

Aquisição da propriedade imobiliária através de compromisso de compra e venda

*José Osório de Azevedo Junior*¹

Professor e desembargador aposentado

Código Civil de 1916. DL 58/1937. Lei 6.766/79 e Lei 9.785/99. O Código Civil de 2002. A orientação do Conselho Superior da Magistratura. A decisão normativa do Corregedor Geral da Justiça na Dúvida de nº 9000012.75.2012.8.26.0506. O futuro.

1. Tanto o CC/16 como o de 2002 mantiveram o sistema tradicional de transmissão da propriedade através de dois atos, ou dois momentos: o *titulus* (o contrato) e também o *modus*, ou seja, a *tradição* para os bens móveis e o registro imobiliário para os imóveis.

O contrato, por si mesmo, não transfere, apenas cria a obrigação de transferir a propriedade. Consiste apenas no *titulus*; a propriedade só será transferida no segundo momento, quando houver o registro, isto é, quando ocorrer o *modus acquisitionis*.

Por ser causa da transferência, o contrato de compra e venda é considerado título translativo do domínio. O ato seguinte – o registro – não é ato negocial, é simples fato jurídico.

Mesmo sem acarretar diretamente a transferência da propriedade, a relevância do contrato é enorme: no momento de sua celebração – e não no momento do registro – é que devem ser examinadas as questões relativas à capacidade das partes, os vícios da vontade, a incidência das leis civis, tributárias, etc.

O *titulus* por excelência é o contrato de compra e venda, é este contrato que vai ser levado a registro e acarretar, como regra, a transferência da propriedade do imóvel.

¹ Mestre em Direito Civil pela PUC-SP. Professor de Direito Civil na PUC-SP. Desembargador aposentado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Árbitro em questões de Direito Civil. Autor de *Compromisso de compra e venda*, pela Malheiros Editores, e de *Compra venda, troca ou permuta*, pela Editora Revista dos Tribunais.

O que se quer indagar aqui é se o compromisso de compra e venda pode ser considerado título de transmissão da propriedade.

No regime do Código de 1916, não podia.

2. O CC/16 ignorou o compromisso de compra e venda. Para tal diploma, *compromisso* (art. 1.037 e s.) era um sistema de cláusula arbitral, que nunca funcionou e que acabou revogado expressamente pela Lei de Arbitragem – Lei 9.307/96.

Mesmo não previsto pelo CC/16, o CCV de imóvel foi largamente utilizado, como contrato preliminar, na prática jurídica e comercial de então, pois, não sendo proibido, entendia-se, corretamente, que era permitido.

Ocorre que, como negócio jurídico imobiliário, o sistema revelou-se enormemente insatisfatório em razão do preceito do art. 1.088 daquele Código, que consagrava a prerrogativa de qualquer das partes de se arrepender antes de assinar o instrumento público obrigatório, desde que pagasse perdas e danos. Essas perdas e danos frequentemente não passavam do valor das arras.

Como a valorização imobiliária sempre superava o valor da moeda, principalmente em épocas em que não havia o instituto da correção monetária, a aquisição do imóvel se frustrava, ocasionado grave dano ao comprador.

3. Foi esse fato que gerou a edição do DL 58/37, dando nova dimensão jurídica ao compromisso de compra e venda.

Já dissemos, em várias passagens², que as inovações maiores foram as seguintes: a) facilidade de forma para a negociação de imóvel, admitindo-se contrato por instrumento particular; b) a criação de um novo direito real, o direito do compromissário comprador, para garantir a aquisição e evitar onerações ou futuras alienações; c) a vedação do arrependimento, na medida em que o contrato passou a comportar execução específica, com a possibilidade de propor-se ação de adjudicação compulsória do imóvel.

² O compromisso e a compra e venda, in: *O novo código civil – estudos em homenagem ao Prof. Miguel Reale*, 2. ed., São Paulo, LTR, jan. 2006, p. 466 e s.

A doutrina reagiu negativamente, com repercussões na jurisprudência.

Mas, aos poucos, aquelas inovações foram sendo absorvidas pelo sistema.

Verificou-se, então, um salutar fenômeno de influência do novo regime do imóvel loteado no do imóvel não loteado, tanto na jurisprudência como na legislação. Por exemplo: a Lei 649/49 dissipou dúvidas quanto à aplicação ampla de importantes dispositivos referentes ao direito real e à adjudicação compulsória, estendendo tais prerrogativas para os imóveis não loteados. Mais tarde, o DL 745/69 também estendeu para os imóveis não loteados a exigência de notificação prévia para que o compromissário pudesse purgar a mora e evitar a resolução automática do contrato.

