressa, o cancelamento administrativo de registro de promessa de venda e compra, provando a inadimplência da promitente compradora. **2**. Irresignada com o juízo de desqualificação registral, que afastou a incidência do art. 250, III, da Lei n.º 6.015/1973, pediu a suscitação de pedido de providências. **3**. Inconformada com a r. sentença, por ela considerada nula, interpôs, reproduzindo suas manifestações anteriores, apelação, recebida como recurso administrativo.

II. **Questão em Discussão**. **4**. Aplicabilidade da regra do art. 250, III, da Lei n.º 6.015/1973; a existência de documentos hábeis autorizadores do cancelamento. **5**. A pertinência da notificação prévia do devedor a purgar da mora, então como condição do cancelamento.

III. **Razões de Decidir**. **6**. A nulidade da sentença não está configurada: ora, as questões relevantes foram apreciadas, resolvendo-se o dissenso em sintonia com os fundamentos expostos. **7**. O compromisso de venda e compra registrado não se ressente de defeito formal, de vício extrínseco ao título; era formalmente apto ao registro, autorizado, ademais, em atenção ao negócio

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181858-98.2024.8.26.0100 e o código 136B2E1.

jurídico nele consubstanciado. **8**. O controle registral do pagamento do preço não era exigido; o lapso temporal decorrido desde a contratação não era obstativo do registro. **9**. O título registrado não estabelece, em favor da interessada, cláusula resolutiva expressa, pactuada somente posteriormente, em aditivos contratuais não levados a registro, logo, não pode ser considerada. **10**. O cancelamento administrativo, na ausência de decisão judicial transitada em julgado e de expressa anuência da promitente compradora, pressupõe a observância do art. 251-A da Lei n.º 6.015/1973, portanto, a intimação para fins de purgação da mora e o decurso do prazo legal para tanto; trata-se de procedimento específico próprio do cancelamento (por falta de pagamento) de registro de compromisso de venda e compra de bens imóveis não loteados, prevalecente, portanto, em cotejo com a regra geral do art. 250, III, da Lei de Registros Públicos. **11**. Os documentos exibidos pela recorrente, então supostamente comprobatórios do rompimento do vínculo contratual, *in casu*, uma gravação de áudio objeto de ata notarial e mensagens eletrônicas, não são dotados da necessária autenticidade; não se prestam ao cancelamento objetivado. **12**. A cláusula resolutiva expressa, fosse aqui considerada, e reconhecida a consumação de seu suporte fático, não conduziria ao cancelamento, isso porque, no caso, imprescindível a notificação da devedora a purgar a mora, diante de lei especial que a exige, limitando assim a autotutela dos interesses dos promitentes vendedores e conferindo proteção especial aos promitentes compradores. **13**. Em se tratando de compromisso de venda e compra de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181858-98.2024.8.26.0100 e o código 136B2E1.

bem imóvel (loteado ou não), não basta, à resolução extrajudicial por falta de pagamento, a mera declaração (receptícia) do credor que faz chegar ao devedor a opção pelo desfazimento negocial; essa comunicação não se confunde com a interpelação para constituição do devedor em mora, inafastável. **14**. O art. 474 do CC não pode ser compreendido em sua literalidade; nada obstante opere de pleno direito (vale dizer, dispense intervenção judicial), a cláusula resolutiva expressa não incide automaticamente. **15**. O procedimento especial do art. 251-A da Lei n.º 6.015/1973 está em harmonia com o art. 1.º, *caput* e parágrafo único, do Decreto-Lei n.º 749/1969. **16**. Na falta de interpelação da devedora a purgar a mora, a resolução extrajudicial não pode ser admitida nem, consequentemente, cancelado o registro da promessa de venda e compra, pouco importando, *in concreto*, a existência de cláusula resolutiva expressa; confirma-se, pelo todo acima exposto, o juízo negativo de qualificação registral.

IV. **Dispositivo**. **17**. Negado provimento ao recurso.

V. **Tese**: O cancelamento administrativo de registro de compromisso de venda e compra de bem imóvel, loteado ou não, decorrente de resolução extrajudicial por falta de pagamento do preço, está condicionado à notificação do devedor a purgar a mora e ao decurso do prazo legal para tanto, ainda que pactuada cláusula resolutiva expressa.

