PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1168975-56.2023.8.26.0100

(193/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – CONTRATO DE LOCAÇÃO – PEDIDO DE AVERBAÇÃO DE CLÁUSULA QUE PREVÊ A PRORROGAÇÃO DA VIGÊNCIA DO CONTRATO – AVENÇA QUE JÁ DEU ENSEJO A QUATRO INSCRIÇÕES NA MATRÍCULA DO BEM, AS QUAIS JÁ DÃO PUBLICIDADE AO CONTRATO – INSCRIÇÕES ANTERIORES QUE SE FUNDAMENTAM NA LRP (ART. 167, I, 3, E 167, II, 16, DA LEI Nº 6.015/73) – AUSÊNCIA DE FUNDAMENTO LEGAL OU NORMATIVO PARA A NOVA AVERBAÇÃO – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto pela Companhia Brasileira de Distribuição contra a r. sentença de fls. 91/94, proferida pela MM. Juíza da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, que, mantendo o óbice apresentado pelo Oficial do 7º Registro de Imóveis da Capital, negou o pedido de averbação da cláusula que prevê a prorrogação do prazo do contrato de locação do imóvel objeto da matrícula nº 59.196

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1168975-56.2023.8.26.0100 e o código FB978A.

daquela serventia.

Sustenta a recorrente, em resumo, que a rerratificação do registro visa *"garantir uma melhor compreensão dos termos de vigência acordado entre as partes envolvidas"* (fls. 106). Pede a reforma da sentença de primeiro grau para *"viabilizar a rerratificação do registro R. 03 da Matrícula 59.196"* (fls. 108).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 195/198).

É o relatório.

Tratam os autos da negativa de averbação na matrícula nº 59.196 da cláusula que prevê a prorrogação do contrato de locação do imóvel.

A inscrição foi negada tanto pelo Oficial, quanto pela Corregedora Permanente, que reavaliou a qualificação registral em sede de pedido de providências.

E o óbice, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, está correto.

A análise da matrícula nº 59.196 do 7º Registro de Imóveis da Capital revela que o contrato de locação em que consta a cláusula cuja averbação o recorrente pretende já deu origem a quatro inscrições diferentes na matrícula. O R.3, com fundamento no art. 167, I, 3, da Lei nº 6.015/73, diz respeito ao registro do contrato de locação, pois nele consta cláusula de vigência no caso de alienação do bem (fls. 5); a Av.4, baseada no art. 167, II, 16, da Lei nº 6.015/73, se refere à averbação do contrato de locação para fins de exercício do direito de preferência (fls. 5/6); e a Av.5 e a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1168975-56.2023.8.26.0100 e o código FB978A.

Av.6 tratam de aditamentos do contrato de locação, com estabelecimento de novas regras para o pagamento dos aluguéis (fls. 6).

Especificamente no R.3, restou consignado que o contrato de locação tem duração de dez anos, com início em 16/9/2014, e que as partes "*subordinam-se às demais cláusulas e condições constantes no título*" (fls. 5).

Nota-se que as inscrições autorizadas pela lei foram realizadas e já alertam eventuais compradores tanto sobre a continuidade da locação em caso de alienação, como a respeito da preferência do locatário na compra.

Como destacado pelo Oficial (fls. 1/3), não é o contrato de locação em si que tem ingresso no registro. São características específicas desse contrato que tornam a divulgação de parte de seu conteúdo recomendável.

E se é certo que as cláusulas mais relevantes do contrato passam a constar na matrícula do bem - a exemplo daquelas que tratam da vigência do contrato e do valor locatício -, inegável que só o exame do contrato de locação propriamente dito trará ao comprador o conhecimento completo acerca da avença.

Nesse sentido o precedente do E. Conselho Superior da Magistratura citado pelo Registrador a fls. 3, *"A publicidade atinente à existência do pacto locatício foi alcançada com a averbação, e, conseqüentemente, todo o teor do contrato está compreendido na presunção de conhecimento, razão primeira do art. 1.197 do CC e art. 167, I, nº 3, da Lei de Registros Públicos"* (Apelação nº 2.042-0, Rel. Des. Francisco Thomas de Carvalho Filho, j. Em 17/5/1973).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1168975-56.2023.8.26.0100 e o código FB978A.

Não se pode conceber que o contrato de locação, em sua integralidade, passe a constar no registro, sob pena de tornar a matrícula repositório de informações irrelevantes, dificultando a busca das informações que realmente importam.

Destaque-se, ainda, que a cláusula que prevê a prorrogação do contrato locatício só produz efeitos entre os contratantes e independe de inscrição no registro imobiliário para que se torne eficaz.

Assim, não havendo fundamento legal ou normativo para o pleito da recorrente, a manutenção da r. sentença prolatada em primeiro grau se impõe.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1168975-56.2023.8.26.0100 e o código FB978A.

CONCLUSÃO

Em 26 de março de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO,** Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1168975-56.2023.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1168975-56.2023.8.26.0100 e o código FBF72F.