Mas certa interpretação literal do texto do DL gerou intermináveis discussões em torno da necessidade do registro do contrato para obter-se a adjudicação compulsória do imóvel.

Em relação à terminologia, observa-se que o DL 58/37 adotou as expressões tradicionais e vulgares: compromisso de compra e venda, compromitente e compromissário. Muitos autores criticam o termo compromisso, mas é a expressão que a lei usa e serve ainda para distinguir o compromisso da simples promessa, a qual não apresenta as características nem produz os mesmos efeitos daquele (Orlando Gomes, *Direitos reais*, Forense, 1969, p. 448).

4. De qualquer forma, a verdade é que o sucesso do DL 58 foi imenso. Sua aplicação se generalizou, absorveu a utilização das arras e passou a estar presente no início de quase toda aquisição imobiliária. Embora revogado, o DL 58 aparece citado, até hoje, em doutrina e jurisprudência, porquanto suas grandes inovações foram repetidas pelos diplomas posteriores.

Entretanto, os anos mostraram suas deficiências, particularmente quanto à ausência de normas urbanísticas e também de normas penais para os infratores, além de omissão quanto ao sistema de transmissão da propriedade.

Assim é que, no sistema do DL 58, que foi estendido, no essencial, para os imóveis não loteados pela Lei nº 649/49, e outras, como se disse acima, a transmissão imobiliária continuou sendo a prevista pelo CC/16, ou seja, com a necessidade de um segundo contrato por instrumento público para poder ser registrado.

Com isso, mesmo depois de esgotado o conteúdo real do contrato, ou seja, a entrega definitiva e irreversível da posse e o pagamento do preço, permanecia a exigência de uma escritura pública para a aquisição formal do direito de propriedade sobre o imóvel.

Como era comum o compromitente vendedor, por desídia ou má-fé, recusar-se a outorgar a escritura, choveram ações de adjudicação compulsória, ou de cumprimento de obrigação de fazer, sempre com a discussão preliminar sobre a necessidade de registro do contrato como condição da ação.

O fato é que o caminho a ser percorrido pelo compromissário comprador na busca da propriedade continuou sendo uma via *crucis* que frequentemente terminava no calvário do insucesso.

5. Urgia modificar-se a lei. A primeira tentativa frustrou-se com Nova Lei de Loteamento – DL 271/67³.

No campo das tentativas, destaque para o Projeto de Código Civil, de 1965, de Orlando Gomes, que dispunha em seu art. 567, § 1º:

Se o instrumento da promessa encerra todos os elementos da compra e venda constituirá título hábil à transferência do domínio mediante sua transcrição e do documento de quitação ao promitente-comprador, se esta já não constar da promessa inscrita.

Foi o que houve de mais avançado até hoje, pois abrangia todo tipo de imóvel, fosse loteado ou não.

Anos depois, surge nova lei sobre loteamentos – A Lei do Parcelamento do Solo Urbano – Lei 6.766/79, que trouxe alguma novidade para o que nos interessa neste momento.

O anteprojeto dessa lei⁴ previa expressamente a transferência da propriedade do lote mediante o registro do compromisso e

³ AZEVEDO JÚNIOR, José Osório. Considerações sobre a nova lei de loteamentos, *Revista dos Tribunais*, n. 388, p. 31; e *Doutrinas Essenciais*, v. IV, *Direito Registral*, Org. de Ricardo Dip e Sérgio Jacomino, Revista dos Tribunais, 2011, p. 1159-178.

⁴ Cf. AZEVEDO JÚNIOR, José Osório. Loteamento. In: JABUR, Gilberto Haddad (Coord.). *Direito dos contratos*. São Paulo: Quartier Latin, 2006. p. 288, nota 2.

averbação de comprovante da quitação. Dispensava, portanto, a chamada “escritura definitiva”. Esta importante parte, contudo, não constou da lei.

Mas restou um vestígio da novidade no texto do art. 41, ainda em vigor, numa hipótese excepcional, a saber:

Art. 41 – Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, **poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.**

Quebrou-se o tabu: pela primeira vez na legislação brasileira, admitiu-se a transmissão da propriedade imobiliária apenas por força do contrato preliminar, o compromisso, independentemente da celebração do segundo contrato, ou seja, a compra e venda por escritura pública.

