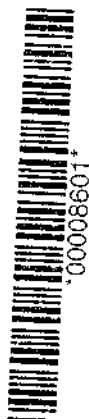




(26/2015-E)

CGJ



REGISTRO DE IMÓVEIS – Ausência da via original – Prejudicialidade – Exame, em tese, das exigências, a fim de nortear futuras prenotações – Averbação de contrato de locação de bem imóvel com fundamento no art. 167, II, n.º 16, da Lei n.º 6.015/1973 – Inadmissibilidade – Inexistência de cláusula de preferência – Princípio da especialidade também não observado – Indisponibilidade que não obsta a averbação do contrato de locação – Recurso não conhecido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de Apelação interposta por Instituto de Idiomas São Carlos S/C Ltda. contra a r. decisão de fls. 35/36, que julgou improcedente a dúvida inversa e manteve a recusa à averbação de contrato de locação comercial.

Sustenta a recorrente o imóvel locado é o mesmo da matrícula n.º 45.690, embora não conste do contrato o número da matrícula do imóvel e o endereço seja diverso daquele constante da matrícula.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não conhecimento do recurso ou, subsidiariamente, pelo seu não provimento (fls. 114/115).

É o relatório.

Opino.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo CG 2015/10.182

Busca a recorrente a averbação de contrato de locação no imóvel matriculado sob o n.º 45.690, nos termos do art. 167, II, 16, da Lei n.º 6.015/73, para fins de exercício do direito de preferência em caso de alienação do bem.

Para a averbação pretendida, foram feitas as seguintes exigências pelo registrador: a) na matrícula n.º 45.690, o imóvel é residencial; no contrato, comercial; b) não existe na matrícula o prédio n.º 1.798, da Rua 28 de Setembro; c) não consta do contrato o número da matrícula do imóvel; d) não foi apresentada cópia autenticada e legível do contrato social da requerente, visando comprovar sua representação; e) o contrato não contém cláusula para o exercício do direito de preferência no caso de alienação; f) de acordo com a averbação n.º 09 da matrícula, o imóvel encontra-se indisponível, o que impede a averbação.

O requerimento inicial da recorrente está acompanhado de mera cópia simples do título que pretende averbar, o que prejudica o pedido de providências, conforme entendimento pacífico desta Corregedoria Geral¹ e do C. Conselho Superior da Magistratura².

A prejudicialidade apontada não impede o exame – em tese – das exigências impugnadas, a fim de orientar futura prenotação.

Inexiste cláusula de preferência no contrato de locação, requisito mínimo para que se cogite da averbação prevista no art. 167, II, 16, da Lei n.º 6.015/73.

Nem se alegue que o direito de preferência consta da cláusula X, porque esta traz a cláusula de vigência, que representa outro direito cujo registro não foi solicitado:

¹ Processo CG 2008/100.534, 2009/24.761 e 2008/108.173

² Apelações Cíveis 2.177-0, 4.258-0, 4.283-0, 12.439-0/6, 13.820-0/2, 16.680-0/4 e 17.542-0/2

X -- DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

Na hipótese de alienação do imóvel locado durante a vigência do presente contrato, o adquirente, sob a que título for, deverá respeitar todos os seus termos, notadamente quanto ao valor dos alugueres e o prazo pactuado – cláusulas: V e III.

Assim, se o recorrente desejar registrar a cláusula de vigência (com base no art. 167, I, 3, da Lei n.º 6.015/73) deverá, em atenção ao princípio da rogação ou instância, requerê-lo de forma expressa e submeter o título à nova prenotação.

No que diz respeito ao princípio da especialidade, a prévia averbação da alteração do endereço do imóvel na matrícula, de forma a coincidir com a que consta do contrato, é medida indispensável.

Da matrícula n.º 45.690 do Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos consta a existência do prédio de n.º 2.143, com frente para a Rua 09 de julho (fl. 15 vº); o contrato de locação se refere ao prédio de n.º 1798, localizado na Rua Vinte e Oito de Setembro. Nada consta em relação à eventual alteração de endereço do imóvel.

Afrânio de Carvalho, lembrado na obra de Alyne Yumi Konno³, diz que o requisito registral da especialização do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro.

