PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1008414-77.2019.8.26.0624

CONCLUSÃO

Em 03 de julho de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **Josué Modesto Passos**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(Parecer nº 300/2020 -E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. Pedido de providências. Registro de imóveis. Averbação de termo de quitação (Lei n. 6.015/1973, art. 167, II, 32). Averbação que supõe que o termo de quitação tenha sido passado por empreendedor ou promotor de parcelamento do solo ou regularização fundiária, ou que o relativo compromisso de compra e venda (ou outro negócio de alienação ou promessa de alienação) já esteja registrado. Recorrente que não preenche esses requisitos. A averbação apenas do termo de quitação, ademais, não pode servir para que se consiga manter clandestino o compromisso de compra e venda. Correta recusa da averbação pelo Oficial e pelo MM. Juízo Corregedor Permanente. Parecer pela manutenção da sentença, negando-se provimento ao recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Trata-se de recurso administrativo interposto por Comercial Ibiaçu de Empreendimentos Ltda. (fl. 100-106) contra r. sentença (fl. 90-92) proferida pelo MM. Juízo Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Tatuí.

Segundo a r. sentença, a fim de exonerar-se de responsabilidade por tributos municipais, a interessada não pode valer-se

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008414-77.2019.8.26.0624 e o código 22FD270.

do disposto na Lei n. 6.015/1973, art. 167, II, 32, para fazer averbar apenas um termo de quitação de mero compromisso de compra e venda; a permissão decorrente dessa norma, com efeito, é prerrogativa de empreendedor originário ou de promotor de empreendimento, o que não é o caso da requerente, simples proprietária e, nessa condição apenas, compromitente vendedora de um imóvel; logo, à interessada não cabe a averbação que rogou, e toca-lhe somente promover o registro *stricto sensu* do mencionado compromisso, "consignando-se, inclusive, a quitação pretendida" (fl. 91), razão pela qual – concluiu aquele *decisum* – a recusa tem de ser mantida.

Ao recorrer, a interessada alega, entretanto, que a regra do art. 167, II, 32, tem de ser interpretada para que seja admitida a averbação de termo de quitação em benefício de "empreendedor proprietário do imóvel" e de "promotor do empreendimento ou da regularização fundiária", como consta do expresso texto legal, e, também, em favor do compromitente vendedor que – como é o caso da recorrente – já recebeu o preço e transmitiu a posse do imóvel, mas ainda figura como dono tabular, no registro de imóveis, pois o compromissário comprador não se digna de fazer lavrar escritura pública e de dar o título a inscrever. Sustenta que essa interpretação extensiva é adequada, porque "empreendedor" e "empreendimento" são, ali, termos genéricos que englobam "todas as espécies de Loteamento/Loteador, Incorporação/Incorporador, (Re) Vendedor, entre outros".

2. A douta Procuradoria de Justiça opinou (fl. 116-118) pelo não provimento do recurso.

3. É o relatório.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008414-77.2019.8.26.0624 e o código 22FD270.

Opino.

4. Cumpre notar-se, de início, que a recorrente deu a seu recurso o nome de apelação, a qual, no entanto, segundo a jurisprudência administrativa paulista, tem lugar somente quando a controvérsia disser respeito a registro *stricto sensu,* ou seja, a processo de dúvida (Lei n. 6.015/1973, art. 167, I, c. c. art. 202, II). O mero erro de nominação, porém, não prejudica em nada o recebimento e o conhecimento do meio de impugnação como recurso administrativo, cabível na hipótese, pois foi respeitado o prazo legal para interposição, aliás idêntico para ambas as figuras (Lei n. 6.015/1973, art. 202, c. c. Cód. de Proc. Civil, art. 1.003, § 5º, de um lado, e Código Judiciário, art. 246, de outro).

5. No mérito, o recurso administrativo não pode ser provido.

6. A dicção da Lei n. 6.015/1973, art. 167, II, 32 (dada pela Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017) não prima pela elegância da construção, é verdade; ainda assim, o seu sentido e o seu alcance têm clareza suficiente, a saber: a averbação ali prevista pode ser causada por um *(a)* termo de quitação *(b)* ligado *ou* a um compromisso de compra e venda registrado (*ou* a outros instrumentos públicos ou particulares da implantação de empreendimentos ou de regularização fundiária), quando *(c)* esse termo houver sido passado pelo empreendedor proprietário do imóvel *ou* pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária; essa averbação tem por *(d)* finalidade livrar o "empreendedor" ou o "promotor" da responsabilidade pelos tributos municipais, e *(e)* não implica transferência de domínio.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008414-77.2019.8.26.0624 e o código 22FD270.

