C O N C L U S Ã O

Em 12 de agosto de 2020, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(472/2020-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS - Termo de quitação de compra e venda de parte de imóvel registrado em nome de particulares – Hipótese dos autos que não diz respeito a compromisso de compra e venda celebrado diretamente pelos empreendedores de loteamentos, desmembramentos e condomínios de qualquer modalidade, implantados de forma regular ou posteriormente regularizados – Averbação que depende de prévio registro do compromisso de compra e venda, nos termos do art. 167, inciso II, n° 32, da Lei n° 6.015/73 - Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Marcelo Ramos de Freitas, Márcia Kujawski Ramos de Freitas* e *Rodrigo Ramos de Freitas* contra a decisão que julgou improcedente o pedido de providências formulado contra o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos

e Civil de Pessoa Jurídica de Poá/SP, decorrente da negativa de averbação de quitação de compromisso de compra e venda porque não promovido o prévio registro do contrato (fl. 202/204).

Alegam, em síntese, que alienaram parte do lote 014-A, do Bairro do Rosário, Município de Ferraz de Vasconcelos, matriculado sob nº 73.777 junto ao Registro de Imóveis de Poá/SP, tendo havido integral quitação do valor ajustado em 25.09.2009. Ocorre que os adquirentes não se interessaram em lavrar a escritura, tampouco registraram o compromisso de compra e venda. Assim, com fulcro no art. 7º da Lei nº 13.465/2017 e no art. 167, inciso II, item 32, da Lei nº 6.015/1973, entendem ser possível a averbação da quitação havida para identificação do responsável pelo pagamento dos impostos e demais despesas incidentes sobre o imóvel, independentemente do prévio registro do contrato de compromisso de compra e venda.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 283/286).

Opino.

Desde logo, importa anotar que, nos autos, não se discute ato de registro *strictu sensu,* mas sim, ato de averbação, razão pela qual a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo foi manifestado contra decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial.

A controvérsia diz respeito à negativa formulada pelo

Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Poá/SP que, ante o pedido de averbação de termo de quitação de compromisso de compra e venda junto à matrícula nº 73.777, referente a parte do imóvel cujo domínio ainda consta em nome dos recorrentes, expediu nota devolutiva exigindo, para a prática do ato, o prévio registro do contrato celebrado entre as partes, nos termos do art. 167, inciso II, da Lei nº 6.015/1973 (fl. 13).

Conforme previsto no item 32 do inciso II do art. 167 da Lei n° 6.015/73, incluído pela Lei n° 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 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".*

Ora, o precedente em que fundam os recorrentes suas

razões de inconformismo não se aplica ao caso em análise. A propósito, importa anotar que no Parecer nº 366/2020-E, lançado nos autos do Processo nº 1099908-43.2019.8.26.0100 pelo MM. Juiz Assessor, Dr. José Marcelo Tossi Silva, aprovado por Vossa Excelência, ficou esclarecido que:

> *"(...) 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 n° 32 do inciso II do art. 167 da Lei n° 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 n° 32 do inciso II do artigo 167 também será feita a averbação:* ***"...do termo de quitação dos instrumentos públicos ou privados 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...".

A interpretação literal e lógica do referido dispositivo legal, portanto, 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.

Nesse cenário, a interpretação dada pelo Oficial registrador, ao negar o ato de averbação, sem dúvida alguma é correta, sobretudo se considerados os pilares do registro imobiliário, dentre os quais merece destaque o Princípio da Continuidade.

Assim se afirma, pois o instrumento particular de compra e venda, datado de 23.10.2015, traz como vendedora a empresa HRF Empreendimentos Imobiliários Ltda. e tem por objeto o *"lote número 14, parte "A", da Quadra "Única" do loteamento denominado Jardim Rosário"* (fl. 25/29), sendo que o termo de quitação que se pretende averbar foi subscrito por Marcelo Ramos de Freitas, Márcia Kujawski Ramos de Freitas, Rodrigo Ramos de Freitas e Elisângela Aneli Ramos de Freitas e tem por objeto *"Parte do lote 14 – Lado E – Quadra Única – Jardim Rosário"* (fl. 22/24). Por outro lado, no Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda nº 136 acostado a fl. 233/254, datado de 02.08.1998, consta que a parte do lote alienada a João Silva Santana, Arlene Moreira Sampaio, Dionizio Antonio dos Santos e

Maria de Lourdes Santana dos Santos havia sido vendida à promitente/cedente HRF Empreendimentos Imobiliários Ltda. por um dos coprietários do imóvel, com a anuência do outro (cf. "demais cláusulas", 1ª, fl. 240).

Acrescente-se que, segundo informou o Oficial registrador, o imóvel em questão está registrado em nome de Marcelo Ramos de Freitas, casado com Marcia Kujawski Ramos de Feitas, e Rodrigo Ramos de Freitas, casado com Elisangela Aneli Ramos de Freitas (fl. 193/194).

Destarte, os documentos apresentados evidenciam que a hipótese não diz respeito a compromisso de compra e venda celebrado diretamente pelos empreendedores de loteamentos, desmembramentos e condomínios de qualquer modalidade, implantados de forma regular ou posteriormente regularizados, o que tornaria inexigível o prévio registro do contrato. Em verdade, é possível concluir que os titulares de domínio alienaram parte do lote nº 14 à empresa HRF Empreendimentos Imobiliários Ltda., que posteriormente cedeu seus direitos de compromissária compradora a terceiros, o que confirma a regularidade do óbice apresentado à pretendida averbação.

Em outras palavras, como bem esclarecido pelo Oficial de Registro em sua manifestação, o contrato em questão não decorre da implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária, tampouco os interessados são loteadores, motivos pelos quais a dispensa do prévio registro, prevista no art. 167, inciso II, nº 32, segunda parte, da Lei n° 6.015/73, não se aplica ao presente caso.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de ser recebida a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, e de ser negado provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 09 de novembro de 2020.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Recurso Administrativo nº 1000857-06.2020.8.26.0462

C O N C L U S Ã O

Em 10 de novembro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

Publique-se e intime-se.

São Paulo, 10 de novembro de 2020.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica