PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000062-55.2024.8.26.0269

(81/2025-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. AVERBAÇÃO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE.

I. **Caso em Exame**
1. Recurso administrativo interposto contra sentença que determinou a averbação de instrumento particular de compra e venda referente a imóveis. A recorrente alega ser terceira interessada, adquirente dos imóveis por escritura pública e questiona falta de amparo normativo para a averbação do contrato particular, que foi qualificado negativamente para registro.

II. **Questão em Discussão**
2. A questão em discussão consiste em analisar a possibilidade de averbação de contrato particular de compra e venda para fins de publicidade, sem que este cumpra os requisitos legais para registro.

III. **Razões de Decidir**
3. A averbação de contrato particular de compra e venda não encontra previsão legal na Lei de Registros Públicos, que exige escritura pública para transferência de propriedade.
4. A publicidade pretendida não pode ser obtida por via administrativa, devendo ser buscada judicialmente, onde terceiros possam questionar a validade do negócio jurídico.

IV. **Dispositivo e Tese**
5. Recurso provido para afastar a determinação de averbação feita na sentença.
Tese de julgamento: 1. A averbação de contrato particular de compra e venda não é permitida porque trata-se de título suscetível a ato de registro (art. 167, I da Lei nº 6.015/73). 2. Descabida a averbação de título qualificado negativamente para registro porque implicaria subverter a lógica da Lei de Registros Públicos. A publicidade de contratos deve ser buscada judicialmente.

Legislação Citada:
Lei nº 6.015/73, art. 167, I e II; art. 246; Lei nº 14.382/2022; Código Civil, art. 108.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000062-55.2024.8.26.0269 e o código 1248E09.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto pela terceira interessada **Vitória Empreendimentos Imobiliários de Itapetininga Ltda.** em face da r. sentença de fls. 203/207, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de Itapetininga, que, a pedido de Eudson Leme Costa e Valéria Maschietto Costa, determinou a averbação do instrumento particular de compra e venda referente aos imóveis objeto das matrículas nº 17.286 e 17.287.

O recurso busca a reforma da sentença, apontando, preliminarmente, tratar-se de terceira interessada, porque adquirente da propriedade dos imóveis dos titulares de domínio Armando Expedido Correia e Ivone Feuzicaua Correia, por meio de escritura de compra e venda lavrada em 07.12.2023 junto ao 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Itapetininga, sendo, portanto, afetada pelo resultado deste procedimento administrativo, título já prenotado sob nº 297.619 (fls. 231/236). No mérito, alega que há falta de amparo normativo para o deferimento da averbação de "contrato particular de venda e compra", até porque referido instrumento foi qualificado negativamente para registro. Por fim, aponta que o contrato particular que se pretende dar publicidade foi objeto de notificação extrajudicial com o desígnio de rescisão da compra e venda, com decisão judicial proferida em ação cautelar sob nº 1012008-58.2023.8.26.0269 perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga (fls. 241/243), em que houve a determinação para anotação da existência da tramitação da ação junto às matrículas dos imóveis nºs 17.286 e 17.287 do RI de Itapetininga.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000062-55.2024.8.26.0269 e o código 1248E09.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 297/298).

É o relatório.

Opino.

O recurso merece provimento.

De início, vale delimitar o objeto recursal, tendo em vista os termos da sentença proferida pelo Corregedor Permanente e diante da providência buscada pelo interessado, ao insistir que pretendia "*tão somente a averbação do instrumento particular apresentado, para publicidade*".

Assim, muito embora num primeiro momento o título apreciado pelo Registrador envolvesse ato de registro, negado em razão de sua compreensão de que o teor do contrato espelha uma compra e venda propriamente dita, e não uma promessa de compra e venda, exigindo escritura pública e prova de quitação do ITBI, a decisão do Juiz Corregedor Permanente foi no sentido da **possibilidade de mera averbação** do contrato de compra e venda, e em face desta averbação é que está circunscrito o inconformismo da terceira recorrente.