Ora, subjetiva e objetivamente, a recorrente não se encontra em nenhuma dessas situações.

A parte subiecti, segundo o que se vê na matrícula da gleba originária (certidão copiada a fl. 59-63) e na matrícula em que se pretende seja feita a averbação (cópia a fl. 05-07), a recorrente não foi a responsável pelo parcelamento da área, nem empreendeu ou promoveu qualquer outra modificação urbanística, antes pelo contrário: como esclareceu o Oficial (fl. 01), a recorrente é mera adquirente de lotes, ainda que em grande quantidade. Portanto, não se enquadrando ela em nenhuma das situações subjetivas do art. 167, II, 32, o termo de quitação que passou (fl. 09) simplesmente não cai sob tal hipótese de incidência, e sua averbação não pode ser deferida.

A parte objecti, o termo de quitação faz referência a um compromisso de compra e venda que não foi dado a registro (cf. f. 09 e 05-06), e a regra do art. 167, II, 32, diz de modo expresso (e não poderia ser diferente) que a averbação do posterior – o termo de quitação – só tem lugar quando houver sido registrado o anterior – no caso, o compromisso.

7. Tampouco favorece a recorrente o argumento de que se deveria dar uma interpretação extensiva ao art. 167, II, 32.

Por mais abrangentes que se pretendam os termos "empreendedor", "empreendimento" e "promotor", fato é que sempre significarão uma atividade que vai além de meros compromissos de compra e venda celebrados pela recorrente, ainda que em grande número: afinal, uma coisa é negociar com imóveis já loteados; outra, empreender ou promover atividade de loteamento, desmembramento, regularização

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008414-77.2019.8.26.0624 e o código 22FD270.

fundiária etc. Tanto é assim, que o próprio dispositivo que a recorrente invoca em favor da leitura mais abrangente – isto é, a Lei n. 6.766/1979, art. 36-A, *caput* – aproxima a ideia de empreender ao conceito de promover parcelamento do solo, e não à simples comercialização de imóveis.

De todo modo, a interpretação do art. 167, II, 32, qualquer que seja, não pode jamais levar à eversão da própria ideia de um registro de imóveis. A pretensão da recorrente, tal como deduzida – isto é, a averbação da quitação de um compromisso de compra e venda que nunca foi registrado, para que ela tente eximir-se de sua responsabilidade tributária – não consiste senão em pedir que se mantenha um negócio jurídico (= o compromisso de compra e venda) na clandestinidade, sem entretanto ter de suportar os ônus que dessa ocultação advêm. Tal como pretendida, a averbação a que visa a recorrente é a negação mesma da ideia de publicidade registral, por dar a ela, se tal ato registrário fosse deferido, o meio de liberar-se, por meio do registro sim, mas, paradoxalmente, com base num negócio jurídico que não foi registrado.

8. Quanto ao que ficou decidido por esta Corregedoria Geral da Justiça nos autos n. 1006694-78.2018.8.26.0602 (j. 02.08.2019, DJe 08.08.2019) ou em entendimentos do Ministério Público ou mesmo de Oficial de Registro de Imóveis em outros casos, não existe aí nada que favoreça a recorrente, a qual, repita-se, não preenche nenhum dos requisitos do art. 167, II, 32, como se viu. O mencionado precedente, em particular, versou tão-somente a questão do trato consecutivo, sem nada decidir sobre a possibilidade ou não de mero vendedor (ou compromitente vendedor) poder valer-se dessa mencionada regra da Lei n. 6.015/1973.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008414-77.2019.8.26.0624 e o código 22FD270.

9. Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento à elevada consideração de Vossa Excelência é pelo conhecimento da apelação como recurso administrativo e, no mérito, pelo seu não provimento.

Sub censura.

São Paulo, 16 de julho de 2020.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinado digitalmente)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008414-77.2019.8.26.0624 e o código 22FD270.

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

Recurso Administrativo nº 1008414-77.2019.8.26.0624

CONCLUSÃO

Em 16 de julho 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 e, por seus fundamentos, que adoto, conheço da apelação como recurso administrativo e, no mérito, pelo seu não provimento.

Publique-se.

São Paulo, 16 de julho 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 1008414-77.2019.8.26.0624 e o código 22FACC3.