(103/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Sentença prolatada em ação de execução de obrigação de fazer consistente na transmissão de frações ideais de imóveis – Pedido de averbação da sentença na matrícula dos imóveis, para publicidade de que os autores da ação judicial deles não são os proprietários – Averbação da sentença que não se presta para substituir, ainda que de forma parcial, os efeitos que decorrerão do registro do título de transmissão da propriedade – Possibilidade de averbação do termo de quitação do contrato de compromisso de compra e venda, sem efeito de transmissão do domínio, que depende do registro do contrato e do respeito à continuidade, uma vez que os recorrentes não ostentam a qualidade de empreendedores do loteamento – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por Carla Tenório Guassaloca e Fabiano Tenório Guassaloca contra r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente que manteve a negativa de averbação, nas matrículas nºs 8.460, 13.038, 13.039, 13.040, 13.516, 13.565, 13.566, 13.567, 13.568, 13.569 e 13.570 do Registro de Imóveis da Comarca de Cubatão, da sentença prolatada no Processo nº 1002842-18.2021.8.26.0157 da 4ª Vara Cível da referida Comarca, porque não se presta para substituir o registro do título de transmissão do direito real em favor dos adjudicatários dos imóveis

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 1003952-18.2022.8.26.0157 e o código F78610.

e, ainda, não existe continuidade uma vez que os imóveis não são de propriedade das pessoas indicadas, na sentença, como transmitentes das frações ideais (fl. 55/57).

Os recorrentes alegam, em suma, que foi apresentado ofício expedido pelo MM. Juiz da 4ª Vara Cível da Comarca de Cubatão, no Processo nº 0000400-62.2022.8.26.0157, em que determinada a averbação da sentença prolatada no Processo nº 1002842-18.2021.8.26.0157, para "*ciência ampla e irrestrita acerca do **status** atual da propriedade do imóvel*" (fl.105). Asseveram que não pretendem a alteração da propriedade, uma vez que a averbação somente tem a finalidade de informar que os imóveis não são de sua propriedade, visando acautelar terceiros. Aduzem que a averbação encontra respaldo nos arts. 167, inciso II, nºs 12 e 32, e 246, todos da Lei nº 6.015/1973. Esclarecem que a falta da averbação já causou prejuízos porque José Frezza e Ana Maria Frezza, que são os adquirentes e possuidores, deixaram de pagar os impostos que incidiram sobre os imóveis. Reiteraram que foi promovida a adjudicação, para José Antonio Frezza e Ana Maria Frezza, de fração equivalente a 25%, de cada um dos imóveis relacionados, em razão de compromisso de compra e venda quitado. Por fim, o ato solicitado foi de averbação da decisão judicial que não pode ser revista pelo registrador. Requereram a procedência do recurso (fl. 102/111).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso, o que fez observando que os recorrentes não figuram como proprietários dos imóveis (fl. 134/137).

O processo foi remetido do Col. Conselho Superior da Magistratura para a Corregedoria Geral da Justiça (fl. 139/140).

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 1003952-18.2022.8.26.0157 e o código F78610.

Opino.

Anoto, primeiro, que a origem judicial do título não afasta a qualificação do título pelo Oficial de Registro de Imóveis, como reiteradamente tem decidido o Egrégio Conselho Superior da Magistratura. Nesse sentido: Apelação Cível nº 413-6/7; Apelação Cível. nº 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível nº 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apelação Cível nº 1001015-36.2019.8.26.0223.

Cuida-se de procedimento instaurado em razão da recusa de averbação de ofício expedido pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Cubatão no Processo 0000400-62.2022.8.26.0157, com o seguinte teor:

> "*Pelo presente, solicito a Vossa Senhoria adjudicar aos Réus e JOSÉ ANTONIO FREZZA (...) e sua esposa ANA MARIA LOPES DA SILVA FREZZA (...) a fração ideal dos imóveis especificados na exordial (fls. 28-39) dos autos principais, bem como seja averbada a cópia da sentença nas matrículas elencadas no Cartório de Registro de Imóveis, para que todos tenham conhecimento de que os autores não são proprietários dos bens, conforme título judicial e assim, restabeleça o que efetivamente acontece com a propriedade dos imóveis*" (fl. 07).