6. Embora a desnecessidade desse segundo contrato por escritura pública já estivesse muito clara para a doutrina e para os setores mais voltados para o interesse da coletividade, as iniciativas individuais de algum parlamentar não iam avante.

Passam-se cerca de vinte anos e, inopinadamente, surge a Lei nº 9.785, de 29.01.99. Foi mais uma lei revolucionária que aparece no direito brasileiro no ambiente do loteamento.

Teve como objetivo final criar facilidades para a implantação de loteamentos e conjuntos habitacionais para pessoas de baixa renda, promovidos por entidades públicas, ou suas delegadas. Para tanto, alterou vários dispositivos da Lei 6.766/79; um preceito da Lei de Desapropriação e um da Lei de Registros Públicos.

Para o que nos interessa no momento, deu-se aí a consagração definitiva da tese de que o compromisso de compra e venda configura *titulus adquirendi* para efeito de transmissão da propriedade imóvel, embora restrito ao campo do imóvel loteado.

Diz o § 6º, introduzido ao art. 26 da Lei 6.766/79:

Art. 26 - § 6º - Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.

7. Já era esse o panorama legislativo e doutrinário quando foi editado o CC/2002. Como se sabe, toda a rica construção jurídica em torno do ccv se fez pela jurisprudência durante mais de 60 anos, construção esta que foi ignorada pelo novo Código. Por exemplo, e para citar apenas dois pontos sensíveis: a desnecessidade do registro do contrato para viabilizar a ação de adjudicação compulsória, bem como a visão do ccv como justo título para a contagem dos prazos de usucapião.

Com efeito, em relação ao tema do ccv, o novo CC representou enorme atraso. A esse propósito, veja-se o texto citado na nota n. 1. Imperdoável que os autores do Projeto tenham ignorado a proposta de Orlando Gomes de dezenas de anos anteriores (item 5 retro), muito mais lúcida e moderna do que acabou codificado.

Na verdade, tudo sugeria um retrocesso imenso para o ccv após a vigência do novo Código.

Mas não foi o que aconteceu, graças ao descortino e independência do Superior Tribunal de Justiça, que, por exemplo, manteve as Súmula 84⁵ e 239⁶ e continuou julgando como antes.

Foi, aliás, sintomático que na primeira Jornada de Direito Civil promovida pelo Centro de Estudos do Concelho da Justiça Federal, sob a coordenação científica do Ministro Ruy Rosado, do STF, foi aprovado o importante Enunciado n. 87, a saber:

Considera-se também título translativo, para fins do art. 1.245 do novo Código Civil, a promessa de compra e venda devidamente quitada (arts. 1417 e 1418 do CC e § 6º do art. 26 da Lei 6.766/79).

⁵ “É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.”

⁶ “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.”

8. Ainda bem que o CC/2002, pelo menos, manteve a legislação especial, inclusive a relativa ao parcelamento do solo urbano, motivo pelo qual continuou em vigor a mencionada Lei 9.785/99 que consagrou o ccv como título translativo da propriedade do imóvel loteado, ao dar nova redação ao § 6º do art. 26 da Lei 6.766/79, conforme visto acima (item n. 6).

A nova redação pegou de surpresa os estudiosos da matéria, inclusive, ao que parece, os setores ligados às relações públicas do sistema cartorário. O fato é que o tema que parecia intocável e que sempre mofara, por anos, nos escaninhos do Congresso, converteu-se inesperadamente em lei.

Ao que me consta, vários Cartórios de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo aplicaram a lei normalmente, desde o início, ou seja, registraram inúmeros compromissos completando a transferência da propriedade dos respectivos lotes.

Contudo, o Conselho Superior da Magistratura, nos anos de 2003 e 2004, passou a entender que o mencionado § 6º, do art. 26, da Lei 9.785/99 não teria aplicação nos casos de loteamentos comuns, mas apenas nos de loteamentos promovidos pelo Poder Público ou por entidades delegadas (COABs, etc.).

Com isso, o alcance da lei inovadora foi drasticamente reduzido.

9. Inconformados com a interpretação antissocial que foi dada ao dispositivo, escrevemos artigo de doutrina intitulado *A dispensa de escritura na venda de imóvel loteado. Crítica da orientação do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo* – Revista do IASP, n. 20, julho-dezembro/2007, p. 150 e s.

Passam-se mais alguns anos, e com novas composições do colegiado, particularmente com os votos dos Des. Maurício Vidigal e Maia da Cunha, – AP. 0012161-30.2010 .8.26.0604, o CSM aceita as críticas e muda de orientação.

