**(269/2026-E)**

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REGISTRO DE IMÓVEIS. Apelação recebida como Recurso Administrativo. Averbação de termo de quitação para fins de exoneração fiscal. Necessidade de apresentação do instrumento de compromisso de compra e venda. Natureza causal e acessória do termo de quitação. Inaplicabilidade da cláusula aberta do art. 246 da Lei de Registros Públicos. Princípio da especialidade. Parecer pelo não provimento do recurso.

**Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,**

Trata-se de apelação interposta por Naples Empreendimentos Imobiliários LTDA. contra a r. sentença proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barueri, que manteve o óbice registral referente ao pedido de averbação de termo de quitação para fins de exoneração fiscal sobre o imóvel matriculado sob nº 206.321.

A r. sentença (fls. 248/249) manteve a recusa do Oficial sob o entendimento de que a ausência do instrumento de compromisso de compra e venda compromete a segurança jurídica do ato registral e que o termo de quitação unilateral não é suficiente para demonstrar a relação obrigacional material entre as partes e permitir a correta identificação do compromissário comprador.

Opostos Embargos de Declaração pela interessada (fls. 254/260), estes foram rejeitados (fls. 262/263).

Irresignada, a apelante sustenta, em síntese, que a legislação não exige a apresentação do contrato de compromisso de compra e venda como condição para a averbação do termo de quitação. Alega que o

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016608-75.2025.8.26.0068 e o código 172064F.*

óbice configura interpretação extensiva prejudicial ao direito de desvinculação de obrigações tributárias de bem quitado, além de criar barreiras burocráticas intransponíveis. Argumenta, ainda, que a exigência de arquivamento de instrumentos antigos violaria a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e que o pedido seria viável, subsidiariamente, com base no art. 246 da Lei de Registros Públicos (fls. 267/279).

A Procuradoria de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fls. 339/342).

É o relatório.

*Opino*.

Preliminarmente, tendo o feito tramitado como pedido de providências, versando sobre pretensão de averbação, a r. sentença prolatada desafia recurso administrativo e não apelação, de modo que assim deve ser recebido o recurso interposto, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Ainda, observo que a parte recorrente recolheu custas recursais (fls. 310/311 e 334/335), quando inexiste previsão legal que disponha sobre o recolhimento do preparo em procedimentos administrativos. Destarte, estando a guia DARE inutilizada, conforme certidão de fl. 314, cabe à interessada solicitar à unidade judicial que proceda ao cancelamento do ato de inutilização, bem como posterior pedido de restituição total diretamente à Fazenda Estadual.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o caso é de receber a apelação como recurso administrativo e a este negar provimento.

O artigo 167, inciso II, item 32, da Lei de Registros Públicos, prevê:

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016608-75.2025.8.26.0068 e o código 172064F.*

> Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.
>
> (...) II - 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.

A pretensão da recorrente de averbar termo de quitação sem a apresentação do instrumento de compromisso de compra e venda que lhe deu origem não pode ser admitida. Isso porque o termo de quitação possui natureza jurídica causal e acessória, pressupondo, logicamente, a existência de uma obrigação contratual validamente constituída e demonstrada perante o Registrador.

O exercício da função registrária exige do Oficial a rigorosa conferência dos títulos submetidos a registro ou averbação, em estrita observância ao princípio da legalidade. Conforme dispõe o item 117 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça, incumbe ao Oficial impedir o ingresso de títulos que não preencham os requisitos legais. O controle preventivo visa assegurar a correspondência entre a realidade documental e o fólio real, preservando a fé pública e a confiabilidade dos registros.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016608-75.2025.8.26.0068 e o código 172064F.*

A segurança jurídica e o princípio da continuidade demandam que a cadeia de fatos e negócios que repercutem no imóvel seja verificável. Embora o artigo 167, inciso II, item 32, da Lei nº 6.015/73 tenha inserido inovação legislativa, ao autorizar a averbação da quitação para fins fiscais, sem a transferência do domínio, tal permissivo não exclui a necessidade de prova idônea da relação obrigacional principal.

Sem o título causal, resta inviabilizada a aferição da identidade do adquirente e, também, da relação jurídica subjacente.

Esta Corregedoria-Geral da Justiça possui entendimento firme no sentido de que a apresentação do compromisso de venda e compra é pressuposto para a averbação da quitação. Nesse sentido é elucidativo o r. Parecer n. 209/2021-E, da lavra da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria-Geral da Justiça Letícia Fraga Benitez no Recurso Administrativo 1007164-87.2020.8.26.0037, aprovado pelo então Corregedor-Geral da Justiça, Des. Ricardo Anafe, valendo transcrever o trecho a seguir: "[i]nterpretação 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".

Destarte, a autonomia da vontade das partes e a presunção de veracidade das declarações particulares não se sobrepõem ao dever de fiscalização do Registrador. A publicidade registral não pode servir como instrumento para convalidar negócio jurídico cuja existência material não esteja minimamente comprovada por documento bilateral.

Por outro lado, a insurgência da recorrente fundada na violação à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) conflita com o dever de cautela daquele que celebra compromisso de venda e compra, em manter uma via comprobatória do negócio entabulado, *máxime* quando não registrado. Não cabe à pessoa jurídica apelante, do ramo da construção civil, impor ao registrador o ônus da sua omissão.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016608-75.2025.8.26.0068 e o código 172064F.*

Finalmente, a pretensão de autorizar a averbação com esteio no art. 246 da Lei nº 6.015/73, não merece acolhimento.

No caso, há norma específica e expressa que versa sobre a averbação pretendida, razão pela qual, pelo princípio da especialidade, incabível afastar os requisitos de validade de um ato registral nominado valendo-se de uma norma genérica. A cláusula aberta do artigo 246 destina-se a fatos jurídicos atípicos, que não encontram subsunção em nenhuma outra hipótese do rol do art. 167, o que não é o caso dos autos.

A r. sentença de primeiro grau, portanto, deve ser integralmente mantida, negando-se provimento ao recurso administrativo.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a este negar provimento.

*Sub censura.*

São Paulo, data registrada no sistema.

**LETICIA ANTUNES TAVARES**

**Juíza Assessora da Corregedoria**

(Assinatura Eletrônica)

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016608-75.2025.8.26.0068 e o código 172064F.*

**Proc. nº 1016608-75.2025.8.26.0068**

**Vistos.**

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a este **nego** provimento.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

**SILVIA ROCHA**

**Corregedora-Geral da Justiça**

Assinatura Eletrônica

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016608-75.2025.8.26.0068 e o código 172066F.*