

A Lei 14.382/2022 e o cancelamento extrajudicial do registro da promessa de compra e venda

[i]Ana Clara Amaral Arantes Boczar

[ii]Carlos Rogério de Oliveira Londe

[iii]Daniela Bolivar Moreira Chagas

[iv]Letícia Franco Maculan Assumpção

INTRODUÇÃO

Atualmente, na venda de imóvel com pagamento parcelado, há alguns caminhos mais comuns para garantir a quitação da dívida. Um deles é constar na escritura a “condição resolutiva”, mas a jurisprudência majoritária é no sentido da necessidade de ação judicial para obter a resolução do negócio, mesmo existindo essa cláusula resolutiva expressa, o que onera em tempo e dinheiro o procedimento. Outro caminho, bem menos oneroso, mais ágil e efetivo, é garantir a dívida com a alienação fiduciária, mas, para que o credor possa consolidar a propriedade do bem ou receber o valor devido, são necessários leilões, ainda que extrajudiciais.

Na tentativa de fortalecer ainda mais o mercado imobiliário, a Lei 14.382/2022 alterou a redação da Lei de Registros Públicos – LRP¹ e criou um novo procedimento extrajudicial, previsto no artigo 251-A, perante o Registro de Imóveis, para cobrança de débitos relativos à promessa de compra e venda, devidamente registrada perante o Registro de Imóveis, na qual o pagamento é feito de forma parcelada. E, o que é mais relevante, previu que a promessa seja resolvida² e o seu registro cancelado, sem a necessidade de movimentação da máquina judiciária, na hipótese de não haver o pagamento das prestações no prazo previsto na lei.

Trata-se de mais um movimento de “desjudicialização”, conhecido também como “compartilhamento da Justiça”, que constitui um conjunto de iniciativas tendentes a retirar da esfera do Poder Judiciário questões que não envolvam litigiosidade³, abrindo

1 Lei nº 6.105 de 1973.

2 Conforme art. 475, do CC, o termo correto para o desfazimento da promessa ou do compromisso de compra e venda, quando há o inadimplemento contratual, é “resolução” e não rescisão.

3 LEITÃO, Fernanda. Do cancelamento extrajudicial do registro do compromisso de compra e venda à luz da lei 14.382/22. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/372332/o-cancelamento-do-registro-de-compra-e-venda-a-luz-da-lei-14-382-22>. Acesso em: 01 set. 2022.

novos caminhos para a solução de problemas. Os serviços notariais e de registro têm se apresentado como importante instrumento na desjudicialização.

O NOVO PROCEDIMENTO PERANTE O REGISTRO DE IMÓVEIS

O novo procedimento que objetiva a cobrança de débitos relacionados à promessa de compra e venda com pagamento parcelado, registrada perante o Registro de Imóveis, é similar ao já previsto para a alienação fiduciária, mas há alguns pontos que não foram esclarecidos. Analisemos o procedimento:

- É necessário que tenha havido o registro da promessa de compra e venda perante o Registro de Imóveis.
- Havendo mora por parte do promissário comprador, o promitente vendedor requer ao oficial do Registro de Imóveis a intimação do devedor para pagar, em 30 dias, o valor devido com todos os seus acessórios. A lei não esclarece, mas, para tanto, é preciso que o promitente vendedor apresente o requerimento escrito, que será prenotado, e ainda, a planilha de cálculo indicando o valor devido dia a dia por um período superior a 30 dias, pois se deve considerar a possibilidade de não se conseguir intimar o devedor logo no primeiro dia.
- Se o pagamento for feito, há a purga da mora, o valor é repassado ao credor e o contrato é mantido.
- **Se nesse prazo a dívida não for paga, o contrato será considerado rescindido e o seu registro será definitivamente cancelado em seguida.** Para tanto, o promitente vendedor deve realizar o pagamento dos emolumentos respectivos, após a comunicação, pelo Registro de Imóveis, da ausência de purga da mora.
- Ainda no caso de não ter havido a purga da mora, a certidão de cancelamento do registro do compromisso de compra e venda é prova suficiente para que se requeira, até mesmo liminarmente, **a reintegração de posse do imóvel, o que se dá por meio de processo judicial.**

Para melhor compreensão, reproduzimos abaixo o art. 251-A, da LRP, que regulamenta o procedimento aqui debatido:

LRP - Art. 251-A. Em caso de falta de pagamento, o **cancelamento do registro do compromisso de compra e venda de imóvel** será efetuado em conformidade com o disposto neste artigo.

§ 1º **A requerimento do promitente vendedor, o promitente comprador, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado pessoalmente pelo oficial do competente registro de imóveis a satisfazer, no prazo de 30 (trinta) dias, a prestação ou as prestações vencidas e as que vencerem até a data de pagamento, os juros convencionais, a correção monetária, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais ou despesas de conservação e manutenção em loteamentos de acesso controlado, imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança, de intimação, bem como do registro do contrato, caso esse tenha sido efetuado a requerimento do promitente vendedor.**

[...]