Legislação citada: CC/2002, arts. 474, 1.225, VII, 1.227 e 1.417; Lei n.º 6.015/1973, arts. 167, I, 9, 221, II,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181858-98.2024.8.26.0100 e o código 136B2E1.

250, III, 251-A e 252; Decreto-Lei nº 58/1937, art. 22; Decreto-Lei n.º 745/1969, art. 1.º, caput e parágrafo único; Lei n.º 6.766/1979, art. 32; Lei n.º 13.097/2015, art. 62; Lei nº 14.382/2022, art. 11; CC/1916, art. 1.092, parágrafo único.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

A interessada/recorrente ADRIANA CAMARGO RODRIGUES pretende o cancelamento do r. 8 da matrícula n.º 108.012 do 4.º RI desta Capital, referente ao compromisso de venda e compra que ajustou com a promitente compradora Grife Desenvolvimento Imobiliário Ltda., objeto do instrumento particular de fls. 144-153, datado de 7 de outubro de 2022.

O requerimento por ela apresentado, objeto da petição de fls. 121-135, datado de 18 de outubro de 2024, prenotado sob o n.º 673122 (fls. 120), foi recusado pelo Oficial do 4.º RI desta Capital, para quem, consoante a nota devolutiva de fls. 210, inaplicável, no caso, o art. 250, III, da Lei n.º 6.015/1973, incompatível com questões que exigem contraditório e ampla defesa.

Aventou, no mais, o Oficial, a possibilidade da interessada valer-se da regra do art. 251-A da Lei n.º 6.015/1973 e, assim, requerer, por meio do Registro de Imóveis, a intimação da promitente compradora para cumprir sua obrigação, que, não satisfeita, levaria à expedição de certidão de inadimplemento e, pagos os emolumentos, ao cancelamento do registro da promessa de venda e compra.

O pedido de providências de fls. 1-5, reproduzindo, em linhas gerais, a nota devolutiva, foi suscitado a requerimento da interessada, que,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181858-98.2024.8.26.0100 e o código 136B2E1.

na petição de fls. 21-37, sustenta, em apertada síntese, a incidência do art. 250, III, da Lei n.º 6.015/1973, invocando o inadimplemento da promitente compradora, provado documentalmente, e a cláusula resolutiva expressa, e a inaplicabilidade do art. 251-A da Lei de Registros Públicos, pois descabida a purgação da mora.

Argumenta, ainda, em reforço, que, por ocasião do registro do compromisso de venda e compra, ocorrido quase dois anos depois da contratação, a promitente compradora estava em situação de inadimplência. Questiona a falta de alusão, no registro, à alienação fiduciária e à cláusula resolutiva previstas em contrato.

Acrescenta que, no dia 29 de dezembro de 2022, a promessa de venda e compra foi substancialmente alterada: introduziu-se a cláusula resolutiva expressa, dispensou-se a alienação fiduciária e modificou-se a forma de pagamento, definindo-se que o saldo remanescente seria liquidado em parcela única, no dia 10 de fevereiro de 2023.

Houve novos aditamentos, nos dias 14 de fevereiro e 3 de abril de 2023, prorrogando-se o vencimento da prestação final, inicialmente, para 3 de março, depois, para 10 de maio de 2023, sempre preservando a eficácia da cláusula resolutiva expressa, obstativa do registro feito, diante do inadimplemento contratual, admitido pela promitente compradora, tanto em conversa telefônica objeto de ata notarial como em mensagem eletrônica.

Ao ser inscrita, pondera a interessada, a promessa de venda e compra sequer espelhava o pactuado; extinto, ademais, estava o direito da promitente compradora, que, ao requerer o registro, agiu com má-fé.

Assim sendo, conclui, o cancelamento se impõe, tem amparo na documentação apresentada ao Oficial, nos aditivos contratuais assinados

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181858-98.2024.8.26.0100 e o código 136B2E1.

eletronicamente pela plataforma Docusign; o processo contencioso, nessa linha, é desnecessário; a situação não demanda contraditório, ajuizamento de ação judicial.