Ou, posto em outros termos, não está em discussão a possibilidade ou não do registro do título, mas sua mera averbação.

Assim, ainda que impropriamente deferido, como se verá mais adiante, por não se tratar de ato de registro *stricto sensu*, mas de averbação, a competência para exame do recurso apresentado é mesmo desta E. Corregedoria Geral da Justiça e o recurso administrativo sua denominação correta (art. 246 do Código Judiciário do Estado de São

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000062-55.2024.8.26.0269 e o código 1248E09.

Paulo).

O erro na denominação não impede o conhecimento do recurso.

O interesse e a legitimidade da recorrente são inquestionáveis, haja vista ter apresentado para prenotação título envolvendo o mesmo imóvel e contraditório, aguardando a solução do presente expediente para posterior análise, em razão do sistema de prioridade que rege os registros públicos.

No caso, por meio de Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, lavrada no dia 07/12/2023, no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Itapetininga, registrado no Livro nº 1000, páginas 359/362, **Vitória Empreendimentos Imobiliários de Itapetininga Ltda.** adquiriu dos titulares de domínio, ARMANDO EXPEDITO CORREIA e sua esposa IVONE FEUZICAUA CORREIA, a propriedade dos imóveis objeto das matrículas nº 17.286 e 17.287 do CRI de Itapetininga.

Tais imóveis foram objeto de instrumento particular de compra e venda, datado de 13 de setembro de 2013, outorgado pelos titulares ARMANDO EXPEDITO CORREIA e sua mulher IVONE FEUZICAUA CORREIA em favor de Eudson Leme Costa e sua esposa Valeria Maschietto Costa, título esse apresentado ao Registrador e prenotado sob nº 297.466, recebendo a qualificação negativa.

Na sentença, o MM. Juiz Corregedor Permanente deferiu a averbação do instrumento, conforme a seguinte fundamentação:

> *"Enquanto o registro de direitos e ônus reais sobre imóveis se submete aos princípios da tipicidade e*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000062-55.2024.8.26.0269 e o código 1248E09.

legalidade, vez que restrito a rol taxativo (artigo 167, inciso I da Lei nº 6.015/73), os atos de averbação, em contrapartida, são de natureza acessória e estão previstos em rol exemplificativo (artigo 167, inciso II do mesmo diploma legal) existindo, portanto, duas formas de ingresso de títulos no fólio real, com finalidades próprias.

In casu, os requerentes não questionam a exigência da forma ditada pelo artigo 108 do Código Civil como condição à validade do negócio jurídico e consequente transferência de direitos reais, buscando aqui exclusivamente a averbação do contrato particular na matrícula para fins de publicidade. Não há, a meu ver, impedimento para a pretensão, principalmente considerando que, com o advento da Lei nº 14.382/2022 – conferindo nova redação ao artigo 246, caput, da Lei nº 6.015/73 ("Além dos casos expressamente indicados no inciso II do caput do art. 167 desta Lei, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel") – os casos passíveis de averbação foram flexibilizados, viabilizando-se tal ato registral não apenas para ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro, mas também para aquelas que repercutam sobre os direitos concernentes aos imóveis, conferindo, com isso, efetivação ao princípio da concentração registral pelo qual todos os atos ou situações jurídicas devem ser tornados públicos na

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000062-55.2024.8.26.0269 e o código 1248E09.

matrícula do imóvel com o propósito de oponibilidade a terceiros.

Prosseguindo, tenho que, igualmente, não há se falar em infringência ao princípio da especialidade objetiva.

O artigo 225 da Lei de Registros Públicos dispõe que os oficiais farão com que, nas escrituras, as partes indiquem com precisão as características, confrontações e localização dos imóveis. O artigo 2º da Lei nº 7.433/85 (dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas) exige como necessário a descrição do imóvel pela menção à matrícula, em se tratando de imóveis urbanos, desde que sua descrição e caracterização estejam elencadas na certidão do Cartório de Registro de Imóveis. Tais minucias devem ser observadas e constar, também, dos instrumentos particulares apresentados em cartório.