§ 4º **A mora poderá ser purgada** mediante pagamento ao oficial do registro de imóveis, que dará quitação ao promitente comprador ou ao seu cessionário das quantias recebidas no prazo de 3 (três) dias e depositará esse valor na conta bancária informada pelo promitente vendedor no próprio requerimento ou, na falta dessa informação, o cientificará de que o numerário está à sua disposição.

§ 5º **Se não ocorrer o pagamento, o oficial certificará o ocorrido e intimará o promitente vendedor a promover o recolhimento dos emolumentos para efetuar o cancelamento do registro.**

§ 6º A certidão do cancelamento do registro do compromisso de compra e venda reputa-se como **prova relevante ou determinante para concessão da medida liminar de reintegração de posse.**” (sem grifos no original)

A nova norma constante do art. 251-A, da lei 6.015/73, é ampla, abarcando a resolução extrajudicial do compromisso de compra e venda em relação aos imóveis loteados e aos não loteados, e entre partes paritárias (art. 421, do Código Civil brasileiro) e de relação de consumo (lei 8.078/90).⁴

Para Francisco Nobre, é vantajoso para quem vende um imóvel com pagamento parcelado utilizar a promessa de venda e seu registro na matrícula, tendo em vista essa possibilidade de rescindir extrajudicialmente o negócio, com o cancelamento do registro⁵. Efetivamente, iniciativas como a da norma aqui comentada, que evitam a movimentação da máquina judiciária, devem ser elogiadas, pois trazem benefícios para toda a sociedade, que deixa de arcar com o custo do processo judicial⁶.

4 LEITÃO, Fernanda. Do cancelamento extrajudicial do registro do compromisso de compra e venda à luz da lei 14.382/22. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/372332/o-cancelamento-do-registro-de-compra-e-venda-a-luz-da-lei-14-382-22>. Acesso em: 01 set. 2022.

5 NOBRE, Francisco. O Elefante que ninguém viu. Disponível em: <https://ibdfam.org.br/artigos/1851/Lei+14.3822022+ampliou+a+desjudicializa%C3%A7%C3%A3o+para+os+compromissos+de+compra+e+venda>. Acesso em: 21 ago. 2022.

⁶ Segundo um estudo conduzido em 2013 pelo Centro de Pesquisas sobre o Sistema de Justiça brasileiro (CPJus), cada processo que entra no Judiciário custa em média R\$ 2.369,73 para o contribuinte. O referido dado foi mencionado pelo CNBSP. Disponível em:

Entretanto, apesar de alguns doutrinadores recomendarem efusivamente a celebração e registro da promessa de compra e venda, deve-se ressaltar que, mesmo devidamente adimplida, a promessa de compra e venda não afasta a necessidade do contrato definitivo de compra e venda, que deverá observar a forma pública no caso de imóveis com valor superior a 30 salários mínimos⁷, sendo também obrigatório o registro da compra e venda definitiva junto ao Registro de Imóveis da circunscrição, independentemente de valor do negócio⁸.

Aqui vale pontuar que o registro da promessa de compra e venda quitada gera o direito real de aquisição do imóvel, mas não podemos olvidar que a propriedade imobiliária somente se transfere com o registro da escritura definitiva, até porque, na ausência do registro do título, o promitente vendedor continua sendo o proprietário registral.

Há, no entanto, algumas críticas que precisam ser feitas ao procedimento:

1 - o novo procedimento da Lei 14.382/2022 não resolve a questão das parcelas que já foram pagas ao promitente-vendedor. O promissário comprador fica totalmente desprotegido. Não há qualquer norma legal que preveja o quanto deverá ser devolvido e como esse valor deverá ser calculado.

2 - não tendo a lei esclarecido, surge dúvida sobre ser necessário judicializar a questão para que o promitente-vendedor devolva o valor que recebeu. Provavelmente, após ser deferido o pedido liminar de reintegração de posse do imóvel, após o abatimento de todas as despesas suportadas pelo promitente-vendedor, serão devolvidos ao promissário comprador o que sobrar dos valores relativos às prestações pagas, mas faltam critérios objetivos para cálculo dessa devolução.

Fernanda Leitão questiona, ainda, como coadunar os princípios da função social do contrato, da boa-fé objetiva e da justiça contratual com a possibilidade do cancelamento do registro do compromisso de compra e venda extrajudicial. Para ela, a redação de

<https://cnbsp.org.br/2017/04/01/lei-que-acelerou-divorcios-e-inventarios-completa-10-anos/>. Acesso em: 7 set. 2022.

⁷ Conforme art. 108, do Código Civil.

