CONCLUSÃO

Em 14 de janeiro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **PAULO ROGÉRIO BONINI**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(17/2020-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Averbação de instrumento particular de renúncia da propriedade – Recusa do oficial pela não aplicação ao caso da regra do art. 1.275, II, CC – Renunciante que figura na matrícula como titular de direito de aquisição decorrente do registro de compromisso particular de compra e venda – Impossibilidade – Renúncia do direito de propriedade que exige o registro desta em momento anterior, pena de ofensa do princípio da continuidade – Promitente comprador que não ostenta a condição de proprietário – Direitos reais distintos, impedindo a aplicação analógica da previsão legal de perda da propriedade pela renúncia, conforme o art. 1.275, II, CC – Direito de aquisição do promitente comprador, embora de natureza real pela inscrição na matrícula, não equivale ao direito de propriedade dele decorrente – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. Trata-se de apelação interposta por Wagner Covizzi contra a r. sentença (fls. 78/82) que manteve a recusa do Sr. Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mongaguá em averbar instrumento particular de renúncia da propriedade do imóvel objeto da matrícula nº

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002209-64.2018.8.26.0366 e o código 1F7E825.

45.393, do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém, constando no R.02, de 2 de setembro de 1981, a inscrição de promessa de compra e venda datada de 19 de setembro de 1980, firmado pelos proprietários tabulares Salvatore Manzi e sua esposa, Clarice de Araújo Manzi, e o promitente comprador Wagner Covizzi.

A recusa deu-se sobre o fundamento de que a renúncia unilateral se limita ao direito real de propriedade (art. 1.275, II, CC), não se admitindo o ato em relação a outros direitos reais, como o direito do promitente comprador, tendo este por características essenciais a irrevogabilidade e a irretratabilidade (arts. 1.417 e 1.418, CC). Entendeu o Oficial que, ante a impossibilidade da renúncia, haveria o compromissário comprador de obter a extinção do contrato de promessa de compra e venda por meio judicial.

Anotou-se, ainda, a existência de bloqueio judicial sobre a matrícula nº 45.393, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Itanhaém, o que impediria o registro de qualquer ato na matrícula.

2. O recurso sustenta, em resumo, que a renúncia à propriedade prevista no art. 1.275, II, do Código Civil, é genérica e admitida tanto em relação ao direito real de propriedade quanto ao direito do promitente comprador. Sustenta que se direitos reais escriturados podem ser objeto de renúncia, o mesmo haveria de ser em relação a uma escritura de cessão de direitos, figurando o registro da propriedade mera opção do comprador. Ainda que os efeitos da irrevogabilidade e irretratabilidade do contrato não retiram o direito do interessado de não exercer a posse ou a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002209-64.2018.8.26.0366 e o código 1F7E825.

propriedade que não lhe convém, especialmente porque não pode ser localizado pela falta de abertura de ruas ou benefícios urbanos, o que traduziria a existência da propriedade somente para fins burocráticos. Por fim, afirma não há reflexo da ação que determinou o bloqueio de glebas, onde incluído o lote em questão, na questão da renúncia da promessa de compra e venda do imóvel (fls. 93/97).

Não houve resposta ao recurso pelo Oficial do Registro de Imóveis e Anexos de Mongaguá (fls. 113).

O Ministério Público (fls. 116/117) e a Procuradoria Geral de Justiça (fls. 127/129) manifestam-se pelo não provimento do recurso.

A apelação foi distribuída ao C. Conselho Superior da Magistratura, com decisão monocrática desta relatoria reconhecendo a inexistência de pretensão de registro em sentido estrito, determinando a remessa dos autos à Corregedoria Geral da Justiça para conhecimento do recurso contra a decisão do pedido de providências (fls. 131/132).

É o relatório.

3. Conheço do recurso, eis que presentes seus requisitos de admissibilidade.

A pretensão do recorrente é de averbação de instrumento particular de renúncia da propriedade por promitente comprador, buscando a aplicação, por interpretação extensiva, da regra do art. 1.275, II, do Código Civil.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002209-64.2018.8.26.0366 e o código 1F7E825.

O recorrente apresentou ao registrador, para fins de averbação (art. 167, II, *2*, da Lei nº 6.015/1973), instrumento particular de renúncia da propriedade, figurando como renunciantes Wagner Covizzi e sua esposa, Fátima Cristina Milani Covizzi, afirmando serem "detentores dos DIREITOS sobre o seguinte imóvel, situado neste Município e Comarca da Estância Balneária de Mongaguá, Estado de São Paulo perímetro urbano, que assim se descreve: 'O lote de terreno n. 21 da quadra 33, do Balneário Estrela Marinha, no Município de Mongaguá... todos os lotes da mesma quadra de propriedade da Imobiliária Toledo & Magalhães Ltda.... cadastrado na Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Mongaguá sob nº 29003302100" (fls. 11).