Irresignada com a r. sentença de fls. 319-323, que confirmou o juízo negativo de qualificação registral, assinalando a indispensabilidade de ação judicial, a interessada, ora recorrente, interpôs a apelação de fls. 336-348, afirmando a nulidade do *decisum* e, no mais, reiterando as suas manifestações anteriores.

A apelação foi recepcionada como recurso administrativo (cf. fls. 349, item 1), o do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo (Decreto-lei Complementar n.º 3/1969), o adequado, realmente, diante do dissenso registral estabelecido, cuja apreciação cabe a esta Corregedoria.

A D. Procuradoria Geral da Justiça, em seu parecer de fls. 359-360, posicionou-se pelo desprovimento do recurso e, ato contínuo, a interessada tornou a peticionar, manifestação de fls. 361-367.

É o relatório.

1. A r. sentença de fls. 319-323 não é nula: ora, apreciou as questões relevantes e, harmonicamente com o resolvido, fundamentou tanto a validade do registro impugnado, a adequação (à época) do juízo positivo de qualificação registral, como o descabimento do cancelamento pretendido, requerido no âmbito administrativo.

2. O compromisso de venda e compra tendo por objeto o bem imóvel matriculado sob o n.º 108.012 do 4.º RI desta Capital, aperfeiçoado entre a interessada, ora recorrente, promitente vendedora, e a promitente compradora Grife Desenvolvimento Imobiliário Ltda., formalizado por meio

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181858-98.2024.8.26.0100 e o código 136B2E1.

de instrumento particular de fls. 144-153, no dia 7 de outubro de 2022, não se ressente de defeito formal, de vício extrínseco ao título.

Sob essa perspectiva, e a lógica registral, a inscrição que lhe corresponde, o r. 8 da matrícula n.º 108.012 do 4.º RI desta Capital (cf. fls. 284-289), cujo cancelamento aqui é pretendido, foi acertadamente efetuado. O título, subscrito pelos contratantes e por duas testemunhas, com firmas reconhecidas, era hábil, formalmente apto ao registro (cf. art. 221, II, da Lei n.º 6.015/1973), autorizado, ademais, em atenção ao negócio jurídico nele consubstanciado.

Constitutivo do direito real à aquisição do imóvel prometido à venda (cf. 1.225, VII, 1.227 e 1.417 do CC), o registro questionado, registro em sentido estrito, encontra(va) expresso amparo na regra do art. 167, I, 9, da Lei n.º 6.015/1973. Atendeu, enfim, trocando em miúdos, ao princípio da legalidade, ao estabelecido em lei para fins de registro predial. Não houve erro de qualificação, ofensa aos princípios registrários.

3. A falta de notícia a respeito do pagamento do sinal de R$ 3.000.000,00 e das dezesseis prestações relacionadas ao saldo do preço, equivalente ao valor de R$ 4.450.000,00 (cf. cláusula 2.1., *a* e *b*, fls. 146), não era impeditiva do registro, também não obstado pelo tempo decorrido desde a contratação.

O controle do pagamento do preço, então do cumprimento das obrigações negociais, não cabia ao Oficial, não condicionava o registro, em suma, era, e é, estranho ao juízo de qualificação registral.

Não competia ao Oficial indagar sobre a outorga da escritura de venda e compra, dependente (à época) da liquidação do sinal, perscrutar sobre a razão pela qual não lavrada, e aí, conforme acordado, com pacto

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181858-98.2024.8.26.0100 e o código 136B2E1.

adjeto de alienação fiduciária em garantia do pagamento do saldo do preço (cf. cláusula 2.3., fls. 146).

4. O título levado a registro não trazia em seu corpo a agitada cláusula resolutiva expressa, a estabelecida para a situação de falta de pagamento do preço da promessa de venda e compra, originalmente não prevista pelos contratantes, que convencionaram exclusivamente condições resolutivas em proveito da promitente compradora, e não da interessada.

