## CONCLUSÃO

Em 18 de junho de 2021, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETICIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

**(209/2021-E)**

**REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de Providências – Averbação do termo de quitação de compromisso de venda e compra não registrado emitido pela autora do empreendimento – Teórica viabilidade da pretendida averbação – Inteligência do nº 32, do inciso II do art. 167, da Lei nº 6.015/73 – Impossibilidade no caso concreto em face da ausência de apresentação do original ou mesmo de cópia autenticada dos compromissos de venda e compra – Termo de quitação elaborado unilateralmente – Ausência de demonstração da existência do negócio jurídico e da identidade do compromissário comprador – Parecer pelo desprovimento do recurso.**

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de recurso administrativo interposto por **TAB CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. em face da r. decisão de fl. 62/64, que julgou improcedente o pedido de providências formulado pela recorrente e manteve a recusa do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara em averbar os termos de quitação junto às matrículas nºs 71.719 e 72.198.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-87.2020.8.26.0037 e o código 2B6912A.

A recorrente sustenta, em síntese, que a Lei permite a averbação dos termos de quitação para fins de exoneração tributária, sem transferência de propriedade; inexistindo, pois, ofensa à continuidade registrária.

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fl. 91/94).

***É o relatório.***

***Opino.***

Consoante o 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***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-87.2020.8.26.0037 e o código 2B6912A.

***transferência de domínio ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização".***

Assim, 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 dos contratos, pois como consta no referido 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..."***.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-87.2020.8.26.0037 e o código 2B6912A.

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 distinta, 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 nº 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"***.

É, nestes termos, o precedente da Corregedoria Geral da Justiça, como se verifica no r. parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor, Dr. Paulo Cesar Batista dos Santos, no Processo nº 1006694-78.2018.8.26.0602, que foi aprovado pelo Exmo. Senhor Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco, então Corregedor Geral da Justiça:

> ***"A interpretação dada pelo Sr. Oficial, ao negar o ato de averbação, sem dúvida alguma, é correta, se***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-87.2020.8.26.0037 e o código 2B6912A.

***considerados os pilares do registro imobiliário, dentre eles, o Princípio da Continuidade.***

***Entretanto, não há como ser negado que a redação dada pela novel legislação, dentre tantas outras inovações, trouxe uma mitigação ao referido princípio, não implicando, contudo, transferência de domínio ao compromissário comprador ou beneficiário da regularização.***

***Mesmo em loteamentos regulares, como é o caso, a nova regra afirma que caberá a averbação do termo de quitação do contrato de compromisso de compra e venda exclusivamente para fins de exoneração da responsabilidade do empreendedor proprietário do imóvel, promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel.***

***Independentemente de eventuais discussões a respeito da inconstitucionalidade dessa inovação legislativa (lei federal ordinária, e não complementar, exonerando o sujeito passivo de obrigação tributária municipal; ofensa ao princípio da continuidade etc.), não se pode negar que ela cria hipótese liberativa de obrigação tributária frente ao município e deve ser cumprida, até que haja, em tese, manifestação jurisdicional em***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-87.2020.8.26.0037 e o código 2B6912A.

***sentido contrário.***

***Dessa forma, caberá a averbação, que deverá ser feita na modalidade sem valor declarado, cujo teor deverá reproduzir o texto expresso da lei, ou seja, que se trata de inscrição "exclusivamente para fins de exoneração de responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou beneficiário da regularização".***

***Não deve ser esquecido que, sem embargo à referida inovação trazida pela Lei nº 13.465/2017, há recente julgado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, em recurso repetitivo, em acórdão de relatoria do MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO, que fixou tese sobre a exclusão de responsabilidade tributária do compromissário vendedor, em compromissos não levados a registro em condomínios edilícios:* (...)".**

No caso concreto, as matrículas de fl. 14 e 40 e a matrícula mãe nº 39.530, obtida diretamente por esta Juíza Assessora pelo sistema *online*, indicam que o lotes 12 e 15 do loteamento Jardim Maria Luiza estão registrados como sendo de propriedade da recorrente que, por sua vez, promoveu o loteamento em conformidade com as disposições da Lei nº 6.766/79, aprovado pela Prefeitura Municipal de Araraquara, por meio do Processo nº 377/85 em 26 de maio de 1994 e do Decreto nº 6.652, de 09 de junho de 1994.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-87.2020.8.26.0037 e o código 2B6912A.

A despeito das premissas acima fixadas, *in casu*, verifica-se que a recorrente não apresentou ao Oficial de Registro de Imóveis o original ou mesmo cópia autenticada dos contratos de compromisso de compra e venda, acostando aos autos apenas os termos de quitação de fl. 12 e 39, elaborados unilateralmente, insuficientes, portanto, a demonstrar a existência do negócio jurídico e a identidade do compromissário comprador.

Nesta ordem de ideias, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, tem-se por inviáveis as pretendidas averbações.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso.

S*ub censura.*

São Paulo, 29 de junho de 2021.

**LETICIA FRAGA BENITEZ**
**Juíza Assessora da Corregedoria**
(assinatura eletrônica)

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-87.2020.8.26.0037 e o código 2B6912A.*

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**
**Recurso Administrativo nº 1007164-87.2020.8.26.0037**

**CONCLUSÃO**

Em 01 de julho de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

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

Publique-se.

São Paulo, 01 de julho de 2021.

**RICARDO ANAFE**
**Corregedor Geral da Justiça**
Assinatura Eletrônica



*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007164-87.2020.8.26.0037 e o código 2B60D9C.*