



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 2.045, DE 2026
(Do Sr. Jonas Donizette)

Dispõe sobre a averbação do termo de quitação de compromisso de compra e venda de imóvel e seus efeitos quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
(MÉRITO E ART. 54, RICD).

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

PROJETO DE LEI Nº , DE 2026

(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Dispõe sobre a averbação do termo de quitação de compromisso de compra e venda de imóvel e seus efeitos quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art.167.....

.....
§ 1º O registro previsto no item 3 do inciso I do caput e a averbação prevista no item 16 do inciso II do caput deste artigo serão efetuados no registro de imóveis da circunscrição onde o imóvel estiver matriculado, mediante apresentação de uma via do contrato assinado pelas partes, admitida a forma eletrônica e bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o do locador.

§ 2º A averbação do termo de quitação de compromisso de compra e venda de imóvel constitui elemento suficiente para demonstrar que o alienante não exerce os atributos da propriedade, não podendo ser responsabilizado por tributos ou quaisquer outros encargos incidentes sobre o imóvel a partir dessa data, sem prejuízo das obrigações anteriores.”

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO



O presente Projeto de Lei tem por objetivo enfrentar situação recorrente no ordenamento jurídico brasileiro: a responsabilização do antigo proprietário por tributos e encargos incidentes sobre imóvel já alienado, mas ainda não formalmente registrado em nome do adquirente.

Na prática, é comum que, após a quitação integral do compromisso de compra e venda, o alienante deixe de exercer qualquer poder sobre o imóvel, embora permaneça formalmente vinculado a ele perante os registros públicos, o que frequentemente resulta na cobrança indevida de tributos e encargos.

A jurisprudência recente tem reconhecido que a averbação do termo de quitação constitui elemento relevante para demonstrar que o vendedor não mais detém os atributos da propriedade, afastando sua responsabilidade por obrigações posteriores à alienação¹.

Contudo, a ausência de previsão legal expressa permite interpretações excessivamente formais, que desconsideram a realidade fática das relações imobiliárias e geram insegurança jurídica.

A proposta não altera o regime jurídico da propriedade imobiliária, que permanece condicionada ao registro, mas confere eficácia jurídica à averbação do termo de quitação, alinhando a legislação à evolução jurisprudencial e à prática negocial.

Ao estabelecer regra clara sobre a responsabilidade pelos encargos, o projeto promove maior justiça, reduz litígios e fortalece a segurança jurídica, atribuindo os ônus àquele que efetivamente se beneficia do imóvel.

Diante do exposto, contamos com o apoio dos nobres Pares para a aprovação desta proposta.

¹ CONSULTOR JURÍDICO. Averbar quitação de venda afasta responsabilidade por tributo municipal. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2026-fev-24/averbar-quitacao-de-venda-afasta-responsabilidade-por-tributo-municipal/>



Sala das Sessões, em de de 2026.

Deputado JONAS DONIZETTE

¹ CONSULTOR JURÍDICO. Averbar quitação de venda afasta responsabilidade por tributo municipal. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2026-fev-24/averbar-quitacao-de-venda-afasta-responsabilidade-por-tributo-municipal/>



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI
Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1970-1979/lei-6015-31dezembro-1973-357511-normapl.html>

FIM DO DOCUMENTO