CONCLUSÃO

Em 30 de janeiro de 2021, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **LETICIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(101/2021-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. Pedido de providências. Registro de imóveis. Averbação de termo de quitação (Lei n. 6.015/1973, art. 167, II, 32). Pretensão que supõe que o termo de quitação tenha sido passado por empreendedor ou promotor de parcelamento do solo ou regularização fundiária, ou que o relativo compromisso de compra e venda (ou outro negócio de alienação ou promessa de alienação) já esteja registrado. Recorrente que não preenche esses requisitos. Correta recusa da averbação pelo Oficial e pelo MM. Juízo Corregedor Permanente. Parecer pela manutenção da sentença, negando-se provimento ao recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo interposto por **COMERCIAL IBIAÇU DE EMPREENDIMENTOS LTDA.** em face da r. decisão de fl. 257/259 que julgou improcedente o pedido de providências formulado pela recorrente e manteve a recusa do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba em averbar, na modalidade sem valor declarado, o termo de quitação não registrado do

Lote 30-B, da quadra E, do loteamento Jardim Cachoeira, do Município de Salto de Pirapora/SP.

A recorrente sustenta, em síntese, que a lei permite a averbação do termo de quitação para fins de exoneração tributária, sem transferência de propriedade; não houve o enfrentamento das questões de interpretação das expressões empreendedor proprietário de imóvel; promotor do empreendimento ou da regularização fundiária; não há no art. 167, II, qualquer menção de que sua aplicação seria restrita à loteadoras; empreendimento não seria sinônimo de loteadora; a Lei nº 6.766/79 em nenhum momento nomeia o loteador como empreendedor imobiliário, tampouco o parcelamento de solo é nominado ou igualado a empreendimento, conforme art. 36-A da referida lei; em precedente recente (Recurso Administrativo nº 1006694 - 78.2018.8.26.0602) flexibilizou-se o princípio de continuidade; houve a averbação realizada pelo Primeiro Oficial de Registro de Sorocaba, conforme protocolo nº 502.950, de 19/09/2019.

A Douta Procuradoria opinou pelo provimento do recurso (fl. 292/297).

É o relatório.

Opino.

Consoante o item nº 32 do inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015/73, que foi incluído pela Lei nº 13.465/2017, na matrícula do imóvel será feita a averbação:

"*32. do termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado e do termo de quitação dos instrumentos públicos ou privados oriundos da implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária, firmado pelo empreendedor proprietário de imóvel ou pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária, exclusivamente para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização*".

Daí infere-se que são duas as hipóteses previstas para a averbação do termo de quitação.

A primeira consiste na averbação do termo de quitação de qualquer contrato de compromisso de compra e venda, independente da qualidade do promitente vendedor, desde que esteja registrado, pois conforme consta na parte inicial do nº 32 do inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015/73 será feita a averbação: **"*do termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado...*".**

A segunda parte diz respeito ao compromisso de

compra e venda celebrado diretamente pelos empreendedores de loteamentos, desmembramentos e condomínios de qualquer modalidade, implantados de forma regular ou posteriormente regularizados, hipótese em que não há exigência de prévio registro do contrato, pois como consta no referido item nº 32 do inciso II do artigo 167 também será feita a averbação: ***"...do termo de quitação dos instrumentos públicos ou privados oriundos da implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária, firmado pelo empreendedor proprietário de imóvel ou pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária...".***

Destarte, interpretação literal e lógica induz a obrigatoriedade de prévio registro do compromisso de compra e venda na primeira hipótese e a sua dispensa nos casos previstos na segunda parte da norma.

A adoção de interpretação diversa, ademais, implicaria no reconhecimento da desnecessidade da segunda parte da norma, pois todas as hipóteses para a averbação do termo de quitação estariam contempladas em sua parte inicial.

Essa solução não é afastada pelo princípio da continuidade porque em sua terceira parte o item 32 do inciso II do art. 167 prevê que a averbação do termo de quitação, nos casos a que se refere, não constitui direito real em favor do compromissário comprador, uma vez que se destina: ***"...exclusivamente para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio***

ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização".

Contudo, subjetiva e objetivamente, a recorrente não se encontra em nenhuma das situações aventadas.

A parte subjecti, segundo o que se vê na matrícula n.º 50.545 em que se pretende seja feita a averbação (fl. 12), a recorrente não foi a responsável pelo parcelamento da área, nem empreendeu ou promoveu qualquer outra modificação urbanística, antes pelo contrário: como esclareceu o Oficial na exoridal, a recorrente é mera adquirente de lotes no parcelamento já registrado e promoveu sua comercialização, não se enquadrando, portanto, em nenhuma das situações subjetivas do art. 167, II, 32.

A parte objecti, o termo de quitação faz referência a um compromisso de compra e venda que não foi dado a registro (fl. 16), e a regra do art. 167, II, 32, diz de modo expresso (e não poderia ser diferente) que a averbação do posterior − o termo de quitação − só tem lugar quando houver sido registrado o anterior − no caso, o compromisso.

Tampouco favorece a recorrente o argumento de que se deveria dar uma interpretação extensiva ao art. 167, II, item 32.

Por mais abrangentes que se pretendam os termos “empreendedor”, “empreendimento” e “promotor”, fato é que sempre significarão uma atividade que vai além de meros compromissos de compra e venda celebrados pela recorrente, ainda que em grande número: afinal, uma coisa é negociar com imóveis já loteados; outra, empreender ou promover atividade de loteamento, desmembramento,

regularização fundiária etc. Tanto é assim, que o próprio dispositivo que a recorrente invoca em favor da leitura mais abrangente – isto é, a Lei n. 6.766/1979, art. 36-A, *caput* – aproxima a ideia de empreender ao conceito de promover parcelamento do solo, e não à simples comercialização de imóveis.

De todo modo, a interpretação do art. 167, II, 32, qualquer que seja, não pode jamais levar à eversão da própria ideia de um registro de imóveis. A pretensão da recorrente, tal como deduzida – isto é, a averbação da quitação de um compromisso de compra e venda que nunca foi registrado, para que ela tente eximir-se de sua responsabilidade tributária – não consiste senão em pedir que se mantenha um negócio jurídico (= o compromisso de compra e venda) na clandestinidade, sem entretanto ter de suportar os ônus que dessa ocultação advêm. Tal como pretendida, a averbação a que visa a recorrente é a negação mesma da ideia de publicidade registral, por dar a ela, se tal ato registrário fosse deferido, o meio de liberar-se, por meio do registro sim, mas, paradoxalmente, com base num negócio jurídico que não foi registrado.

Finalmente, respeitado o entendimento ministerial, não ampara a recorrente o teor do art. 246, da Lei de Registros Públicos uma vez que a situação telada não altera o registro e tampouco é diretamente concernente a direito real (art. 172 do mesmo Diploma Legal).

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente apresento à elevada consideração de Vossa Excelência é pelo não provimento do recurso administrativo.

S*ub censura.*

São Paulo, 07 de abril de 2021.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinado eletronicamente

C O N C L U S Ã O

Em 12 de abril de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso administrativo.

Publique-se.

São Paulo, 12 de abril de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica