



Poder Judiciário  
Conselho Nacional de Justiça  
Gabinete do Conselheiro Ulisses Rabaneda

Procedimento de Controle Administrativo nº 0002599-62.2025.2.00.0000

Relator: Conselheiro Ulisses Rabaneda

Requerente: Sheyla Francisca da Silva

Requerido: Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça da Paraíba - CGJPB

## DECISÃO

Trata-se de Procedimento de Controle Administrativo (PCA) proposto por **Sheyla Francisca da Silva** em que questiona a legalidade do Provimento nº 100/2025 da **Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça da Paraíba - CGJPB**, que incluiu o art. 759-A no Código de Normas Extrajudicial e passou a exigir o **registro prévio de contrato de promessa de compra e venda como condição obrigatória para o registro de escritura pública definitiva do imóvel**, quando se pretenda que o adquirente figure na qualidade de interveniente anuente.

Narra a requerente que celebrou contrato de promessa de compra e venda de imóvel, mas teve o registro da escritura pública obstado pelo 6º Ofício Notarial e 2º Registral da Comarca de João Pessoa/PB, até que fosse cumprida a exigência da citada norma.

Argumenta, em síntese, que a exigência da norma local viola dispositivos do Código Civil e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, além do disposto na resolução nº 609/2024 do CNJ.

Pretende a suspensão liminar da norma impugnada e, no mérito, a extinção da exigência.

O Eminentíssimo Corregedor Nacional de Justiça determinou a conversão do feito em PCA, e remeteu os autos a este gabinete.

Reconheci a prevenção para julgar o processo.

Solicitadas informações, o Tribunal de Justiça da Paraíba sustentou que a norma administrativa questionada regulamenta a atividade registral em consonância com o princípio da continuidade e com a função ordenadora da Corregedoria sobre os





Poder Judiciário  
Conselho Nacional de Justiça  
Gabinete do Conselheiro Ulisses Rabaneda

serviços notariais e registrais, conforme interpretação sistemática dos arts. 1.245, 1.417 e 1.418 do Código Civil.

Aduz que a exigência estabelecida no art. 759-A se fundamenta na premissa de que, ao constar como interveniente ou anuente na escritura pública de compra e venda, o promitente comprador (ou cessionário de promessa) manifesta um elo contratual relevante com o imóvel, o que demanda registro prévio de sua relação jurídica, sob pena de romper a cadeia registral.

Defende que a alteração promovida pelo Provimento nº 100/2025 busca conferir segurança à formalização de negócios que envolvem múltiplos agentes e que, sem o devido encadeamento formal no álbum imobiliário, podem ensejar litígios, nulidades e conflitos possessórios ou dominiais.

É o relatório.

### **Decido.**

Nos termos do art. 91 do Regimento Interno deste Conselho Nacional, cabe ao CNJ o controle dos atos administrativos praticados por membros ou órgãos do Poder Judiciário sempre que restarem contrariados os princípios estabelecidos no art. 37 da Constituição, especialmente os de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

O controle de legalidade exercido pelo Conselho Nacional de Justiça abarca igualmente os atos normativos elaborados pelos Tribunais locais, no exercício da atividade administrativa atípica.

No caso em apreço, questiona-se a legalidade do artigo 759-A do Código de Normas Extrajudicial da Paraíba, incluído pelo Provimento nº 100/2025 da Corregedoria Geral daquele Tribunal, que passou a exigir o registro prévio de contrato de promessa de compra e venda como condição para o registro de escritura definitiva de compra e venda de imóvel, quando se pretenda que o adquirente figure na qualidade de interveniente anuente.

Confira-se o dispositivo questionado:





Poder Judiciário  
Conselho Nacional de Justiça  
Gabinete do Conselheiro Ulisses Rabaneda

Art. 758. O serviço, a função e a atividade registral imobiliária se norteiam pelos princípios constantes no art. 4º deste Código e pelos específicos da atividade, tais como:

(...) III - da continuidade, a impedir o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal, excepcionadas as aquisições originárias;

Art. 759-A. Serão obrigatórios os registros dos contratos de compromisso de compra e venda, de cessão deste e de promessa de cessão que tenham por objetivo fazer o então adquirente figurar em escritura pública de compra e venda na qualidade de interveniente anuente, face ao disposto no artigo 758, III deste Código. (Inserido pelo provimento CGJ N°100/2025, de 03 de fevereiro)

Por sua vez, o contrato de promessa de compra e venda está regulado pelos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Como é cediço, o texto legal permite diferenciar dois direitos: (i) **direito real** que surge com o registro da promessa de compra e venda no cartório, oponível *erga omnes*; e (ii) **direito pessoal**, decorrente da promessa de compra e venda não registrada, com efeitos *interpartes*.





Poder Judiciário  
Conselho Nacional de Justiça  
Gabinete do Conselheiro Ulisses Rabaneda

A jurisprudência pátria há muito pacificou o entendimento de que o direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, razão pela qual a mera promessa de compra e venda não registrada já é suficiente para a adjudicação do bem, podendo a manifestação de vontade do promitente-devedor ser suprida judicialmente para a escritura definitiva.