Na matrícula nº 45.393, do Oficial de Registro de Imóveis de Itanhaém, observa-se o registro da propriedade em nome de Salvatore Manzi e sua esposa, Clarice Araújo Manzi (R.1), datado de 10.07.1979 (fls. 49). Em 2 de setembro de 1981, houve registro de instrumento particular de promessa de venda e compra celebrado entre os proprietários Salvatore Manzi e sua esposa, Clarice Araújo Manzi, e Wagner Covizzi, este figurando no ato como promitente comprador, qualificado como solteiro (fls. 49).

Não há, na matrícula, qualquer outra inscrição.

A pretensão de averbação não pode ser acolhida.

Primeiro, porque ofende ao princípio da continuidade registral.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002209-64.2018.8.26.0366 e o código 1F7E825.

O princípio da continuidade exige que a nova situação fático-jurídica que se busca inscrever deva, necessariamente, se apoiar em situação previamente constante do registro. Exige-se uma ligação formal entre aquilo que se vai inscrever com aquilo que já está inscrito, observando-se o negócio jurídico que o origina em seus aspectos qualitativo, quantitativo e descritivo.

Em se tratando de averbação da extinção de um direito real, nos termos do art. 167, II, *2*, da Lei nº 6.075/1973, há de se observar que o fato modificativo ou extintivo do direito real deve ter por objeto situação fática ou direito previamente inscritos no fólio real, não se admitindo a averbação de situação jurídica que, tendo por objeto situação que ali não conste, traduziria inovação absoluta na cadeia de inscrições.

Além disto, a averbação de situação jurídica que não diz respeito a direito real previamente inscrito consistiria em verdadeira inscrição de direito de natureza obrigacional, o que não se admite por força do princípio da tipicidade, previsto no art. 172, da Lei nº 6.015/1973, *verbis*:

> **Art. 172**. No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos* ou *mortis causa* quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

No caso, pretende o recorrente a averbação de renúncia à propriedade imobiliária, sem que a mesma esteja previamente registrada

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002209-64.2018.8.26.0366 e o código 1F7E825.

em favor dos renunciantes. E a renúncia de direito exige sua titularidade pelo renunciante, não equivalendo o direito de aquisição decorrente do compromisso de compra e venda ao direito real de propriedade.

Figurando o recorrente no fólio como promitente comprador, não ostenta a condição de proprietário, mas sim de titular de direito real de aquisição.

Sua renúncia haveria de se limitar ao que possui em sua esfera jurídica e não a um direito real futuro ainda não inscrito. Acolher-se um pedido de renúncia de propriedade que ainda não existe, mas apenas em potência por força de outro direito real, de aquisição (art. 1.417, CC), seria subverter o princípio da continuidade, o que não se admite.

Também não se pode acolher a tese recursal no sentido da equivalência do direito real de aquisição ao próprio direito de propriedade, para fins de exercício da renúncia prevista no art. 1.275, II, do Código Civil.

A regulação dos direitos reais deve obedecer, ante suas peculiaridades, ao princípio da legalidade e da tipicidade. Daí que cada direito real previsto na legislação deve seguir necessária e exclusivamente sua regulação legal, não se admitindo o uso da analogia para aplicação das normas atinentes a determinado direito real a outro, salvo autorização expressa na lei.

Ausente norma expressa no sentido da aplicação das causas de perda de propriedade ao direito do promitente comprador, impedido está o uso de um instituto por outro.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002209-64.2018.8.26.0366 e o código 1F7E825.

No caso concreto, há impossibilidade de aplicação do regramento atinente à renúncia da propriedade imobiliária ao direito do promitente comprador. Não havendo, pelo legislador, autorização para a incidência do art. 1.275, II, do Código Civil nos casos em que o titular do direito real de aquisição de bem imóvel não mais deseje mantê-lo, impossível ao intérprete fazê-lo.

Admitir a aplicação analógica de tal regramento seria subverter o princípio da legalidade e da tipicidade dos direitos reais.

Não é possível, portanto, que o titular de um direito real de aquisição renuncie ao próprio direito a ser adquirido, agindo corretamente o oficial ao recusar o ingresso do título para averbação do ato junto à matrícula.

4. Ante o exposto, o parecer que apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 16 de janeiro de 2020.

PAULO ROGÉRIO BONINI

Juiz Assessor da Corregedoria Geral

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROGERIO BONINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002209-64.2018.8.26.0366 e o código 1F7E825.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1002209-64.2018.8.26.0366

CONCLUSÃO

Em 17 de janeiro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, por seus fundamentos que adoto, e nego provimento ao recurso.

Publique-se.

São Paulo, 17 de janeiro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

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 1002209-64.2018.8.26.0366 e o código 1F7D655.