CONCLUSÃO

Em 17 de junho de 2021, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **Caren Cristina Fernandes de Oliveira**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(182/2021-E)

Registro de Imóveis – Contrato de locação – Averbação para fins de exercício de direito de preferência – Locador que não é mais o proprietário do bem – Divergência entre a descrição do imóvel locado no título e aquela existente no registro – Ofensa aos princípios da continuidade e da especialidade objetiva – Óbices mantidos – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por *Rigema Comércio de Produtos Alimentícios Ltda. EPP* contra r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, que manteve a recusa de averbação do contrato de locação para fins de exercício de direito de preferência junto à matrícula nº 141.924 (antiga transcrição nº 32.034) por violação aos princípios da continuidade e da especialidade objetiva do registro imobiliário (fl. 191/194).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034699-51.2020.8.26.0114 e o código 2B17A41.

Alega a recorrente, em síntese, que, na condição de locatária, para o exercício do seu direito de preferência é imprescindível a averbação do contrato de locação junto à matrícula imobiliária (art. 33 da Lei nº 8.245/91) ressaltando que a modificação de titularidade do domínio do bem imóvel locado (que não mais pertence aos locadores), sem que tivesse sido previamente cientificada, ocorreu com o claro intuito de prejudicá-la. Afastados então os óbices registrários, pugnou pelo ingresso do título no fólio real.

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 241/242).

É o relatório.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, pois o ato buscado é de averbação, 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 da parte foi manifestado contra a r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial.

Pretende a recorrente a averbação do contrato de locação para fins de exercício de direito de preferência (art. 167, II, 16, da Lei nº 6.015/73) junto à matrícula nº 141.924 (antiga transcrição nº

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034699-51.2020.8.26.0114 e o código 2B17A41.

32.034).

A recusa do Oficial lastreou-se nos seguintes motivos (fl. 33):

> 1. *O imóvel encontra-se registrado em nome de Fazenda Roseira Próxima Inversões e Participações Ltda, entretanto, no contrato apresentado constam como locadores Roberto Felipe Cantusio e Alice Ferreira Jorge Cantusio. Esclarecer, e se for o caso, aditar o contrato.*
>
> 2. *Retificar a descrição do imóvel, que deve corresponder àquela matrícula (lote de terreno) ou averbar a construção, fazendo constar no contrato de locação, em qualquer dos casos, o número da matrícula do imóvel objeto da locação."*

Realmente, não há como ser autorizado o ingresso do título no registro tabular.

O contrato de locação foi celebrado por Roberto Felipe Cantusio e Alice Ferreira Jorge Cantusio (locadores) e Rigema Comércio de Produtos Alimentícios Ltda. (locatária), aos 22 de dezembro de 2013 (fl. 20/31).

Ao tempo em que levado o título a registro, o imóvel não mais pertencia aos locadores, e sim à Fazenda Roseira Próxima Inversões e Participações Ltda. (fl. 32).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034699-51.2020.8.26.0114 e o código 2B17A41.

Para o ingresso do título, necessário que o titular de domínio seja o mesmo no título apresentado ao registrador e no fólio real, sob pena de violação ao princípio da continuidade, previsto no art. 195 da Lei nº 6.015/73:

> *"Art.195. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro."*

Sobre o tema, ensina Afrânio de Carvalho: *"O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam uma das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente"* (Registro de Imóveis, 4ª edição, 1998, Forense, p. 253).

E destacado princípio deve ser observado não somente em relação aos casos de registro que importam em transmissão da titularidade do domínio, como também em relação aos demais atos que ingressam no fólio real, como a averbação e a anotação.

In casu, como visto, essa coincidência não se configura, porque a proprietária é a Fazenda Roseira Próxima Inversões e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034699-51.2020.8.26.0114 e o código 2B17A41.

Participações Ltda., e o contrato traz como locadores Roberto Felipe Cantusio e Alice Ferreira Jorge Cantusio.

O afirmado vínculo de parentesco dos locadores com aqueles que integram o quadro social da atual proprietária não faz daqueles titulares do domínio, de modo que a averbação perseguida comprometeria o exigido encadeamento subjetivo.

Igualmente, a falta da prévia averbação da construção na matrícula do imóvel é impeditiva da pretendida inscrição por ofender o princípio da especialidade objetiva do registro imobiliário.

Da leitura do contrato de locação, bem se vê que o objeto da locação não abrange somente o terreno (como descrito na matrícula do imóvel), mas também o prédio não averbado (fl. 20/32).

Assim já foi decidido na Apelação nº 1000037-80.2017.8.26.0271 da relatoria do então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco:

> "*REGISTRO DE IMÓVEIS – Contrato de Locação – Regularidade da apresentação da fiadora em razão da lavratura de escritura pública de procuração na qual o negócio jurídico anteriormente celebrado foi ratificado – Cláusula de vigência (Lei 8.245/91, art. 8º) que decorre de interpretação lógica do contrato – Princípio da especialidade objetiva, porém, que não foi respeitado em razão da divergência existente entre a descrição dos imóveis locados no título e aquela*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034699-51.2020.8.26.0114 e o código 2B17A41.

existente no registro – Impossibilidade, neste caso concreto, de cisão do título para registro da locação dos terrenos, deixando-se para momento posterior a averbação da construção, porque o contrato diz respeito à locação de "loja" cujo faturamento servirá como base de cálculo do aluguel – Recurso improvido."

À derradeira, acerca do aventado princípio da concentração dos atos na matrícula imobiliária, a hipótese prevista no art. 54, III, da Lei nº 13.097/2015 não se aplica ao caso em testilha, pois trata da averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei.

Diante do exposto, o parecer que submeto à apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, e que lhe seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 22 de junho de 2021.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
(assinado digitalmente)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034699-51.2020.8.26.0114 e o código 2B17A41.

CONCLUSÃO

Em 22 de junho de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, negando-lhe provimento.

São Paulo, 22 de junho de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
(assinado digitalmente)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034699-51.2020.8.26.0114 e o código 2B176B8.