



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

**A LOCAÇÃO NO REGISTRO
DE IMÓVEIS**

DIREITO CIVIL X DIREITO REGISTRÁRIO

Nem todas as regras do Direito Civil se aplicam ao Direito Registrário. Por exemplo, o Oficial não pode reconhecer prescrição; impossibilidade de utilização do mandato verbal etc.

Há necessidade de compatibilização de princípios.

Continuidade, especialidade e legalidade.

Prepondera a definição registrária de “título”, “ato registrável” e “ato averbável” (nem tudo ingressa no fólio real).

Registro de Imóveis: Direito Administrativo

Dever do registrador de cumprir decisões normativas (Corregedorias Geral e Permanente, Conselho Superior da Magistratura);

Direito do particular à revisão da decisão do Oficial (proc. de dúvida ou recurso administrativo)

Regras procedimentais diversas do CPC.

Jurisprudência administrativa

Precedentes do CSM, da CGJ e da Corregedoria
Permanente de observância obrigatória;

Atos **registráveis**: relação fechada (só o que a lei permite);

atos **averbáveis**: relação aberta; diferenças práticas.

Título: deve ser apresentado no original, não admitidas cópias ou certidões do TD (exceto certidões de escritura ou de autos judiciais).

Aspectos legais

Lei 6.015/73, Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I - o **registro**: (...) 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada **cláusula de vigência** no caso de alienação da coisa locada;

II - **a averbação**: do contrato de locação, **para os fins de exercício de direito de preferência**

Aspectos legais

Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91): art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, **dependendo de vênia conjugal, se igual ou superior a dez anos.** Parágrafo único. Ausente a vênia conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e **estiver averbado (?! Rectius: registrado)** junto à matrícula do imóvel.

Aspectos legais

Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, **desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.** Parágrafo único. A averbação far - se - á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por duas testemunhas.

Regulamento do direito de preferência no inquilinato: arts. 27 e ss. da Lei do Inquilinato.

Aspectos legais

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

Parágrafo único. **É vedada, sob pena de nulidade,** mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; **a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.**

Aspectos legais

Lei dos Registros Públicos, art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão **no Cartório da situação do imóvel, salvo:** (...)

III - o registro previsto no n° 3 do inciso I do art. 167, e a averbação prevista no n° 16 do inciso II do art. 167 serão efetuados no cartório **onde o imóvel esteja matriculado mediante** apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador.

Casuística: cópia de contrato; locador não proprietário

REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de averbação de contrato de locação para exercício de direito de preferência – Apresentação de **cópia simples** do contrato – Título inidôneo – Impossibilidade de substituição do título no curso do procedimento que foi instaurado, como se de dúvida se tratasse, para a solução da dissensão relativa à admissibilidade da prática do ato – Exigência formulada pelo Oficial que, ademais, se mostra cabível à espécie – Necessidade de apresentação do instrumento de mandato conferido a quem firmou o contrato em nome dos locadores – Recurso não conhecido (Parecer 262/2010-E - Processo CG 2009/142865).

REGISTRO DE IMÓVEIS – Averbação – Aditivo a contrato de locação – **Imóvel gravado com direito real de usufruto** – **Consentimento do nu-proprietário** – **Necessidade** – Vontade não declarada no instrumento – **Preexistência de mandatos** outorgados pelas titulares do domínio à usufrutuária – **Irrelevância** – Recurso não provido (Parecer 225/2010-E - Processo CG 2010/40368).

Casuística: Penhora em execução fiscal federal impede registro

- “Ainda que se admita que o registro do contrato de locação com cláusula de vigência não implique ato de disposição do bem, é preciso ter em conta que o E. Conselho Superior da Magistratura sedimentou entendimento no sentido a indisponibilidade decorrente de penhora lavrada com fulcro no art. 53, § 1º, da Lei nº [8212/91](#), obsta seu ingresso no fólio real” (**Processo 100.09.348422-3** – Dúvida, 1ª Vara de Registros Públicos da Capital/SP). Fundamento: indisponibilidade decorrente da execução fiscal federal.


