

**DICOGE 5.1****PROCESSO Nº 2017/106303 - SÃO PAULO - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. (287/2017-E)**

**TABELIONATO DE NOTAS - Consulta -Aplicabilidade do desconto previsto no item 1.6, da Lei de Emolumentos - Lei n. 6.766/69, art. 26, parágrafo 6º - Compromisso de compra e venda de lote firmado pelo loteador acompanhado de prova de quitação - Contrato preliminar impróprio, que substitui o contrato de compra e venda formalizado por escritura pública - Desconto legal que se impõe, tratando-se de mais uma exceção à regra geral prevista no art. 108, do Código Civil.**

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de consulta formulada pela MM. Juíza de Direito Lígia Donati Cajon, acerca da possibilidade de se aplicar o disposto no item 1.6 (nota explicativa), da Lei n. 11.331/2002, a teor do que dispõe o art. 26, parágrafo 6º, da Lei 6.766/79.

Consultados, o Colégio Notarial do Brasil - Seção São Paulo (CNB/SP) e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) manifestaram-se contrariamente à interpretação sugerida, a teor de que o art. 26, parágrafo 6.766/79 não representaria exceção à regra do art. 108, do Código Civil. Isso porque não poderia ser confundido o contrato preliminar (compromisso de venda e compra) com o contrato de venda e compra. O CNB/SP acrescentou que a Lei de Emolumentos prevê descontos à lavratura de escritura de compromisso de compra e venda (item 2.1) e de escritura de compra e venda de loteamentos (item 2.5), a depender dos requisitos ali previstos.

A Associação de Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP) apresentou manifestação no sentido de que o item 1.6, da Lei de Emolumentos, seria aplicável se referente à hipótese do parágrafo 6º do artigo 26, da Lei 6.766/79 e não às alienações de qualquer lote, mesmo que oriundo de loteamento regularmente registrado.

**É o relatório. Opino.**

Pertinente a consulta formulada pela MM. Juíza Lígia Donati Cajon, uma vez que, em primeira análise dos dispositivos legais por ela indicados, seria possível cogitar da não aplicabilidade do desconto previsto no item 1.6, da Lei n. 11.331/2002 para todas as hipóteses de primeira alienação de lote de terreno pelo loteador.

Entretanto, em que pesem as bem fundamentadas ponderações do Colégio Notarial e do IRIB acerca da impossibilidade de se confundir o contrato preliminar (compromisso de venda e compra) com o contrato em que se almeja a efetiva transmissão dominial, o fato é que, como ensina José Osório de Azevedo Jr., o compromisso de compra e venda é contrato preliminar atípico, constituindo uma verdadeira espécie do gênero compra e venda (Compromisso de Compra e Venda, 5ª edição, Melhoramentos):

“Barbosa Lima foi quem mais desenvolveu - chegando, às vezes, às últimas consequências - a pista aberta por Luiz Machado Guimarães, que, segundo nos parece, foi o primeiro a afirmar que, “em face de sua nova disciplina legal, o compromisso de venda de terrenos loteados para pagamento em prestações sucessivas (Decreto-lei 58, art. 1º) ou de imóveis não-loteados para pagamento em uma ou mais prestações (Decreto-lei citado, art. 22), averbado no Registro de Imóveis, constitui uma espécie do gênero ‘compra e venda’; e não do gênero ‘contrato preliminar’” (Luiz Machado Guimarães, Código de Processo Civil, v. 4, n. 486, apud Barbosa Lima Sobrinho, *As Transformações da Compra e Venda*, p 217) (José Osório de Azevedo Jr, *op. cit.*, p 20)”

Prossigue ensinando que:

“Mas, se é verdade que as teses de Barbosa Lima frutificaram pouco na jurisprudência e quase nada na doutrina, é também verdade que muitas daquelas postulações - seja por força do debate, seja por pressão dos próprios fatos - ganharam ampla consagração legislativa. A cada passo se encontra um texto legal dando tratamento idêntico ao compromissário comprador e ao proprietário”

(...)