Possível deduzir, assim, que se mostra suficiente a descrição dos imóveis por menção ao que consta em sua matrícula para o fim de perfectibilizar o requisito da especialidade objetiva – o que foi feito pelos interessados, havendo correspondência entre a descrição dos bens no instrumento particular de compra e venda e na certidão de matrícula dos imóveis.

Quanto ao ITBI, considerando que o pedido apresentado se limita à averbação de contrato particular para fins de publicidade, havendo ciência e concordância dos requerentes sobre a necessidade do pagamento, cabível,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000062-55.2024.8.26.0269 e o código 1248E09.

s.m.j. seu recolhimento quando da outorga da escritura pública, tal como pactuado no instrumento.

No mais, tenho que a exigência de nº 5 não é obstáculo para o intento. Aliás: "Com exceção do recolhimento do imposto de transmissão e prova de recolhimento do laudêmio, quando devidos, nenhuma exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública, inclusive quitação de débitos previdenciários, fará o oficial, para o registro de títulos particulares, notariais ou judiciais." (subitem 117.1, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

(...)

Posto isto, julgo IMPROCEDENTE a dúvida suscitada pelo ilustre Oficial do Registro de Imóveis e para afastar os óbices e, em consequência, determinar a averbação do instrumento particular de compra e venda nas matrículas objeto do presente, apenas para fins de publicidade a eventuais interessados da avença entre os contratantes, não servindo para a transferência da propriedade".

A determinação judicial não pode mesmo prevalecer, quer pelo *error in procedendo*, quer pelo desacerto da solução dada pelo Corregedor Permanente.

A pedido do interessado, o Oficial suscitou dúvida a partir dos termos da nota devolutiva emitida, com apresentação de exigências que não foram cumpridas pela parte interessada.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000062-55.2024.8.26.0269 e o código 1248E09.

O título, em tese, é suscetível de registro na forma do art. 167, I, alínea "9" da Lei nº 6.015/73. O Oficial promoveu a qualificação negativa e suscitou a dúvida em conformidade à previsão de registro do instrumento.

A negativa de registro do "contrato particular de compra e venda com promessa de outorga de escritura definitiva" (fls. 14/18) deveu-se a seis exigências, as quais não foram suficientemente impugnadas e/ou afastadas na sentença, que, ao contrário, reconheceu implicitamente o acerto da qualificação negativa promovida pelo Registrador, após manifestação do interessado no sentido de que pretendia tão somente a "averbação para fins de publicidade".

Ocorre que feita essa alteração do "requerimento", verdadeiro pedido de providências, não houve nova manifestação do Oficial, sobrevindo a sentença no sentido da possibilidade de averbação.

Não há dúvida de que tal forma de proceder acabou por comprometer a qualificação registral e o princípio da instância.

Concluindo que o título não estava apto a registro, não poderia, pela via transversa, autorizar-se a mera averbação do contrato de compra e venda na forma buscada pela parte, não só pela falta de amparo legal, mas principalmente por ofender a dimensão prospectiva da qualificação registral, baseada na presunção de veracidade e da fé pública.

Assim, negada a inscrição do título quanto ao possível direito real oriundo do contrato ao interessado, não há que se falar no âmbito registral em titularidade de direito a justificar ato de averbação.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000062-55.2024.8.26.0269 e o código 1248E09.

O instrumento particular de compromisso de venda e compra não é apenas uma cessão, ele transfere direitos sobre o imóvel, em que se pactua que o compromisso é celebrado com cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, não admitindo arrependimento unilateral. O registro do instrumento junto ao fólio real tem sua razão de ser, vez que confere direitos ao compromissário, dentre elas a de conferir a transferência dominial após o implemento das condições ali enumeradas.

Tem ele, realmente, o singular direito de se tornar proprietário do bem que lhe foi prometido irretratavelmente à venda, sem que seja inevitável nova declaração de vontade do compromitente ('Direitos Reais', Orlando Gomes, Forense, 6ª ed., 1978, pág. 329).

Não há, tanto na Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), como nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, previsão legal para a efetivação da averbação de mero contrato particular de venda e compra. Na relação do artigo 167, II da Lei nº 6.015/73 não consta a possibilidade de averbação do contrato particular em questão.

Além de não haver previsão de averbação do contrato particular de venda e compra, as NSCGJ especificam que serão averbadas apenas as ocorrências que alterem o registro, o que não é caso dos autos, já que o contrato particular de venda e compra não obteve acesso ao fólio e não tem o condão de alterar a titularidade do imóvel, não contendo os requisitos mínimos para a transferência de propriedade, sendo certo, ainda, que o que poderá alterar o registro será tão somente a escritura pública de venda e compra.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000062-55.2024.8.26.0269 e o código 1248E09.

Tanto assim que, conforme informado pelo Registrador em suas informações, a prenotação nº 297.988 teve origem por meio da tutela cautelar nos autos do processo judicial nº 1012008-58.2023.8.26.0269 que determinou a suspensão dos atos registrários solicitados por Vitória Empreendimentos Imobiliários de Itapetininga Ltda., Armando Expedito Correia e Ivone Feuzicaua Correia referentes aos imóveis matriculados sob nºs 17.286 e 17.287 do Cartório de Registro de Itapetininga, bem como a anotação da existência da referida ação, junto às matrículas, tornando pública a informação de que encontram-se *sub judice*, até solução final da lide.

A anotação a existência da demanda na qual litigam as partes já preenche a função premonitória e publicitária, de modo que eventuais terceiros adquirentes terão plena ciência dos riscos a que se encontram sujeitos. Não há, portanto, necessidade ou utilidade do ingresso no registro imobiliário do contrato particular que deu origem à demanda, para idêntica finalidade.

Não há previsão legal, nem justo motivo, de averbação de instrumento particular, denominado "contrato particular de venda e compra" que não cumpra os requisitos legais para registro (art. 167, I), isto é, sem os requisitos mínimos que possam ensejar a transferência de propriedade. A determinação judicial de averbação acaba por subverter a regra de que instrumento particular de compra e venda está sujeito a ato de registro, comprometendo a própria lógica da Lei nº 6.015/73.

Consequentemente, não é possível a averbação de instrumento particular de compra e venda, ainda que o interessado argumente ser possível tal ato, sob a ótica do princípio da concentração.

Os contratos de compra e venda de imóveis (sejam eles

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000062-55.2024.8.26.0269 e o código 1248E09.



públicos ou particulares) devem ser registrados na matrícula do imóvel, conforme disposto no art. 167, I, 29 da Lei de Registros Públicos.

No mais, o rol taxativo de atos passíveis de registro/averbação com base na Lei nº 13.097/2015 está previsto no art. 54 do referido diploma, não estando incluída a averbação de contrato de compra e venda.

Ainda que o intuito da pretendida averbação do contrato particular de venda e compra seja "*apenas para fins de publicidade a eventuais interessados da avença entre os contratantes*" (fls. 206/207), a publicidade não poderia ser conquistada pela via puramente administrativa, isto é, a partir do juízo prudencial do Registrador.

A determinação da publicidade poderia ser eventualmente ordenada pela via judicial contenciosa, em processo no qual terceiros pudessem questionar a validade do negócio jurídico, tal como ocorreu, agora, com o ajuizamento da ação cautelar noticiada pela recorrente.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele dar provimento para afastar a determinação de averbação feita na sentença.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES
Juíza Assessora da Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000062-55.2024.8.26.0269 e o código 1248E09.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000062-55.2024.8.26.0269

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000062-55.2024.8.26.0269 e o código 1248E09.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 07 de março de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000062-55.2024.8.26.0269

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MMª. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e a ele **dou provimento** para afastar a determinação de averbação feita na sentença.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000062-55.2024.8.26.0269 e o código 1265286.