Possibilitou-se à promitente compradora, no prazo de quinze dias da contratação, dar por resolvido o compromisso de venda e compra, após "sondagem" do imóvel e caso não fossem entregues, pela interessada, promitente vendedora, certidão negativa de débito relativo ao bem imóvel e certificado de conclusão de demolição do prédio, já averbada na matrícula, de poda e de remoção de árvores (cf. cláusula 6.1., *a* e *b*, fls. 149).

Aí, na realidade, vale pontuar, não se tratou verdadeiramente de condição resolutiva, elemento (abstratamente) acidental (aposto, torna-se essencial[1]) do negócio jurídico, estranho à realização do programa negocial, ao desenvolvimento do vínculo obrigacional, mas sim de cláusula resolutiva expressa, disposição contratual acessória, pertinente a obrigações negociais assumidas pela promitente vendedora, interessada/recorrente, relacionadas à regularização dos débitos tributários incidentes sobre o bem imóvel e aos procedimentos de demolição de prédio, de poda e remoção de árvores.

A condição resolutiva e a cláusula resolutiva, de fato, não se confundem. Aquela, necessariamente, é expressa, ou seja, sempre decorre de vontade das partes, é voluntária, enquanto esta, a cláusula resolutiva, pode ser tácita, decorrendo, nesse caso, da lei; apartam-se, ainda, em seus

[1] Cf., nesse sentido, José Carlos Moreira Alves. *Direito Romano*. 14.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 163.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181858-98.2024.8.26.0100 e o código 136B2E1.

seus aspectos estruturais, nos seus suportes fáticos e nos efeitos, conforme bem trabalhado por Aline de Miranda Valverde Terra.[2]

Ainda que uma e outra conduzam à ineficácia do negócio, a resolução resultante da implementação da condição resolutiva é automática, opera-se instantaneamente, a da cláusula resolutiva, por sua vez, depende de manifestação da parte lesada, de declaração direcionada à extinção do contrato, não se aplicando, logo, imediatamente; envolve exercício de poder potestativo, direito formativo à resolução, resguardando, ao credor, a opção pela manutenção do vínculo; ora, não está obrigado a encerrá-lo.

O exercício desse direito não se baralha com a condição; não há aí qualquer traço de *condicio*, consoante, há tempos, apontou Pontes de Miranda, a propósito do art. 1.092, par. único, do CC/1916, *in verbis*:

> Não há condição resolutiva na resolução do art. 1.092, parágrafo único, do Código Civil. Não há condição. Há atribuição legal de escolha, que tem o credor: ou exige, forçadamente, a prestação, ou resolve o contrato (= exerce, contra o devedor, a pretensão à resolução ou à resilição). Não se pode afirmar que o direito legal de resolução ou de resilição por inadimplemento tenha provindo do uso da condição, donde a fase intermédia da condição tácita; nem, se tal tivesse sido a origem, se poderia reduzir a *lex lata* à presunção de pacto, ou de se haver inserto, tàcitamente, a cláusula. Trata-se, evidentemente, de *ius dispositivum*. ...[3] (sublinhei)

A partir dessa intelecção, fica clara, à luz do convencionado, a impropriedade cometida pelos contratantes. O que se pactuou, na cláusula 6.1. do instrumento particular registrado, o de fls. 144-153, foi, com efeito,

---

[2] *Cláusula resolutiva expressa*. Belo Horizonte: Fórum, 2017, p. 64-73.
[3] *Tratado de direito privado*: *parte especial*. 2.ª ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1959, p. 338. t. XXV.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181858-98.2024.8.26.0100 e o código 136B2E1.

uma cláusula resolutiva expressa, e não condições resolutivas, tanto que a inobservância de qualquer uma das obrigações lá especificadas poderia ser relevada pela promitente compradora, de modo a assegurar a subsistência da eficácia negocial (cf. cláusulas 6.2. e 6.3., fls. 150).

De todo modo, é oportuno enfatizar, a falta de pagamento do preço, o descumprimento da correspondente prestação, não foi identificada, expressamente definida, não, ao menos, no contrato registrado, como causa de incidência da cláusula resolutiva expressa, estabelecida, na origem, vale frisar, exclusivamente em benefício da promitente compradora, da autotutela de seus interesses.

