

CNJ anula exigência extrajudicial para escritura pública de imóvel

A administração pública não pode criar exigências extrajudiciais, sem previsão legal, que causem prejuízos aos cidadãos.

Com esse entendimento, o conselheiro do Conselho Nacional de Justiça Ulisses Rabaneda declarou ilegal uma norma paraibana que exigia o registro prévio de contrato de promessa de compra e venda como condição para lavrar a escritura pública definitiva do imóvel quando o adquirente pretende atuar como interveniente anuente.

A regra foi criada pela Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça da Paraíba (CGJ-PB) que, por meio do Provimento 100/2025, incluiu o artigo 759-A no Código de Normas Extrajudicial do estado.

O Tribunal de Justiça da Paraíba argumentou que a norma buscava garantir o cumprimento do princípio da continuidade registral e teve origem em uma “interpretação sistemática” dos artigos 1.245, 1.417 e 1.418 do Código Civil (Lei 10.406/2002).

Em sua decisão, Ulisses Rabaneda observou que o dispositivo atacado contraria a jurisprudência nacional, que entende que as promessas de compra e venda não registradas são suficientes para garantir a venda do imóvel.

O conselheiro lembrou que essa interpretação está consolidada nas súmulas 239 e 84 do Superior Tribunal de Justiça.

O primeiro enunciado diz que “o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”. Já o segundo considera “admissível a oposição de embargos de terceiros fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro”.

“O princípio da continuidade registral não pode servir de fundamento para que se presuma a quebra da cadeia registral, pelo simples fato de o promitente comprador atuar como garantidor do negócio, manifestando um elo contratual relevante com o imóvel. Trata-se de elemento externo à cadeia dominial, sem qualquer impacto na legitimidade da transação ou na regularidade formal do título apresentado para registro”, escreveu.

“Não se ignora que a escritura pública visa a dar maior segurança ao ato. No entanto, não pode a Administração Pública criar obrigações sem previsão legal, de forma que esse ‘excesso de zelo registral’ gere ônus econômico considerável aos administrados.”

Clique [aqui](#) para ler a decisão

Procedimento de Controle Administrativo 0002599-62.2025.2.00.0000

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-jun-21/cnj-anula-exigencia-extrajudicial-para-escritura-publica-de-imovel-3/>

