CONCLUSÃO

Em 03 de julho de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(366/2020-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Termo de quitação da compra e venda de imóvel loteado, emitido pela autora do empreendimento que promoveu o registro por meio de regularização fundiária – Averbação que não gera direito real de compromissário comprador – Inadequação da via administrativa para restringir o acesso ao registro de título previsto, na forma do art. 167, inciso II, nº 32, da Lei nº 6.015/73 – Recurso provido.

Trata-se de recurso interposto por Marina Aparecida Gannam Bernaba Jorge contra r. decisão que manteve a recusa do Sr. 9º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital em promover a averbação do termo de quitação do compromisso de compra e venda do imóvel consistente no lote 10 da quadra C do loteamento Jardim Marina, celebrado em 20 de julho de 1970, em que figura como compromissário comprador José Marques de Oliveira, porque não foi promovido o prévio registro do contrato de compromisso de compra e venda (fl. 359/360).

A recorrente alegou, em suma, que a averbação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1099908-43.2019.8.26.0100 e o código 23DC31E.

do termo de quitação do contrato, para a finalidade exclusiva de liberar o autor do parcelamento do solo ou do condomínio da responsabilidade pelo pagamento dos tributos municipais, é prevista no art. 167, inciso II, nº 32 da Lei nº 6.015/73 que dispensa o registro do compromisso de compra e venda uma vez que não implica na transmissão do domínio ao adquirente ou ao beneficiário da regularização fundiária. Afirmou que essa averbação independe da data em que foi promovido o parcelamento do solo e o condomínio, ou a sua regularização, porque não é restrita aos parcelamentos e condomínios regularizados depois da Lei nº 13.465/2017. Ademais, a averbação tem natureza meramente informativa e não constitui direito real em favor do compromissário comprador, o que afasta a violação da continuidade do registro. Esclareceu que o loteamento é anterior à Lei nº 6.766/79, foi objeto de regularização fundiária, e que estão presentes os requisitos para a averbação do termo de quitação que será destinada à promover efeitos restritos aos impostos municipais incidentes sobre o imóvel (fl. 368/381).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 391/393).

É o relatório.

Conforme 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***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1099908-43.2019.8.26.0100 e o código 23DC31E.

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".

Portanto, 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 contrato, 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***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1099908-43.2019.8.26.0100 e o código 23DC31E.

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 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".***

Anoto, outrossim, que a solução proposta não é inovadora porque mantém consonância com 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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1099908-43.2019.8.26.0100 e o código 23DC31E.

1006694-78.2018.8.26.0602, que foi aprovado pelo 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 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***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1099908-43.2019.8.26.0100 e o código 23DC31E.

liberativa de obrigação tributária frente ao município e deve ser cumprida, até que haja, em tese, manifestação jurisdicional em 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, a certidão de fl. 35 e os documentos de fl. 50 e seguintes comprovam que o lote 10 da quadra C, objeto da matrícula nº 140.319, está registrado como sendo de propriedade da recorrente que, por sua vez, promoveu a regularização do parcelamento, implantado na vigência do Decreto-lei nº 58/37, mediante procedimento iniciado em 15 de dezembro de 1970 (fl.75 e 313)

Por fim, a recorrente apresentou ao Oficial de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1099908-43.2019.8.26.0100 e o código 23DC31E.

Registro de Imóveis cópia autenticada do contrato de compromisso de compra e venda (fl. 11/14), junto com o termo de quitação (fl. 15), o que basta para a demonstração da identidade do compromissário comprador, cabendo observar que o fato de constituir cópia autenticada não afasta a adequação do documento uma vez que não será promovido o registro do contrato.

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

Sub censura.

São Paulo, 17 de agosto de 2020.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1099908-43.2019.8.26.0100 e o código 23DC31E.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1099908-43.2019.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 18 de agosto de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, por seus fundamentos que adoto, e dou provimento ao recurso para afastar a recusa da averbação do termo de quitação do contrato de compromisso de compra e venda do lote 10 da quadra C, objeto da matrícula nº 140.319 do 9º Registro de Imóveis da Comarca da Capital (fl. 35), celebrado com José Marques de Oliveira (fl. 11/14), na forma prevista no art. 167, inciso II, nº 32, da Lei nº 6.015/73.

Intimem-se.

São Paulo, 18 de agosto de 2020.

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 1099908-43.2019.8.26.0100 e o código 23DAA1F.