Com isso não se conformou o Colégio Notarial de São Paulo, o qual, como *amicus curiae*, pretendeu que o CSM voltasse à orientação anterior – recurso na Dúvida de nº 9000012.75.2012.8.26.0506.

Mas não teve êxito.

Muito pelo contrário, o atual Corregedor, Des. Hamilton Eliot Ackel, não só manteve a nova orientação do Conselho, como, diante

da relevância do caso, decidiu em caráter normativo e determinou a publicação da decisão no DJE por três vezes, em dias alternados, o que se fez em 06, 08 e 12/05/2014.

10. Tão relevante é a decisão da Egrégia Corregedoria que é preciso divulgá-la, pois a questão ainda é pouco absorvida pela comunidade jurídica, motivo por que pedimos vênias para transcrever vários pontos do parecer do Dr. Swarai Cervone de Oliveira, Juiz Assessor da Corregedoria, parecer este adotado, por seus fundamentos, pelo Exmo. Corregedor, a saber:

Pela leitura do art. 26, § 6º, percebe-se que não houve menção do legislador a loteamentos populares, tratando-se de norma genérica, aparentemente dirigida ao registro da propriedade de qualquer lote. A redação é clara, sem ambiguidades, o que, em tese, dispensaria maior esforço hermenêutico. Tanto assim que sequer foi cogitada interpretação diversa pelos doutrinadores que comentaram as inovações legislativas introduzidas pela Lei nº9.785, de 29/01/1999, logo após sua edição.

MARCELO BERTHE, em artigo intitulado “As alterações das leis federais 6.015/73 e 6.766/79 e do dec-lei federal 3.365/41. Algumas notas sobre os reflexos no registro imobiliário”, comenta que o § 6º, do art. 26, envolve matéria de grande relevância, “porque se refere não só às cessões de posse, mas também aos compromissos de compra e venda em geral, tratados no art. 26 da lei 6.766/79, bem como às respectivas cessões e promessas de cessão” (Revista de Direito Imobiliário nº 46, janeiro-junho de 1999, ano 22, p. 50).

JOÃO BAPTISTA GALHARDO, após transcrever o teor do § 6º e consignar a validade dos compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, como títulos para o registro da propriedade, ressalva apenas que a validade limita-se à primeira transferência, do loteador para o primeiro adquirente, valendo transcrever:

“Esse parágrafo aplica-se uma única vez com referência ao lote, ou seja, quando o domínio houver

de ser transferido do loteador para o comprador” (Aspectos registrários da aplicação da lei federal nº 9.785, de 29.01.1999, in Revista de Direito Imobiliário no 46, janeiro-junho de 1999, ano 22, p. 38), sem qualquer alusão ou restrição da aplicabilidade do dispositivo a loteamentos populares.

Nesse contexto, respeitosamente, é possível afirmar que a interpretação restritiva acolhida por este Colendo Conselho Superior da Magistratura não se coaduna com a literalidade do texto legal e com a ideia inspiradora da norma acima mencionada.

Cumpra então enfrentar a questão sob o enfoque da interpretação sistemática e teleológica.

Alega-se que o § 6º, do 26, deve ser interpretado à luz dos §§ 3º, 4º e 5º do mesmo dispositivo, que trata das cessões de posse de parcelamentos populares, tratando-se de dispositivo voltado a realizar uma função social em benefício da população de baixa renda.

Ocorre que, salvo melhor juízo, a função social na lei de parcelamento do solo não se limita aos loteamentos populares, estendendo-se ao regramento do tema em geral. Isso porque o parcelamento do solo está diretamente ligado ao crescimento das cidades, à destinação de áreas para uso residencial, comercial e industrial, e à criação de áreas públicas como ruas e praças, envolvendo o interesse público na organização e aproveitamento dos espaços, em benefício da coletividade. Daí afirmar-se que: “O registro predial, em matéria de parcelamento do solo, não atua tão-somente como tábua da propriedade e de suas mutações. Ele figura como instrumento de controle urbanístico e protetivo-social” (BEATRIZ AUGUSTA PINHEIRO SAMBURGO, CLÁUDIA HELENA TAMISO E JOSÉ CARLOS DE FREITAS. Comentários à Lei 9.785, de 29.01.1999, sobre as alterações introduzidas na Lei 6.766/79, in Revista de Direito Imobiliário nº 46, janeiro-junho de 1999, ano 22, p. 11).

Nessa esteira, o argumento calcado na função social não se afigura suficiente para limitar o alcance do § 6º aos lotes populares, haja vista que a

função social refere-se à lei de parcelamento do solo como um todo, não se resumindo a proteger a população de baixa renda:

“As leis sobre loteamento são leis protetivas, de ordem pública, com forte conteúdo social” (José Osório de Azevedo Júnior, A dispensa de escritura na venda de imóvel loteado. Crítica da orientação do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. In Revista do Instituto dos Advogados de São Paulo. Ano 10, nº 20, jul.-dez./2007, p. 161.

Por fim, cabe acrescentar um derradeiro argumento de cunho interpretativo.

A regra do art. 5º, da Lei de Introdução ao Código Civil, determina que, na aplicação da lei, o juiz deve atender aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum.

Ora, a simplificação da primeira transferência da propriedade, do loteador ao adquirente, independentemente da natureza do lote, acaba por facilitar a inserção do bem no mercado, contribuindo para a segurança jurídica e para a circulação de riqueza, coadunando-se como o bem comum e com o fim social de zelar pela juridicidade do parcelamento.

11. É importante frisar que a interpretação do texto legal acatada definitivamente pelo CSM beneficia enormemente a ambas as partes envolvidas no negócio imobiliário de compra de lote.

Os compradores, porque ficam dispensados dos ônus cartoriais e despesas judiciais comuns, as quais surgem naturalmente em decorrência do longo tempo verificado com os loteamentos, como mortes, separações, inventários, alvarás e até ações de usucapião.

Os loteadores também são favorecidos, pois ficam dispensados de cumprir a obrigação de outorgar escritura a pessoas às vezes até desaparecidas e poder encerrar definitivamente o seu empreendimento.

A sociedade como um todo também é beneficiada, pois, como acentuado na decisão, facilita a inserção do bem no mercado, contribuindo para a segurança jurídica e a circulação da riqueza.

O único figurante que se sente prejudicado é o cartório, que fica sem o privilégio de lavrar uma escritura reconhecidamente inócua e dispensada agora por expressa disposição legal.

No caso, o Colégio Notarial nem foi parte no feito, nele tendo ingressado como *amicus curiae*, ou seja, amigo do tribunal, para auxiliar na busca de um bom julgamento. Mas a realidade mostrou que se tratava apenas da defesa de um mero interesse corporativo, um privilégio cartorário, uma reserva de mercado para a prestação de um serviço inútil.

12. Para registrar o contrato com a quitação, ou simplesmente averbar a quitação se o contrato já estiver registrado, o comprador poderá encontrar alguma dificuldade para exibir o instrumento de quitação.

Se o contrato é de prazo muito extenso, o comprador pode ter perdido recibos ou não ter meios para localizar o vendedor, ou seus sucessores.

A solução está no processo simples de justificação. Com a apresentação de alguns recibos de prestações ou de tributos e contas diversas, testemunhas informando a posse do comprador no imóvel e a inexistência de qualquer ação por parte do vendedor, a procedência da justificação será fatal e a sentença valerá como a quitação e será levada ao registro de imóveis para completar a aquisição da propriedade do imóvel pelo comprador.

O loteador que desejar encerrar definitivamente o seu empreendimento e formalizar a transmissão da propriedade dos lotes talvez encontre dificuldade de ordem tributária, uma vez que haverá necessidade de prova do pagamento do imposto de transmissão a cargo do adquirente. De qualquer forma, a quitação é ato unilateral e o credor se desonera do seu dever emitindo a declaração cabal de que recebeu a totalidade do preço.

13. Como se sabe, na medida em que um privilégio se torna anacrônico e ilegítimo, seu titular apegar-se a ele sem qualquer outra razão a não ser o próprio privilégio. Ignora o interesse da coletividade, a ordem pública, os fins sociais da lei, os princípios fundamentais da ordem econômica. É inútil esperar do titular de um privilégio, nessas circunstâncias, qualquer ação fundada em alguma racionalidade jurídica.

Por isso, se faz necessário que tais privilégios sejam extirpados coercitivamente, como fez o legislador ao editar a Lei 9.785/99 e introduzir o § 6º ao art. 26 da Lei 6.766/79. E como fez o Senhor Corregedor ao dar plena eficácia ao preceito e reconhecer a necessidade de sua ampla divulgação.

14. Como se vê do histórico já mencionado, a evolução do tema ocorreu sempre no sentido da desburocratização da aquisição imobiliária, mas desenvolveu-se de forma lentíssima, pois as novidades surgiam após décadas e décadas.