Casuística: caução superposta a caução; declaração inverídica

•A despeito da divergência a respeito da natureza jurídica da caução locatícia, nos autos do Processo CG 110/05, o eminente Juiz José Antonio de Paula Santos, então MM. Juiz Auxiliar da E. Corregedoria Geral da Justiça, com apoio no precedente desta 1ª Vara de Registros Públicos da lavra do culto magistrado Oscar José Bittencourt Couto, frisou que a caução locatícia prevista no art. 38, § 1º, da Lei nº 8.245/91 constitui uma garantia real anômala, mais simples e menos formal do que as demais.

Consta da cláusula 14ª do contrato de locação recusado pelo Oficial, que a caução ali descrita é dada como primeira, única e especial garantia, o que não corresponde à realidade porque há outra anteriormente averbada (Av 06).

Essa incompatibilidade entre o título e o registro demanda o prévio cancelamento da caução anterior ou a retificação do contrato de locação para que deixe de constar que se trata da primeira e única caução, sendo oportuno relembrar que, nos termos do art. 252, da Lei nº 6.015/73, enquanto não cancelado, o registro produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

(Processo nº 0022689-49.2011.8.26.0100, 1ª Vara de Registros Públicos de SP).

 Casuística: princípio da especialidade; violação impede registro.

Permaneceu, porém, a segunda exigência: apresentação de certidão da Prefeitura comprovando a **alteração havida na numeração do imóvel de 10 para 44.**

De fato, na matrícula o imóvel encontra-se situado no nº 10, da Rua Coronel Mursa (fl. 42). No contrato recusado, o número indicado é 44 (fl. 18).

De acordo com as **regras do princípio da especialidade, não se admite o registro ou a averbação de títulos cujo objeto não seja exatamente aquele que consta do registro anterior, sendo necessário que a caracterização do objeto do negócio repita os elementos de descrição constantes do registro** (Narciso Orlandi Neto, Retificação do Registro de Imóveis, Juarez de Oliveira, pág. 68).

Daí o acerto do Oficial em exigir a apresentação da certidão de Prefeitura comprovando a alteração do nº 10 para o nº 44, o que, contudo, não foi atendido pelo interessado. (Processo 0022469-85.2010.8.26.0100 (100.10.022469-4)).

Casuística: averbação; cláusula autorizando benfeitorias.

A interessada é locatária do imóvel objeto da matrícula nº 16.621, do 4º Registro de Imóveis, e pretende nela **averbar os termos e disposições da cláusula 5, por meio dos quais está autorizada a realizar e introduzir benfeitorias** (fls. 119/124).

Sucedo que, como destaca Alyne Yumi Konno, lembrada pelo Ministério Público:

"Deve-se observar que o contrato de locação **apenas no Registro de Imóveis para assegurar um dos direitos indicados (caução, preferência e vigência)**. Para produzir efeitos em relação a terceiros com outras finalidades, o contrato deve ser apresentado no Registro de Títulos e Documentos." (Registro de Imóveis - Teoria e Prática, Ed. Memória Jurídica, pág. 133/134).
(1ª Vara de Registros Públicos/SP, Autos nº 0032669-54.2010.8.26.0100 (100.10.032669-1) .

Casuística: falsidade de assinatura dos locadores.

“Aduzem, em suma, que **nunca deram o imóvel em caução para garantir o contrato de locação** firmado entre (...)e (...) (locadores), e (...) (locatária). Afirmam, ainda, que tiveram seus documentos furtados. (...) Fundamentação: A obra faz menção a elucidativo parecer da lavra do eminente Juiz Marcelo Martins Berthe, aprovado pelo Des. Márcio Martins Bonilha, então Corregedor Geral da Justiça: "A chamada nulidade de pleno direito, tal como prevista no art. 214 da Lei de Registros Públicos, **não admite o exame de elementos intrínsecos**, que refogem à atividade qualificadora do oficial registrador. E em não existindo vício na qualificação do título, ou no processo de registro propriamente dito, não há o que corrigir na esfera administrativa" (págs. 185/6). Portanto, fica claro que a via administrativa da Corregedoria Permanente é inadequada para cancelar diretamente as averbações nº 3, da matrícula nº 62.502, do 6º Registro de Imóveis, porque o vício, se existente, é do título (e não do registro), logo de natureza intrínseca. (1ª Vara de Registros Públicos de SP, Autos nº028319-23.2010.8.26.0100).

Casuística(1): desnecessidade de unificação de matrículas.