5. A cláusula resolutiva expressa, manifestação da autonomia privada, da autonomia negocial, instrumento de gestão de riscos contratuais (riscos que vão além do inadimplemento absoluto), submete-se ao requisito da especificidade, compreendido, no preciso escólio de Aline de Miranda Valverde Terra, "como a exigência de menção expressa à obrigação cujo inadimplemento poderá ensejar a resolução da relação obrigacional"; "deve indicar pontualmente a(s) obrigação(ões) cujo descumprimento autorizará sua atuação, a refletir de maneira inequívoca a vontade dos contratantes de se afastar do regime legal da cláusula resolutiva tácita ..."[4]

Nas palavras de Giovanni Ettore Nanni, é "ajuste tracejado sob medida, sopesado e concebido para o caso concreto, o qual ... deve exprimir o seu desígnio, deixando claro, não meramente subentendido, seu propósito resolutivo. ... ela deve se referir a uma ou mais obrigações *exatamente individuais* ... É precisamente tal individualização que constitui o *conteúdo específico* da cláusula."[5] (sublinhei)

---

[4] *Op. cit.*, p. 81.
[5] *Inadimplemento absoluto e resolução contratua*l. São Paulo: Thomson Reuters, 2021, p. 484.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181858-98.2024.8.26.0100 e o código 136B2E1.

Aline de Miranda Valverde Terra realça: "cláusulas genéricas e imprecisas, que não observam o requisito da especificidade, equivalem a mera cláusula de estilo, sem valor resolutório, a que se atribui igual efeito da cláusula resolutiva tácita"[6] (sublinhei), são, consideradas cláusulas de estilo, "expressões de prática ritual ... que, na realidade, não têm valor normativo"[7].

Assim também entende José Roberto de Castro Neves:

> ... Com razão, não se reconhece a plena eficácia de cláusulas resolutivas genéricas, nas quais não esteja claro o acordo de vontades das partes no sentido de que determinada situação acarrete o fim do vínculo contratual. ...[8]

Sob essa intelecção, o incumprimento da obrigação negocial de pagamento do preço, a inadimplência da prestação referente ao saldo (já que o sinal restou satisfeito; cf. fls. 158, *a*), passou a ser suporte fático de cláusula resolutiva expressa somente por ocasião da *retificação e ratificação de compromisso de venda e compra de bem imóvel*, objeto do instrumento particular de fls. 157-161, de 29 de dezembro de 2022 (cf. cláusula 4, fls. 159).

Trata-se de disposição negocial mantida no aditivo contratual de fls. 162-165, de 14 de fevereiro de 2023 (cf. cláusula 7), e ratificada no de fls. 166-169, de 3 de abril de 2023 (cf. cláusula 4), quando novamente deixado assentado que a falta de pagamento do saldo do preço importaria a resolução de pleno direito da promessa de venda e compra, e na perda do sinal.

---

[6] *Op. cit.*, p. 82.
[7] *Op. cit.*., p. 485.
[8] *As "imperfeitas" cláusulas resolutivas*. **In**: Inexecuções das obrigações: pressupostos, evolução e remédios. Aline de Miranda Valverde Terra; Gisela Sampaio da Cruz Guedes (coords.). Rio de Janeiro: Editora Processo, 2020, p. 298.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181858-98.2024.8.26.0100 e o código 136B2E1.

Contudo, nenhum desses três instrumentos contratuais foram apresentados a registro. Não foram inscritos na matrícula n.º 108.012 do 4.º RI desta Capital. Não representavam, portanto, estorvo ao registro atacado, não o maculam, não contaminam sua validade.

E nessa senda, com vistas ao cancelamento intencionado, a cláusula resolutiva expressa em apreço, invocada para legitimar a resolução extrajudicial da promessa de venda e compra, não pode ser considerada.

Prevalece o título registrado, nos termos do art. 252 da Lei n.º 6.015/1973, de acordo com o qual "o registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido."