Sempre se notou também a forte influência, seja na legislação seja na jurisprudência, do regime jurídico do imóvel loteado no imóvel não loteado.

Assim, por exemplo, a instituição do direito real, a admissão do instrumento particular, a exigência de outorga conjugal, a vedação do arrendimento, a adjudicação compulsória, etc.

15. Quanto ao futuro, é de se esperar que a evolução continue no sentido de facilitar o negócio imobiliário e prestigiar o interesse da coletividade.

No que diz respeito ao progresso na legislação, não se deve ser otimista, pois o nosso Legislativo costuma manter a tradição de favorecer interesses corporativos.

A Jurisprudência, embora lenta, como é de sua natureza, é mais aberta e pode trilhar caminhos mais abertos.

Hoje, temos a Lei 6.766/79, art. 26, § 4º, com a redação da Lei 9.785/99, cujo texto já foi transcrito no item 6, que dispensa a escritura pública de venda e compra nos casos dos chamados imóveis loteados.

É de se esperar que o próximo passo seja dado pelos tribunais estendendo o preceito para qualquer tipo de imóvel.

Parece-me que essa questão do imóvel ser loteado, ou não, é um complicador inteiramente injustificável.

Se a chamada *escritura definitiva* é inócua e inútil para uma hipótese, como já se discutiu no direito brasileiro *ad nauseam*, não pode deixar de sê-lo também para a outra hipótese. As mesmas razões de decidir e a mesma *ratio legis* estão presentes em ambas as hipóteses.

Nesse ponto, merece respeitosa crítica a decisão normativa retro transcrita no ponto em que, numa interpretação meramente literal, entendeu que a escritura é dispensada apenas na *primeira transferência da propriedade, do loteador ao adquirente*.

16. A meu ver, nada justifica tal restrição. Quase todo imóvel particular urbano não submetido à Lei de Incorporações originou-se de um loteamento.

Veja-se em São Paulo: seja nos bairros ricos, seja nos bairros pobres, a grande maioria dos imóveis originou-se de loteamentos. Não se vê razão lógica para deixar de ser considerado loteado o imóvel adquirido apenas porque houve a outorga e o registro de uma primeira escritura de venda. Se uma gleba bruta foi loteada, as marcas físicas e jurídicas permanecem indelevelmente nos novos imóveis até que a lei as altere.

É verdade que, ao dispensar a escritura, o § 4º, do art. 26, da Lei 6.766/79 refere-se a *título para o registro da propriedade do lote adquirido*.

Mas lote de quê? Evidentemente, lote de **terreno**. Lote não tem significado próprio. O importante é a realidade do terreno e não a simples expressão *lote*, que é um mero termo partitivo, que não tem autonomia, que apenas indica uma fração de uma outra realidade que, no caso, é o terreno.

Se no ccv de um terreno consistente em um lote está, por disposição legal, dispensada a escritura definitiva, não se vê razão lógica para não dispensar a escritura quando outro e posterior ccv tenha por objeto o mesmo terreno.

Um terreno que foi adquirido inicialmente como um lote em um dos renomados loteamentos de São Paulo continua com seu carisma jurídico indefinidamente até que nova legislação urbanística possa atingi-lo. Continuará, por exemplo, tendo de respeitar indefinidamente os ônus relativos aos recuos, finalidade do uso, percentual de área construída e demais restrições, como determina a própria Lei do Parcelamento do Solo⁷.

Em tais circunstâncias, não é razoável considerar que o imóvel, como num passe de mágica, deixou de ser considerado loteado simplesmente porque foi outorgada a primeira escritura, ou porque foi registrado o ccv com a prova de quitação.

Se o novo proprietário tem de suportar os ônus e restrições que incidem sobre o imóvel por força da Lei 6.766/79, ele, proprietário, também precisa gozar da vantagem, concedida por essa mesma lei,

⁷ Art. 45 – O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

ao afastar a exigência da, com a devida vênia, famigerada escritura definitiva.

17. Concluindo, espera-se, em relação à evolução do tema, que surja lei expressa estendendo o preceito do art. 26, § 6º, da Lei 6.766/79, para qualquer tipo de imóvel.

Como também se espera que a jurisprudência caminhe no mesmo sentido.

O eminente Ministro Ruy Rosado, ao tomar conhecimento da decisão da Corregedoria de São Paulo, ponderou: “As boas teses terminam vencendo.”

É verdade. Mas como demoram!