Narciso Orlandi Neto, por sua vez, lembra que as regras reunidas no princípio da especialidade impedem que sejam registrados títulos cujo objeto não seja exatamente aquele que consta no registro anterior, de

³ Registro de imóveis: teoria e prática - São Paulo: Memória Jurídica Editora, 2007, p. 19.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo CG 2015/10.182

modo que é preciso que a caracterização do objeto do negócio repita os elementos de descrição constantes do registro.⁴

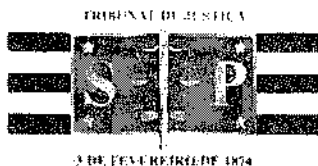
Neste sentido é a jurisprudência desta Corregedoria Geral:

A recorrente pretende a averbação, na matrícula n.º 9.864 do Registro de Imóveis de Espírito Santo do Pinhal, do contrato de locação relativo a dois cômodos e 1/3 do quintal, em seus fundos, do imóvel situado na rua Artur Vergueiro, 191, tendo a parte locada área de 127,93m² (fls. 49/52). Ocorre que a matrícula n.º 9.864 do Registro de Imóveis de Espírito Santo do Pinhal diz respeito ao imóvel situado na Rua Artur Vergueiro, 195, como informado pelo Sr. Oficial de Registro de Imóveis às fls. 66. Diante disso, a averbação do contrato de locação depende da prévia averbação da alteração do número do imóvel na matrícula n.º 9.864, de forma a se tornarem coincidentes, ou seja, a que exista identidade entre a descrição do imóvel contida na matrícula e no contrato de locação. (...) A averbação da alteração ou da inclusão do novo número do imóvel na matrícula n.º 9.864, se efetivamente se tratar daquele locado porque para locar basta ter a posse, depende de requerimento do legitimado e apresentação de certidão da Prefeitura Municipal, requisitos não atendidos pela recorrente. Diante da não correspondência entre o prédio descrito no contrato e o indicado na matrícula n.º 9.864, a averbação da locação causaria indevida inovação nessa matrícula, consistente na inserção de outra numeração predial sem a apresentação de documento hábil, razão pela qual o ato encontra obstáculo no princípio da especialidade objetivando registro imobiliário.⁵

Por fim, vale lembrar que o C. Conselho Superior da Magistratura já decidiu que a indisponibilidade deve ter interpretação restrita,

⁴ Retificação do Registro de Imóveis, 2ª ed., São Paulo: Juarez de Oliveira, 1999, p. 68.

⁵ Processo CG n.º 2009/122.791



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo CG 2015/10.182


alcançando apenas a impossibilidade de alienação da coisa, sem impedir o exercício dos demais direitos inerentes à propriedade – de uso, gozo e fruição – não impedindo, conseqüentemente, a locação do bem, tampouco invalidando cláusula contratual que tem por base expressa disposição na lei especial que disciplina a matéria e que autoriza o registro a fim de possibilitar que gere efeitos (artigo 8º da Lei n.º 8.245/91):

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dívida inversa suscitada – Contrato de locação com cláusula de vigência na hipótese de alienação do bem – Recusa do registro em razão da indisponibilidade e penhora do imóvel – Averbações que não inviabilizam a locação nem repercutem na validade da cláusula de vigência, que visa apenas a expandir sua eficácia e alcançar terceiros, amparada em expressa disposição legal – Título, formalmente em ordem, que observa o princípio da legalidade – Recurso provido para julgar improcedente a dívida inversa e determinar o registro do título⁶.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que não seja conhecido o recurso.

Sub censura.

São Paulo, 2 de fevereiro de 2015.


Gustavo Henrique Bretas Marzagão
Juiz Assessor da Corregedoria

⁶ Apelação Cível n.º 0027161-25.2013.8.26.0100



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo CG 2015/10.182

CONCLUSÃO

Em 3 de fevereiro de 2015, faço estes autos conclusos ao Desembargador **HAMILTON ELLIOT AKEL**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, alc (Alexandre), Escrevente Técnico Judiciário do GATJ 3, subscrevi.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, não conheço do recurso.

Publique-se.

São Paulo,

03 FEV 2015

HAMILTON ELLIOT AKEL
Corregedor Geral da Justiça