6. O cancelamento visado, ausente decisão judicial transitada em julgado e na falta de expressa concordância da promitente compradora, exige, tal como apontado pelo Oficial, e apesar da resistência oposta pela interessada/recorrente, a observância do art. 251-A da Lei n.º 6.015/1973, logo, depende, primeiro, da intimação da devedora (a ser feita pelo Oficial do RI ou do RTD) a liquidar as prestações vencidas, acrescidas de encargos moratórios e contratuais e de despesas de cobrança, e, depois, do decurso do prazo legal para purgação da mora, que, certificada pelo Oficial, lastreará a averbação do cancelamento.

O procedimento estabelecido, introduzido na Lei de Registros Públicos por meio da Lei n.º 14.382/2022, é específico para o cancelamento (por falta de pagamento) de registro de compromissos de venda e compra de bens imóveis não loteados, identificando-se, de qualquer forma, com o a ser respeitado nas situações envolvendo promessas de venda e compra de bens imóveis loteados, disciplinado na Lei n.º 6.766/1979, no seu art. 32,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181858-98.2024.8.26.0100 e o código 136B2E1.

que, certamente, serviu de paradigma para o referido art. 251-A.

Assim sendo, a regra legal específica, o procedimento próprio traçado pelo art. 251-A, prepondera, *in concreto*, sobre a regra geral do art. 250, III, da Lei n.º 6.015/1973.

Nada obstante, os documentos exibidos, comprobatórios, na linha argumentativa da interessada/recorrente, da resolução contratual, não são dotados da necessária autenticidade, não se prestam ao cancelamento, que, logicamente, não pode se basear em gravação de áudio sem a devida identificação e qualificação dos interlocutores, e sem a prova de integridade da gravação, ainda que objeto de ata notarial (cf. fls. 170-173), tampouco na mensagem eletrônica de fls. 176, atribuída ao representante, um dos sócios-administradores da promitente compradora.

Um e outro documento não são hábeis ao cancelamento; não gozam da exigida fidedignidade. Não é possível, com a certeza necessária, vinculá-los à promitente compradora; não foram (regularmente) assinados por representantes seus, nem física nem digitalmente. Ora, não preenchem requisito extrínseco mínimo. Não permitem aferir a autenticidade deles, fato por si suficiente a desautorizar o requerido cancelamento.

7. Ainda que se considerasse a cláusula resolutiva expressa mencionada pela interessada/recorrente, desconsiderado fosse seu atributo *extratabular*, reconhecendo, ademais, a consumação de seu suporte fático (a falta de pagamento do preço), o cancelamento não seria viável, não seria legal.

E isso porque insuficiente, na hipótese vertente, a declaração da interessada/recorrente expressando seu desinteresse na manutenção do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181858-98.2024.8.26.0100 e o código 136B2E1.

vínculo negocial, declaração, à promitente compradora, voltada à resolução extrajudicial, necessariamente receptícia, comunicação dando por extinto o contrato.

A opção pelo desfazimento negocial, manifestada no legítimo exercício de direito formativo à resolução contratual, declaração receptícia de vontade, não basta, aqui, malgrado necessária, à extinção do vínculo, tampouco, logicamente, ao cancelamento do registro da promessa de venda e compra de bem imóvel, loteado ou não.

Tal comunicação não se confunde com a notificação (exigida por leis especiais) para constituição do devedor em mora.

Tanto o Decreto-Lei n.º 745/1969, no seu art. 1.º, que alude ao art. 22 do Decreto-Lei n.º 58/1937, regra ao qual se submete a promessa de venda e compra sob exame, de bem imóvel não loteado, como a Lei n.º 6.766/1979 (que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano), no seu art. 32, condicionam a configuração do inadimplemento absoluto à interpelação do promitente comprador para purgar a mora, e aí independentemente de cláusula resolutiva expressa.

A notificação prévia, premonitória, para fins de purgação da mora, viabilizando a liquidação da dívida, é, nessa trilha, inafastável, embora permitida a resolução extrajudicial, sem intervenção judicial, daí porque, em conformidade com o art. 474 do CC, a cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito, entretanto, não automaticamente.

