(325/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REGISTRO DE IMÓVEIS. EMOLUMENTOS. AVERBAÇÃO DE CONTRATO DE PARCERIA PARA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO. ATO RELATIVO A SITUAÇÃO COM CONTEÚDO FINANCEIRO. NECESSIDADE DE DECLARAÇÃO DO VALOR DO NEGÓCIO JURÍDICO. BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS. NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

1. De acordo com os arts. 5º e 7º da Lei Estadual n. 11.331/2002, os atos de cada serviço notarial ou de registro são classificados em (i) atos relativos a situações jurídicas sem conteúdo financeiro e (ii) atos relativos a situações jurídicas com conteúdo financeiro. Os emolumentos devidos pela prática de atos relativos a situações jurídicas com conteúdo financeiro têm sua base de cálculo determinada pelo preço ou valor econômico da transação ou negócio jurídico declarado pelas partes, pelo valor tributário do imóvel, ou pela base de cálculo usada para o imposto de transmissão *intervivos* de imóveis (prevalece o que for maior).

2. O contrato de parceria celebrado entre o proprietário do imóvel e o empreendedor para a implantação de loteamento (Lei n. 6.766/1979, art. 2º-A, “d”) é negócio jurídico bilateral oneroso, a saber, com reciprocidade de direitos e obrigações para os contratantes e com vantagens e sacrifícios patrimoniais para ambos. A circunstância de o contrato ser comutativo (com equivalência originária das obrigações das partes lastreada em prévia estimação do valor das obrigações) ou aleatório (sem prévia estimação do valor das obrigações das partes) não é relevante para a classificação do ato notarial ou de registro à luz do art. 5º da Lei n. 11.331/2002. Em se tratando de contrato oneroso, o ato notarial ou de registro respectivo classifica-se como ato relativo a situação com conteúdo financeiro, nos termos do art. 5º, III, “b”, da Lei n. 11.331/2002. Por isso, os emolumentos devidos pela sua averbação na matrícula do imóvel devem ter sua base de cálculo determinada pelos parâmetros fixados no art. 7º da Lei Estadual n. 11.331/2002.

3. A ausência de valor declarado no momento da assinatura do instrumento constitutivo do negócio jurídico não afasta o conteúdo financeiro do negócio. O valor econômico da transação deve ser aferido pelas métricas aplicáveis e declarado expressamente pelas partes para fins de averbação.

4. No caso concreto, o contrato de parceria apresentado para averbação estabelece divisão de resultados e obrigações de transferência da gleba e tem valor econômico, mas carece de valor econômico declarado, o que justifica a manutenção do óbice à averbação, à luz da exigência constante do art. 7º da Lei Estadual n. 11.331/2002.

5. Parecer pelo não provimento do recurso.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032971-87.2025.8.26.0602 e o código 17BB28A.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por FFE Construções, Incorporações e Participações LTDA. contra sentença proferida pelo Juízo Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Sorocaba, a qual manteve o óbice à averbação do contrato de parceria para implantação de loteamento no imóvel objeto da matrícula n. 244.662.

Nas razões recursais (fls. 210), a recorrente sustenta que o contrato de parceria, apesar de ter conteúdo econômico, não tem valor financeiro determinado, pois estipula uma obrigação condicionada e aleatória, cujo valor econômico dependerá de eventos futuros. Aduz a inaplicabilidade do art. 7º, I, da Lei Estadual n. 11.331/2002. Argumenta que a averbação desse contrato é meramente informativa e não tem eficácia constitutiva de ônus real. Conclui, então, que se trata de hipótese de averbação sem valor declarado. Pleiteia a reforma da sentença.

A Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se às fls. 253-255 pelo não provimento do recurso.

Recurso tempestivo.

É o relatório.

Opino.

A controvérsia recursal cinge-se à necessidade de declaração expressa do valor econômico de contrato de parceria para fins de loteamento a fim de servir como base de cálculo dos emolumentos para a sua averbação, nos termos do art. 5º, III, “b”, e 7º da Lei Estadual n. 11.331/2002.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032971-87.2025.8.26.0602 e o código 17BB28A.

O loteamento é a modalidade de parcelamento do solo urbano que consiste na subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos, ou com o prolongamento, a modificação ou a ampliação das vias existentes (art. 2º, § 1º, da Lei n. 6.766/1979).