Desse modo, pelo ofício foi solicitada a adjudicação de frações ideais dos imóveis para José Antonio Frezza e Ana Maria Lopes da Silva Frezza, bem como a averbação de que os autores da referida ação, Carla Tenório Guassaloca e Fabiano Tenório Guassaloca, não são os proprietários

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 1003952-18.2022.8.26.0157 e o código F78610.

dos imóveis.

A informação de fl. 09/10 e as certidões de fl. 17 e seguintes demonstram, contudo, que os recorrentes, Carla Tenório Guassaloca e Fabiano Tenório Guassaloca, não figuram como proprietários dos imóveis.

E sem que ostentem essa qualidade não há razão para que seja averbado que Carla Tenório Guassaloca e Fabiano Tenório Guassaloca não são titulares dos bens.

Essa solução não é alterada pela transmissão da propriedade com a abertura da sucessão, quando tem origem *causa mortis*.

Isso porque o pleno exercício dos poderes inerentes ao domínio, incluído o de dispor da coisa por ato *inter vivos*, tem como requisito o registro da partilha, ou adjudicação, decorrente do inventário dos bens deixados pelo autor da sucessão.

Por sua vez, a sentença prolatada no Processo nº 1002842-18.2021.8.26.0157 da 4ª Vara da Comarca de Cubatão, que foi consultada pelo sistema SAJ porque não juntada nestes autos, diz respeito a ação movida por Carla Tenório Guassaloca e Fabiano Tenório Guassaloca contra José Antonio Frezza e Ana Maria Lopes da Silva Frezza, em que foram adjudicadas aos réus as frações ideais dos imóveis que adquiriram por contrato de compromisso de compra e venda.

Segundo a petição inicial da referida ação, os recorrentes Carla Tenório Guassaloca e Fabiano Tenório Guassaloca receberam, cada um, fração ideal correspondente a 12,5% dos imóveis que são objeto das matrículas nºs 8.460, 13.038, 13.039, 13.040, 13.516, 13.565, 13.566, 13.567,

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 1003952-18.2022.8.26.0157 e o código F78610.

13.568, 13.569 e 13.570, todas do Registro de Imóveis da Comarca de Cubatão, por sucessão hereditária, e as comprometeram à venda para José Antonio Frezza e Ana Maria Lopes da Silva Frezza que, porém, se recusaram a receber a escritura pública de compra e venda e dela promover os respectivos registros.

Em razão da omissão dos compromissários compradores, requereram o suprimento judicial do título de transmissão da propriedade.

Os recorrentes não se insurgem contra as exigências consistentes na apresentação do título de transmissão, que em tese consistirá em carta de sentença, e de comprovação dos pagamentos dos impostos decorrentes das transmissões *inter vivos* e das certidões relativas ao imposto de propriedade territorial urbana que incidem sobre os imóveis, para que sejam promovidos os registros das transmissões da frações ideais dos imóveis alienadas para José Antonio Frezza e Ana Maria Lopes da Silva Frezza.

Essas exigências são complementadas pela necessidade de prévio registro da aquisição das frações ideais por Carla Tenório Guassaloca e Fabiano Tenório Guassaloca, que alegaram que as receberam por sucessão hereditária, para que seja preservada a continuidade do registro imobiliário.

Resta, portanto, a análise da possibilidade de realização das averbações na forma pretendida pelos recorrentes.

Os termos "registro" e "averbação" utilizados na Lei nº 6.015/73 têm significados técnicos próprios e designam atos específicos, praticados com finalidades distintas.

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 1003952-18.2022.8.26.0157 e o código F78610.

Considerado o sentido estrito do termo, o registro, em regra, se destina à constituição de direitos reais mediante aquisições ou onerações de imóveis.

A averbação, também em regra, é posterior ao registro em sentido estrito e se destina aos atos acessórios porque relativos à extinção, modificação, sub-rogação ou ocorrências que de alguma forma alteram o registro, como previsto no inciso II do art. 167.

Essa distinção fica clara quando se verifica que os atos de registro em sentido estrito, previstos no inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015/73, são destinados à inscrição da aquisição de direitos e constituição de ônus, o que é feito em consonância com o princípio da tipicidade dos direitos reais.

Diante da amplitude de causas aptas a alterar o registro, as hipóteses de averbação são previstas em *numerus apertus*, dispondo o art. 246 da Lei nº 6.015/73: "*Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro*".