Este entendimento serviu de fundamento para a **súmula 239** do Superior Tribunal de Justiça, para quem *“o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”*, bem como para a **súmula 84** daquela Corte, no sentido de que *“é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro”*.

No mesmo sentido, cito precedente recente daquela Corte Superior, em que reafirmada a desnecessidade do registro da promessa de compra e venda para que produza efeitos obrigacionais e patrimoniais:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/15. OMISSÃO. PRIMAZIA DO JULGAMENTO DE MÉRITO. PENHORA. DIREITOS AQUISITIVOS DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ART. 835, XII, DO CPC/15. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO. PENHORA SOBRE OS DIREITOS DERIVADOS DA RELAÇÃO OBRIGACIONAL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. EXEQUENTE QUE RECEBERÁ OS BENS NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRAREM. DIREITO REAL OU PESSOAL. VIABILIDADE DA PENHORA QUANDO O EXEQUENTE FIGURA COMO PROMITENTE VENDEDOR DO IMÓVEL. ART. 857 DO CPC/15. CONSEQUÊNCIAS. SUB-ROGAÇÃO (CONFUSÃO ENTRE CREDOR E DEVEDOR) OU ALIENAÇÃO COATIVA DO BEM PENHORADO (PERCEPÇÃO DO QUANTUM DEVIDO). PRETENSÃO ACOLHIDA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Execução de título extrajudicial, ajuizada em 28/4/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 25/4/2022 e concluso ao gabinete em 4/8/2022.





Poder Judiciário  
Conselho Nacional de Justiça  
Gabinete do Conselheiro Ulisses Rabaneda

2. O propósito recursal consiste em decidir se, nos termos do art. 835, XII, do CPC/15, a penhora pode recair sobre direitos aquisitivos derivados de contrato de promessa de compra e venda quando ausente registro da avença e quando o exequente for o proprietário/promitente vendedor do imóvel.

3. O CPC/15 autoriza a penhora dos direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia (art. 835, inciso XII). Constrição que não recai sobre o bem objeto do contrato, mas sobre os direitos - com expressão econômica - que derivam da relação obrigacional firmada pelo executado. Precedentes desta Corte.

4. **A penhora de direitos aquisitivos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda independe do registro do negócio jurídico.** O exequente, após os devidos atos expropriatórios, adquirirá os direitos aquisitivos penhorados no estado em que se encontrarem, sejam de caráter pessoal, sejam real - a depender da existência ou não do registro da avença.

5. No que tange às consequências da penhora sobre direitos aquisitivos, estabelece o art. 857 do CPC/15 que, "feita a penhora em direito e ação do executado, e não tendo ele oferecido embargos ou sendo estes rejeitados, o exequente ficará sub-rogado nos direitos do executado até a concorrência de seu crédito". Nos termos do §1º, pode o exequente preferir, ao invés da sub-rogação, a alienação judicial do direito penhorado.

6. Na situação de o executado ser o titular de direitos de aquisição de imóvel e o exequente ser o proprietário desse mesmo bem, podem ser de duas ordens as consequências da penhora sobre direitos aquisitivos: (I) ao escolher a sub-rogação, eventualmente, poderá ocorrer a confusão, na mesma pessoa, da figura de promitente comprador e vendedor, conforme art. 381 do CC/02; ou (II) ao optar pela alienação judicial do título, seguir-se-ão os trâmites pertinentes e o





Poder Judiciário  
Conselho Nacional de Justiça  
Gabinete do Conselheiro Ulisses Rabaneda

exequente perceberá o valor equivalente (art. 879 e seguintes do CPC/15). Nesta hipótese, o terceiro arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações decorrentes do contrato, tornando-se titular do crédito, e se apropriará do produto da cobrança do crédito e, uma vez satisfeito o crédito que arrematou, será obrigado a dar quitação ao devedor.

7. Não há, em tese, restrição legal para o deferimento da penhora dos direitos aquisitivos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda, ainda que o exequente seja o promitente vendedor/proprietário do imóvel e que a referida avença tampouco esteja registrada. Recorda-se, no ponto, a natureza instrumental da penhora, a constituir tão somente pressuposto para os ulteriores atos executivos.

8. Trata-se de conclusão que privilegia os interesses do credor, sem onerar sobremaneira o devedor (art. 805 do CPC/15). No ponto, obstar o exequente de penhorar os direitos aquisitivos coloca-o em desvantagem frente a eventuais credores, uma vez que é a partir do ato de constrição propriamente dito que exsurge a preferência na execução de tais direitos (art. 797, caput, CPC/15).

9. Hipótese em que o acórdão recorrido decidiu que não há como penhorar direitos aquisitivos de contrato de compra e venda quando o exequente figura como proprietário/promitente vendedor do imóvel objeto da avença. Necessidade de reforma do decisum.

10. Recurso especial conhecido e provido para determinar a penhora sobre os direitos aquisitivos decorrentes do contrato de promessa de compra e venda. (REsp n. 2.015.453/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/2/2023, DJe de 2/3/2023.)