⁸ Se não for feito o registro do contrato definitivo de compra e venda, surgindo algum óbice para que esse contrato seja concretizado, o caminho costuma ser a usucapião, procedimento lento e oneroso. Também, caso presentes os requisitos previstos em lei, pode ser utilizada a adjudicação compulsória, inclusive a adjudicação compulsória extrajudicial, que foi criada pela Lei 14.382/2022, mas se trata de um procedimento, e não de um ato, razão pela qual será menos célere e bem mais oneroso do que a lavratura da escritura pública de compra e venda.

uma cláusula resolutiva expressa, prevendo, a partir da autonomia privada das partes, o que seria considerado adimplemento substancial, prevendo, ainda, prazo de carência para que o pedido de resolução do compromisso pudesse ser formulado perante o registro imobiliário competente (art. 63, da lei 4.591/64), e ainda determinando a possibilidade de purgação da mora, entre outros temas sensíveis, reduziria a judicialização, que fatalmente ocorrerá, com o objetivo de questionar a legitimidade da cláusula resolutiva expressa, sob a alegação do abuso do direito ou da não observância do princípio da boa-fé objetiva, do princípio do equilíbrio econômico do contrato ou que não ocorreu o inadimplemento absoluto.⁹

CONCLUSÃO

Concluindo, é nobre a iniciativa do legislador em acrescentar ferramenta para agilizar e fortalecer o mercado imobiliário, criando procedimento que está de acordo com a desjudicialização e com a justiça multiportas, da qual fazem parte relevante os cartórios extrajudiciais. Por outro lado, regras importantes do procedimento não foram previstas, o que causa insegurança, principalmente para o promissário comprador que não conseguir pagar a sua dívida referente ao parcelamento para a aquisição do imóvel.

A omissão de regras essenciais para o procedimento também levará a novos processos judiciais, que é exatamente o que se buscava evitar com a nova lei. O promissário comprador certamente questionará a legitimidade da cláusula resolutiva expressa, sob a alegação do abuso do direito ou da não observância do princípio da boa-fé objetiva, do princípio do equilíbrio econômico do contrato ou que não ocorreu o inadimplemento absoluto. A solução deverá ser encontrada pela prática registral e por regulamentos das Corregedorias.

Assim, para nós, enquanto não há esses esclarecimentos, a garantia fiduciária continua sendo a melhor solução, tendo em vista que já está consolidada na prática, garante a segurança jurídica na transação imobiliária e já esclarece todas as questões atinentes à devolução dos valores pagos pelo promissário comprador.

[i] **Ana Clara Amaral Arantes Boczar** – graduada em Direito na Faculdade Milton Campos, pós-graduada em Direito Privado pela Universidade Cândido Mendes, pós-graduada em Direito Notarial e Registral, mestranda em Direito Privado pela Universidade FUMEC. Coautora do livro “Usucapião Extrajudicial, questões notariais e

9 LEITÃO, Fernanda. Do cancelamento extrajudicial do registro do compromisso de compra e venda à luz da lei 14.382/22. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/372332/o-cancelamento-do-registro-de-compra-e-venda-a-luz-da-lei-14-382-22>. Acesso em: 01 set. 2022.

tributárias”. Possui diversos artigos publicados sobre a área notarial e registral. Advogada, é membro da Comissão da OAB de Direito Notarial e Registral e atua na área cível nas esferas judicial e extrajudicial.

[iii] Carlos Rogério de Oliveira Londe – Registrador de Imóveis na Comarca de Senador Firmino – MG, ex-Tabelião de Protesto de Títulos nas comarcas de Bueno Brandão-MG e Itamarandiba-MG, Mestre em Direito pela Faculdade de Direito Milton Campos (FDMC), especialista em Direito Público e em Direito Tributário, professor de diversos cursos de pós graduação e preparatórios para concursos, autor e coautor de livros na área de Direito Notarial e Registral.

[iiii] Daniela Bolivar Moreira Chagas – Assessora na Vara de Registros Públicos em Belo Horizonte-MG, Mestranda em Direito Privado pela Universidade FUMEC, Especialista em Direito Registral e Notarial pela Faculdade de Direito Milton Campos e em Direito Público pelo Centro Universitário Newton Paiva. Bacharel em Direito. Professora e Palestrante em Direito Registral e Notarial. Coautora de Livros e Artigos de Direito Notarial e Registral. Foi Vice-Presidente da Comissão de Direito Notarial e Registral e Membro da Comissão de Direito Imobiliário ambas da OAB/MG.

[iv] Leticia Franco Maculan Assumpção – Graduada em Direito pela UFMG, pós-graduada, mestre e doutoranda em Direito. Oficial do Cartório do Registro Civil e Notas do Distrito de Barreiro, em Belo Horizonte, MG. Professora do INDIC. Presidente do Colégio Registral de Minas Gerais e Diretora do CNB/MG e do RECIVIL. Autora dos livros “Notas e Registros”, “Casamento e Divórcio em Cartórios Extrajudiciais do Brasil” e Coautora do livro “Usucapião Extrajudicial, questões notariais e tributárias”.