“E as coisas se passam dessa forma porque o compromisso de compra e venda mais se caracteriza como uma espécie do gênero ‘compra e venda’ do que como mero contrato preliminar dependente de outro, dito ‘principal.’” (*op. cit.* p.21/22)

O autor explica a distinção entre promessa e compromisso de compra e venda. O segundo, ao contrário da primeira, tem os seguintes atributos: impossibilidade de arrependimento; possibilidade de ser substituído por sentença constitutiva; atribuição ao promitente comprador de direito real sobre o bem que se comprometeu a comprar:

“A simples promessa (sem esses atributos) é ‘contrato preliminar próprio’, e o compromisso de compra e venda (com esses atributos) é contrato preliminar impróprio. Neste, as partes não se obrigam a uma nova manifestação de vontade e sim a *reiterar*, a reproduzir, a manifestação anterior, pois foi neste momento anterior que o consentimento foi dado de forma cabal e irreversível - motivo por que deste momento anterior devem ser considerados produzidos todos os efeitos concretos do ato.” (*op. cit.*, p. 22)

E, conclui, citando os brilhantes ensinamentos de Orlando Gomes (*Direitos Reais*, p. 456), que:

“Assim é que a ‘escritura’ não se constitui em outro negócio jurídico, caracterizando-se - isto sim - como um ‘ato devido’ que expressa o cumprimento da obrigação assumida no primeiro contrato.” (*op. cit.* p 23)

Ora, reconhecida a proximidade ontológica entre o compromisso de compra e venda e a compra e venda propriamente dita, não há razão para se considerar, respeitados os doutos entendimentos divergentes, que o art. 108, do Código Civil não foi excepcionado pelo art. 26, parágrafo 6º, da Lei 6.766/79.

Pelo contrário, deve-se reconhecer que o Legislador criou nova hipótese de exceção à regra geral do art. 108, dispensando a formalização de contrato de compra e venda por escritura pública nas hipóteses do art. 26, parágrafo 6º, da Lei de Loteamento Urbano.

A exceção mencionada, ao tornar dispensável a lavratura de escritura pública de compra e venda, impõe que incida o desconto previsto no item 1.6, da Lei de Emolumentos.

Quanto às demais hipóteses de desconto mencionadas pelo CNB/SP, não se confundem com aquela ora analisada. O item 2.1. trata da lavratura de escritura pública de compromisso de compra e venda de qualquer bem, não se restringindo à hipótese específica do art. 26, parágrafo 6º da Lei de Loteamento. Também o item 2.5 trata de hipóteses bem específicas, que não se confrontam com o item 1.6 da Lei de Emolumentos.

Por fim, não é demais lembrar que cumpre aos Tabeliães, sempre que lhes for solicitada a lavratura de escritura pública de imóvel que se enquadre no parágrafo 6º do art. 26 da Lei 6.766/79, não apenas conferir o desconto previsto em lei, como também esclarecer aos usuários quanto à dispensabilidade do ato.

A esse respeito, e a fim de conferir caráter normativo ao dever de esclarecimento quanto à dispensabilidade da prática de atos sob a forma pública, sugere-se a edição de Provimento, conforme minuta anexa, com inclusão do item 1.4 do Capítulo XIV das NSCGJ.



Em suma, o parecer que, respeitosamente, submeto a Vossa Excelência, é no sentido de que: 1) o desconto previsto no item 1.6. (especialidade de Notas), da Lei de Emolumentos, aplica-se a toda escritura pública de venda e compra que tenha por objeto lote enquadrado no parágrafo 6º, do art. 26, da Lei 6.766/79; 2) edite-se provimento, cuja minuta segue em anexo, impondo o dever de esclarecimento quando a lavratura de escritura pública for dispensável para a celebração de negócio jurídico.

Sugere-se, por fim, que seja dada ciência à consulente.