Desde o advento da Lei n. 14.118/2021, a responsabilidade pela implantação do parcelamento do solo urbano pode recair sobre a pessoa contratada pelo proprietário do imóvel para a execução do parcelamento, mediante contrato de parceria que deve ser averbado na matrícula do imóvel, nos termos da alínea "d" do art. 2º-A da Lei n. 6.766/1979:

> Art. 2º-A. Considera-se empreendedor, para fins de parcelamento do solo urbano, o responsável pela implantação do parcelamento, o qual, além daqueles indicados em regulamento, poderá ser:
>
> [...]
>
> d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis;

Quanto aos emolumentos exigidos para referida averbação, trata-se da remuneração fixada por lei em razão da prestação do serviço notarial ou registral, a qual tem natureza jurídica de taxa (espécie de tributo), nos termos do art. 145, II, da Constituição da República de 1988 (CR/88) e conforme jurisprudência pacífica do Supremo Tribunal Federal (STF, ADI 2567, Rel. Min. Nunes Marques, Tribunal Pleno, j. 22.8.2023).

Em relação à base de cálculo dos emolumentos, o art.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032971-87.2025.8.26.0602 e o código 17BB28A.

5º, III, da Lei Estadual n. 11.331/2002, classifica os atos específicos de cada serviço notarial ou de registro em: (a) atos relativos a situações jurídicas *sem* conteúdo financeiro e (b) atos relativos a situações jurídicas *com* conteúdo financeiro, cujos emolumentos são fixados mediante a observância de faixas com valores mínimos e máximos.

Quanto aos atos classificados como atos relativos a situações jurídicas *com* conteúdo financeiro, ordena o art. 7º da Lei n. 11.331/2002 que a base de cálculo para fins de enquadramento nas tabelas de emolumentos deve ser determinada pelo (i) **preço ou valor econômico da transação ou do negócio jurídico declarado pelas partes;** (ii) valor tributário do imóvel; ou (iii) base de cálculo usada para o recolhimento do imposto de transmissão *intervivos* de bens imóveis (prevalecendo o que for maior).

De modo mais específico, em relação à averbação, consta do item 2.1 da Tabela II (Registro de Imóveis) anexa à Lei Estadual n. 11.331/2002 que "*[c]onsidera-se* ***averbação com valor*** *aquela referente à fusão, cisão ou incorporação de sociedades, cancelamento de direitos reais e outros gravames,* ***bem como a que implica alteração de contrato, da dívida ou da coisa****, inclusive retificação de área, neste caso tomando-se como base de cálculo o valor venal do imóvel*".

Portanto, os emolumentos devidos pela averbação de contrato com conteúdo financeiro devem ter sua base de cálculo determinada pelos parâmetros estipulados no art. 7º da Lei n. 11.331/2002.

Uma vez firmadas tais premissas, no caso ora em apreço, a recorrente firmou contrato de parceria para implantação de loteamento (fls. 16-32), por instrumento particular no qual não houve declaração expressa de valor econômico ou preço, que foi prenotado para averbação pelo oficial registrador competente, o 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Sorocaba.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032971-87.2025.8.26.0602 e o código 17BB28A.

Sobreveio nota devolutiva (fls. 11-12) em que se exige, para a averbação, "*o aditamento do referido instrumento para que seja previsto o valor do negócio, o qual deve observar o parâmetro mínimo estabelecido na cláusula oitava, § 1º, do contrato, em atenção ao previsto no inciso I do artigo 7º da Lei Estadual nº 11.331/02*" (item 2).

Daí a insurgência veiculada neste pedido de providências, em que a ora recorrente alega ser indevida a referida exigência.

A despeito dos argumentos lançados, o pedido não deve ser acolhido.

O contrato cuja averbação foi requerida – contrato de parceria celebrado entre o proprietário do imóvel e o empreendedor para a implantação de loteamento (Lei n. 6.766/1979, art. 2º-A, "d") – é negócio jurídico bilateral (com reciprocidade de direitos e obrigações para os contratantes) e oneroso (com vantagens e sacrifícios patrimoniais para ambos os contratantes).

Trata-se, pois, de contrato dotado de conteúdo econômico-financeiro, conforme reconhecido nas razões recursais pela própria recorrente (fls. 212, item IV).

Com efeito, as cláusulas do instrumento contratual (fls. 16-32) evidenciam que o negócio jurídico entabulado constitui direitos e obrigações recíprocas pertinentes ao loteamento (é dizer, implica alteração de contrato e dívida pertinentes ao imóvel, nos termos do item 2.1 da Tabela II anexa à Lei Estadual n. 11.331/2002) e implica vantagens e sacrifícios patrimoniais para ambas as partes, ainda que não tenha valor previamente determinado por ocasião da formação do contrato.

Assim, a parceira contratada se obriga a planejar e a implantar o loteamento (cláusulas segunda, terceira e quarta) e as proprietárias se obrigam a transferir o imóvel à parceira ou a terceiro indicado (cláusula sexta), ao passo que se pactua que o resultado líquido das vendas dos lotes

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032971-87.2025.8.26.0602 e o código 17BB28A.

será dividido entre parceira e proprietárias (cláusula oitava), o que consubstancia a chamada “permuta financeira”.

A circunstância de o contrato ser comutativo (com equivalência originária das obrigações das partes lastreada em prévia estimação do valor das obrigações) ou aleatório (sem prévia estimação do valor das obrigações das partes) não é relevante para a classificação do ato notarial ou de registro à luz do art. 5º da Lei n. 11.331/2002. Assim, a circunstância de não ser possível determinar, no momento da formação do contrato, o valor da venda dos lotes (evento futuro e incerto) e, portanto, as vantagens patrimoniais de cada contratante, não torna o contrato neutro (sem conteúdo patrimonial).

Nesse sentido, vale notar que, no próprio instrumento carreado aos autos, as partes estimam o valor do metro quadrado em R$ 60,00 para fins de antecipação de parte dos resultados às proprietárias (cláusula oitava, parágrafo primeiro). Como o imóvel tem área de 799.107,96 m² (cláusula primeira e matrícula – fls. 74), então o valor futuro das vendas pode ser estimado em R$ 47.946.477,60. É dizer, a cláusula em questão evidencia não ser impossível a estimação do valor do contrato antes da sua execução.

Portanto, em suma, em se tratando de contrato oneroso, o ato notarial ou de registro respectivo classifica-se como ato relativo a situação com conteúdo financeiro, nos termos do art. 5º, III, “b”, da Lei n. 11.331/2002. Logo, cabe aos contratantes atribuir valor financeiro ao contrato apresentado, já que os emolumentos pela sua averbação devem ter sua base de cálculo determinada pelos parâmetros fixados no art. 7º da Lei Estadual n. 11.331/2002 e no item 1 da Tabela II anexa à lei (averbação com valor declarado).

Nesse sentido, em resposta a consulta, a Receita Federal do Brasil entende que cabe ao alienante apurar o valor da alienação de imóvel sob a forma de pagamento parcelado, com valor proporcional à

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032971-87.2025.8.26.0602 e o código 17BB28A.

participação do imóvel no total do empreendimento, a fim de que esse valor sirva de base de cálculo do imposto de renda incidente sobre o ganho de capital:

> GANHO DE CAPITAL. ALIENAÇÃO DE TERRENO PARA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. PAGAMENTO PARCELADO. PREÇO DE ALIENAÇÃO INDETERMINADO.
>
> Na tributação do ganho de capital na alienação de imóvel sob a forma de pagamento parcelado, com valor proporcional à participação do imóvel no total do empreendimento, o alienante deve, inicialmente, apurar o valor da alienação em conformidade com a operação estipulada no contrato de compra e venda, caso haja, ou o valor de mercado, em conformidade com o disposto nos incisos I e II do art. 19 da IN RFB nº 84, de 2001.
>
> Esse valor deve ser ajustado caso, a qualquer momento, o montante total recebido supere as quantias acima tratadas.
>
> O ganho poderá ser tributado na proporção da parcela do valor recebido no mês em conformidade com o disposto no art. 31 da IN RFB nº 84, de 2001.
>
> É permitida a dedução de dispêndio com corretagem, devidamente comprovado, imputado ao alienante.
>
> Dispositivos Legais: Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), art. 123; Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988; Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004; Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009; Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, art. 29; Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001, arts. 2º a 5º, 19 e 23.
>
> (Solução de Consulta COSIT Nº 89 DE 18/06/2025, Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil e Coordenador-Geral de Tributação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032971-87.2025.8.26.0602 e o código 17BB28A.

Rodrigo Augusto Verly de Oliveira)

Portanto, à luz das considerações expostas, conclui-se agiu corretamente o oficial ao exigir que os contratantes declarassem o valor do contrato de parceria apresentado para averbação e que o óbice ao ato pretendido se revela escorreito, razão pela qual deve ser ratificada a sentença proferida.

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

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

GISELA AGUIAR WANDERLEY
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032971-87.2025.8.26.0602 e o código 17BB28A.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Processo nº 1032971-87.2025.8.26.0602

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA
Corregedora-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032971-87.2025.8.26.0602 e o código 17BB370.