Essa estrutura, apesar de nem sempre ser observada pelo legislador, é bem descrita por Afranio de Carvalho:

> "*Embora uma e outra cubram mutações jurídico-reais, a primeira destina-se a certas mutações e a segunda a outras diversas. A inscrição, nela absorvida a transcrição discrepante, cobre as aquisições e onerações de imóveis, que são os assentos mais importantes, ao passo que a averbação cobre as demais, que alteram por qualquer modo os principais. A nomenclatura binária condiz com*

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 1003952-18.2022.8.26.0157 e o código F78610.

a diferença entre a principalidade dos primeiros atos e a acessoriedade dos segundos.

Essa diferença, derivada da consideração recíproca dos atos, implica outra de natureza temporal, pois o que altera é necessariamente posterior ao alterado. Assim, pressupondo a inscrição, a averbação lhe é posterior, devendo consignar fatos subsequentes. A nova lei registral confirma esse conceito, visto como, após referência a casos expressos de averbação, a prevê para 'as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro' (art. 246).

(...)

A averbação não muda nem a causa nem a natureza do título que deu origem à inscrição, não subverte o assento original, tão somente o subentende (...)" (*Registro de Imóveis*, 4ª ed,, Rio de Janeiro: Forense, 1998, pág. 117).

O registro do direito real e dos ônus reais sobre imóveis, assim como a averbação dos atos relativos à extinção, modificação, sub-rogação ou ocorrências que de alguma forma alteram o registro, submetem-se ao atendimento das normas e princípios que regem o registro imobiliário, pois disso decorre a presunção de que os direitos inscritos correspondem à realidade jurídica e que por esse motivo podem, mediante sua publicidade, se tornar oponíveis perante todos, ou seja, produzir efeitos *erga omnes*.

A compra e venda é negócio jurídico destinado à constituição do direito real de propriedade e o seu acesso à matrícula deve, obrigatoriamente, ser feito por ato de registro em sentido estrito, na forma do art. 167, inciso I, nº 29, da Lei nº 6.015/73.

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 1003952-18.2022.8.26.0157 e o código F78610.

Esse registro em sentido estrito, por sua vez, não pode ser substituído pelas averbações da sentença que adjudicou a propriedade das frações ideais dos imóveis aos compromissários compradores.

Ao contrário, a mutação jurídico-real do direito de propriedade, para efeito de publicidade, deve ser lançada na matrícula mediante ato de registro em sentido estrito, não se prestando a averbação da sentença para contornar as exigências pendentes para o registro.

In casu, conforme os termos adotados no ofício expedido na ação judicial, o que se pretende é advertir terceiros de que os recorrentes não são proprietários dos imóveis, porque foram adjudicados aos compromissários compradores, o que, ao final, produzirá sobre a propriedade efeitos iguais aos que decorreriam dos registros da carta de sentença, para o que as averbações pretendidas pelos recorrentes não se prestam.

Por outro lado, a averbação de sentença prolatada na ação judicial não se enquadra nas hipóteses de averbações premonitórias previstas no Código de Processo Civil para assegurar direito de preferência, ou sequela, em relação aos bens alienados em possível fraude à execução.

As averbações requeridas também não se confundem com o registro da citação em ação real, ou real reipersecutória, previsto no art. 167, inciso I, nº 21, da Lei nº 6.015/73.

Observa-se, por fim, que não há vedação para a averbação do termo de quitação do contrato de compromisso de compra e venda, para fins exclusivos de exoneração da responsabilidade do promitente vendedor

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 1003952-18.2022.8.26.0157 e o código F78610.

sobre tributos municipais incidente sobre o imóvel perante o Município, sem que isso implique na transferência do domínio ao compromissário comprador, como previsto no 167, inciso II, nº 32, da Lei nº 6.015/11973.

Porém, também para essa averbação é necessário que os recorrentes, que são os promitentes vendedores, promovam, em cada matrícula, o registro da aquisição de fração ideal sobre cada um dos imóveis, que ocorreu a título *causa mortis*, assim como promovam o registro do contrato de compromisso de compra e venda porque não ostentam a qualidade de empreendedores do loteamento.

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

Sub censura.

São Paulo, data inserida pelo sistema.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria

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 1003952-18.2022.8.26.0157 e o código F78610.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 20 de fevereiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1003952-18.2022.8.26.0157

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

Publique-se.

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 1003952-18.2022.8.26.0157 e o código F7B37A.