*Sub censura.*

São Paulo, 31 de julho 2017

**(a) Tatiana Magosso**

Juíza Assessora da Corregedoria

**DECISÃO:** Aprovo integralmente o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça. Publique-se no DJE o parecer e o Provimento, por três dias alternados. São Paulo, 04 de agosto de 2017. **(a) MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS**, Corregedor Geral da Justiça.

**Provimento CGJ N.º 37/2017**

**Inclui o item 1.4 do Capítulo XIV das NSCGJ**

O DESEMBARGADOR MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA, no uso de suas atribuições legais,

**CONSIDERANDO** a necessidade de aperfeiçoamento do texto da normatização administrativa relativa ao Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça;

**CONSIDERANDO** o fato de que nem sempre os usuários do serviço notarial têm conhecimento acerca da dispensabilidade da adoção de forma pública para a prática de determinados negócios jurídicos;

**CONSIDERANDO** ser dever dos Tabeliães de Notas, delegatários de serviço público, esclarecer as partes quanto aos direitos e deveres inerentes ao ato notarial que pretendem praticar;

**RESOLVE:**

**Art. 1º.** O Capítulo XIV das NSCGJ passa a vigorar com a seguinte alteração:

*1.4 Sempre que a prática de determinado negócio jurídico dispensar a forma pública, é dever do Tabelião de Notas informar acerca dessa dispensabilidade às partes interessadas.*

**Art. 2º.** Este provimento entra em vigor na data de sua primeira publicação.

São Paulo, 04 de agosto de 2017

**(a) MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS**

Corregedor Geral da Justiça

**PROCESSO Nº 2017/133554 - PROMISSÃO - BENEDITO BRITO DOS SANTOS.**

**DESPACHO:** Despacho por ordem do Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça, Doutor Manoel de Queiroz Pereira Calças. Em que pese o que dispõe o art. 33, inciso V, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por cautela, encaminhe-se o presente feito à E. Câmara Especial, com nossas homenagens. São Paulo, 09 de agosto de 2017. (a) **TATIANA MAGOSSO**, Juíza Assessora da Corregedoria - Advogados: CLÁUDIO JOSÉ AMARAL BAHIA, OAB/SP 147.106, DÁRIO SIMÕES LAZARO, OAB/SP 22.339, FABIO MARTINS RAMOS, OAB/SP 144.199 e ESTEVAN LUÍS BERTACINI MARINO, OAB/SP 237.271.

**COMUNICADO CG Nº 1876/2017**

**PROCESSO Nº 2016/113874 – BAURU – 2º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS**

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de ofício da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A1405741, A1405742, A1405743, A1405744, A1405745, A01405746, A1405747, A1405749, A1405750, A1405751 e A1405753.

**COMUNICADO CG Nº 1877/2017**

**PROCESSO Nº 2016/113874 – SANTOS – 8º TABELIÃO DE NOTAS**

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de ofício da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A1261973.

**COMUNICADO CG Nº 1878/2017**

**PROCESSO Nº 2016/113874 – SÃO PAULO – 10º TABELIÃO DE NOTAS**

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de ofício da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A0730519, A0730524, A0730548, A0730556 e A0730972.

**COMUNICADO CG Nº 1879/2017**

**PROCESSO Nº 2016/113874 – SÃO PAULO – OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 10º SUBDISTRITO - BELENZINHO**

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de ofício da unidade supramencionada noticiando a inutilização dos seguintes papéis de segurança para apostilamento: A0675743, A0675859, A0675867 e A0675868.

**COMUNICADO CG Nº 1880/2017**

**PROCESSO Nº 2016/113874 – SÃO PAULO – 22º TABELIÃO DE NOTAS**

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de ofício da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A1146209.

**COMUNICADO CG Nº 1881/2017**

**PROCESSO Nº 2016/113874 – SÃO PAULO – OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO 33º SUBDISTRITO - ALTO DA MOOCA**

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de ofício da unidade supramencionada noticiando a inutilização do seguinte papel de segurança para apostilamento: A0471162.