Também **desnecessária, porém, tal unificação**. Confira-se, a respeito, a orientação adotada por este Conselho na Apelação Cível nº [34.485-0/6](#), da Comarca de São Paulo, cuja ementa é do seguinte teor:

"Registro de imóveis - Dúvida - Contrato de locação que tem por objeto acessões e benfeitorias não constantes do registro - Necessidade de prévia averbação das construções - Inteligência do artigo 81 da Lei n.º [8.245/91](#) e o princípio da especialidade - Possibilidade do registro sem prévia unificação de matrículas - Manutenção de uma das exigências postas pelo registrador - Registro inviável - Recurso improvido".



Casuística (2): violação da especialidade.

Entretanto, **outros impedimentos relevantes**

impossibilitam o registro almejado.

Percebe-se, facilmente, que **as construções descritas no contrato de locação (fls. 12) não coincidem com as características do prédio averbado** na transcrição nº 26.197 (cf. certidão de fls. 08), observando-se que na matrícula nº 23.783 não está averbada nenhuma edificação (cf. certidão de fls. 07/07vº). Deveras, entre outras divergências, cabe observar, por exemplo, que no contrato se menciona "casa com 04 dormitórios (sendo 01 suíte)" (fls. 12), enquanto da transcrição consta prédio residencial com "três dormitórios" (fls. 08). No contrato é referida a existência de "01 edícula com 01 dormitório..." etc. (fls. 12), mas nada existe no fôlio real quanto a isto. Figura no instrumento particular alusão a "área lateral com rancho" (fls. 12), o que não há na transcrição (fls. 08). O mesmo se passa no tocante à garagem referida no contrato (fls. 12). Muitas, enfim, as divergências. (APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.193-6/9, da Comarca de LIMEIRA).

Casuística: violação da especialidade objetiva.

Com efeito, no contrato apresentado pela recorrente consta que: "A LOCADORA se obriga, neste ato, a entregar em locação a LOCATÁRIA o imóvel de sua propriedade, já discriminado no endereço supra citado, locação esta que corresponderá a metragem de 127,93m² (correspondente este em 2 (dois) cômodos e 1/3 de área) como quintal em seus fundos)" (fls. 49). Faltam, no contrato, as respectivas medidas perimetrais, com seus pontos de amarração, de modo a permitir a identificação da localização geodésica do terreno locado e de sua inserção dentro daquele objeto da matrícula nº 9.864 do Registro de Imóveis de Santo Antonio do Pinhal, com o que não se encontra atendida, mais uma vez, a especialidade do registro imobiliário. Nesse sentido são os precedentes do Colendo Conselho Superior da Magistratura (...)" (PARECER Nº 406/2009-E - PROCESSO CG Nº 2009/122791, Corregedoria Geral da Justiça/SP);

Casuística: violação da especialidade subjetiva.

Simple leitura da certidão da matrícula imobiliária e do contrato locatício espelha a discrepância existente entre os últimos dados relativos à identificação das proprietárias que, como locadoras, subscreveram o contrato de locação, constantes do registro imobiliário e aqueles insertos no título apresentado a registro em relação ao nome e ao estado civil de uma delas e ao número da inscrição da outra no CPF/MF, o que veda o acesso do contrato no fôlio real por inobservância dos princípios da especialidade subjetiva e da continuidade. Não se olvida que exegese literal e isolada do art. 169, inc. III, da Lei nº 6.015/73, alterado pelo art. 81 da Lei nº 8.245/91, arrimaria a pretensão da recorrente (...). Tal norma, porém, não pode ser interpretada isoladamente mas, sim, em consonância com os outros princípios regedores do sistema registral imobiliário, entre os quais merece destaque os da especialidade subjetiva e da continuidade, exigindo, como requisito da matrícula (LRP, art. 176, §1º, inc. II, nº 4, 'a') e do registro (LRP, art. 167, § 1º, inc. III, nº 2, 'a') (...), (Apelação Cível nº 41.802-0/0, da Comarca da Capital/SP)

Fontes da jurisprudência administrativa

Portal do Extrajudicial, Tribunal de Justiça de São Paulo:
“<https://www.extrajudicial.tjsp.jus.br/pexPtl/indexPex.jsp>
ARISP, sistema Kollemata:
<http://www.quinto.com.br/kollemata/> (organização Sérgio
Jacomino)