Poder Judiciário  
Conselho Nacional de Justiça  
Gabinete do Conselheiro Ulisses Rabaneda

A participação do adquirente na qualidade de interveniente anuente<sup>1</sup> é de natureza obrigacional, e não real, e serve para assegurar a ciência e concordância das partes e reforçar a segurança jurídica da operação, o que não afasta a natureza de contrato preliminar da promessa de compra e venda, nem interfere na estrutura registral do imóvel, cuja aquisição se dará apenas com o registro da escritura definitiva, nos termos do art. 1.245 do Código Civil, que dispõe:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

O princípio da continuidade registral, segundo o qual *“todos os atos que envolvem as partes e o imóvel objeto da matrícula devem respeitar a sequência cronológica, de forma a garantir uma maior segurança jurídica ao negócio jurídico”*<sup>2</sup>, não pode servir de fundamento para que se presuma, de forma absoluta e em abstrato, 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.

<sup>1</sup> *“O interveniente anuente é uma figura jurídica que aparece em contratos para garantir que uma parte específica — que não é diretamente compradora ou vendedora — concorde com os termos e condições estabelecidos no documento. Sua presença é comum em contratos imobiliários e tem o papel de assegurar que todas as partes interessadas estejam cientes e em conformidade com o acordo. A pessoa ou entidade atua como uma espécie de avalista ou garantidor de que as obrigações serão respeitadas. Um exemplo comum ocorre em contratos de financiamento imobiliário, no qual o banco financiador assume esse papel, confirmando que concorda com o contrato de compra e venda, já que o imóvel está vinculado ao financiamento.”* (Revista Exame.com. Disponível em [https://exame.com/mercado-imobiliario/o-que-e-interveniente-anuente-contrato-imobiliario/?utm\\_source=copiaecola&utm\\_medium=compartilhamento](https://exame.com/mercado-imobiliario/o-que-e-interveniente-anuente-contrato-imobiliario/?utm_source=copiaecola&utm_medium=compartilhamento)).

<sup>2</sup> Vocabulário Jurídico do Supremo Tribunal Federal, disponível em: <https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/tesauro/pesquisa.asp?pesquisaLivre=PRINC%C3%8DPIO%20DA%20CONTINUIDADE%20REGISTRAL>.





Poder Judiciário  
Conselho Nacional de Justiça  
Gabinete do Conselheiro Ulisses Rabaneda

Trata-se de elemento externo à cadeia dominial, sem qualquer impacto na legitimidade da transação ou na regularidade formal do título apresentado para registro.

Dessa forma, não estará vulnerado o princípio da continuidade, uma vez que a propriedade continuará sendo regularmente transferida do titular registral (promitente vendedor) para o adquirente final (promitente comprador/cessionário), o que justifica o caráter meramente opcional do registro desta espécie de contrato preliminar.

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.

Nesse sentido, a norma administrativa do TJPB, fundada exclusivamente em uma suposta interpretação sistemática da legislação civil e do princípio da continuidade, viola igualmente o art. 20 da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro – LINDB, que prevê que “*nas esferas administrativa, controladora e judicial, não se decidirá com base em valores jurídicos abstratos sem que sejam consideradas as consequências práticas da decisão.*”

Por fim, acrescento que a elaboração da norma impugnada representa comportamento contraditório da Administração, violador da boa-fé objetiva, uma vez que as inúmeras consultas suscitadas pelos oficiais registradores tem sido respondidas negativamente pelo próprio Tribunal, no sentido da desnecessidade do registro do contrato de promessa de compra e venda (Processos nº 0856285-60.2024.8.15.2001, nº 0851756-32.2023.8.15.2001, nº 0842497-13.2023.8.15.2001, nº 0808181-71.2023.8.15.2001 e nº 0854008-71.2024.8.15.2001), inclusive após a edição do referido Provimento CGJ nº100/2025 (vide Processo nº 0874117-09.2024.8.15.2001, envolvendo o mesmo 6º Ofício Notarial e 2º Registral da Comarca de João Pessoa/PB apontado pela Requerente).

Portanto, concluo que o ato normativo impugnado, na parte que incluiu o art. 759-A no Código de Normas Extrajudicial da Paraíba, padece de vício de legalidade e viola súmula de Tribunais Superiores, razão pela qual deve ser desconstituído.





Poder Judiciário  
Conselho Nacional de Justiça  
Gabinete do Conselheiro Ulisses Rabaneda

Diante o exposto, nos termos do art. 25, XII, “a”, do Regimento Interno do CNJ, julgo **PROCEDENTE O PEDIDO**, para declarar, **desde a sua edição**, a ilegalidade do art. 759-A no Código de Normas Extrajudicial da Paraíba, incluído pelo Provimento nº 100/2025 da Corregedoria Geral de Justiça - CGJPB, fazendo cessar seus efeitos.

Prejudicado o pedido de liminar.

Intimem-se as partes.

Após o trânsito em julgado, **arquivem-se os autos**.

Cumpra-se.

Brasília, *data e hora no sistema*.

Conselheiro **Ulisses Rabaneda**  
Relator