A regra do art. 474 do CC não comporta interpretação literal, não deve ser compreendida, portanto, em sua literalidade, até por pressupor exercício de um poder potestativo, do qual o credor pode abrir mão, optando

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181858-98.2024.8.26.0100 e o código 136B2E1.

pela execução específica da obrigação ou, impossível ou inútil a prestação, pela do equivalente. A propósito, anota Ruy Rosado de Aguiar Júnior:

> A assertiva de que a cláusula resolutiva expressa opera de *pleno direito* (art. 474, primeira parte) significa apenas que a resolução se dá independentemente de sentença judicial, mas não dispensa a manifestação do credor, que pode escolher pela extinção ou pela manutenção do contrato. ...[9]

In casu, de toda forma, já foi dito, mas calha insistir, sequer é bastante a mera declaração receptícia pela qual o promitente vendedor dá conta ao devedor de sua vontade de resolver extrajudicialmente o contrato.

Temperou-se, com efeito, e aí mediante expressa regra legal, por meio de norma cogente, o rigor da cláusula resolutiva expressa. Foi o próprio legislador quem limitou o exercício (pelo promitente comprador) da autotutela de seus próprios interesses; conteve-a, a partir de prevalecente ponderação legislativa, conferindo assim ao promitente comprador proteção especial.

Em particular, no que aqui especialmente interessa, o art. 1.º, *caput*, do Decreto-Lei n.º 745/1969, aplicável aos imóveis não loteados, aos contratos tratados no art. 22 do Decreto-Lei n.º 58/1937 (diploma legal que também cuida dos loteamentos rurais), dispõe que, em referidos contratos, "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."

Por sua vez, e aí para não deixar dúvidas, o parágrafo único

[9] *Comentários ao novo Código Civil*: *da extinção do contrato*: *arts. 472 a 480*. Sálvio de Figueiredo Teixeira (coord.). Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 399. v. VI, t. II

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181858-98.2024.8.26.0100 e o código 136B2E1.

desse art. 1.º, firmou, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 13.097/2015:

> 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. (sublinhei)

Aliás, antes da redação introduzida pelo art. 62 da Lei n.º 13.097/2015, que também modificou a do *caput* do art. 1.º, a notificação premonitória, ainda que convencionada a cláusula resolutiva expressa, era exigida, já condicionava a operabilidade da resolução de pleno direito dela decorrente. Em seu texto original, desacompanhado de parágrafo, o art. 1.º do Decreto-Lei n.º 745/69, tinha a seguinte redação:

> Nos contrato a que se refere o art. 22 do Decreto-Lei n.º 58, de 10 de dezembro de 1937, ainda que deles conste cláusula resolutiva expressa, a constituição em mora do promissário comprador depende de prévia interpelação, judicial ou por intermédio do cartório de Registro de Títulos e Documentos, com quinze (15) dias de antecedência.

Dentro desse contexto, é de rigor reconhecer, o procedimento estabelecido pela Lei de Registros Públicos, em seu art. 251-A, introduzido pelo art. 11 da Lei n.º 14.382/2022, está em sintonia com o art. 1.º, *caput* e par. único, do Decreto-Lei n.º 745/1969, com a diretriz lá fixada; impõe-se unicamente o ajuste do prazo para purgação da mora, que, no caso, é de 15 dias, e não de 30.

Em resumo: sob qualquer prisma, na situação discutida, que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181858-98.2024.8.26.0100 e o código 136B2E1.

versa sobre promessa de venda e compra de bem imóvel (no caso, imóvel não loteado), a intimação, não ocorrente, para fins de purgação da mora, é necessária à resolução contratual e, portanto, ao cancelamento do registro do contrato, *in casu*, pouco importando a convenção de cláusula resolutiva expressa tendo por suporte fático a falta de pagamento do preço.

Pelo todo exposto, **o parecer que ora submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência propõe o desprovimento do recurso administrativo**.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LUCIANO GONÇALVES PAES LEME
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181858-98.2024.8.26.0100 e o código 136B2E1.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 18 de julho de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1181858-98.2024.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, nego provimento ao recurso administrativo.

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 1181858-98.2024.8.26.0100 e o código 13751BF.