



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**  
**Apelação Cível nº 1081052-94.2020.8.26.0100**

**Registro: 2021.0000161473**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1081052-94.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante AUGUSTO CESAR SALLES VANNI, é apelado OFICIAL DO 13º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

**ACORDAM**, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 18 de fevereiro de 2021.

**RICARDO ANAFE**

**Corregedor Geral da Justiça e Relator**

Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**  
**Apelação Cível nº 1081052-94.2020.8.26.0100**

**Apelação Cível nº 1081052-94.2020.8.26.0100**

**Apelante: Augusto Cesar Salles Vanni**

**Apelado: Oficial do 13º Registro de Imóveis da Comarca da Capital**

**Voto nº 31.464**

**REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA –  
CONTRATO DE LOCAÇÃO COM CLÁUSULA  
DE VIGÊNCIA – INSTRUMENTO  
PARTICULAR – Locador que não é proprietário  
do imóvel – Violação do princípio da continuidade  
– Inviabilidade do registro *stricto sensu* – Apelação  
a que se nega provimento para, conhecendo a  
dúvida pelo mérito e julgando-a procedente,  
manter o óbice à inscrição rogada.**

*Vistos etc.*

1. Trata-se de apelação interposta por Augusto Cesar Salles Vanni contra a r. sentença (fl. 38/41) que deu por prejudicada a dúvida suscitada pelo 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo (fl. 01/08 e 09/10) acerca dos óbices postos ao registro *stricto sensu* de um contrato de locação (Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 167, I, 3) na matrícula nº 13.415 daquele cartório (fl. 20/22; prenotação 341.444). *De meritis*, a sentença concluiu que a pretendida inscrição em verdade não pode ser feita, por implicar, em tal caso, violação ao princípio do trato consecutivo: com efeito, os donos do imóvel locado são Augusto Cesar Salles Vanni e sua mulher Suely Ribeiro Vanni, mas o locador é Salles Vanni Administração de



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**  
**Apelação Cível nº 1081052-94.2020.8.26.0100**

Bens Ltda., de modo que o título não atende o disposto nos artigos 195 e 237 da Lei de Registros Públicos.

Nas razões de sua apelação (fl. 47/51), o recorrente afirma que os donos Augusto Cesar e Suely deram o imóvel em comodato verbal à pessoa jurídica Salles Vanni Ltda., a qual, por sua vez, celebrou a locação, visto que o locador não precisa ser proprietário, necessariamente. O apelante figurou como anuente no contrato, e rogou o registro *stricto sensu*, e quem pode o mais, pode o menos: se o dono pode alienar o bem por qualquer título, então também pode permitir que seja inscrito um contrato de locação, em favor de terceiros (no caso, a parte locatária). Conclui que não há violação ao princípio da continuidade, porque a titularidade do domínio não sofrerá alteração.

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso, já porque a dúvida está prejudicada, já porque, no mérito, o registro *stricto sensu*, se fosse feito como requerido, violaria a continuidade registral (fl. 73/76).

**É o relatório.**

**2.** Preliminarmente, esclareça-se que esta dúvida tem de ser conhecida pelo mérito, ou seja, não pode ser dada por prejudicada.

Da nota devolutiva (fl. 23/24) constaram as exigências seguintes: (a) retificação do contrato, para constar como locadores Augusto Cesar Salles Vanni e/ou sua mulher Suely Ribeiro



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**  
**Apelação Cível nº 1081052-94.2020.8.26.0100**

Vanni; (b) comprovação dos poderes de representação da locatária Cabeleireiro e Manicure Studio Rosy Faria Ltda. EPP; e (c) adimplementos dos emolumentos e custas no total de R\$ 2.003,53.

Ora, satisfeita a exigência relativa aos poderes de representação (item *b* – cf. fl. 05 e 09), e não havendo notícia de cancelamento da prenotação por falta de pagamento de emolumentos e custas (item *c* – cf. fl. 05), controverte-se agora, apenas, sobre o problema do trato sucessivo (item *a*), que, *nota bene*, sempre foi discutido pelo interessado (fl. 09-10 e 30-31) e, tendo sido versado na r. sentença recorrida (fl. 39/41), agora deve ser enfrentado para o deslinde do problema.

Por força do princípio da continuidade (ou do trato consecutivo), como regra geral só se admite a inscrição (registro *stricto sensu* ou averbação – Lei n.º 6.015/1973, art. 167, I e II) “daqueles actos de disposição em que o disponente coincide com o titular do direito segundo o registro” (Carlos Ferreira de Almeida, *apud* Ricardo Dip, *Registros sobre Registros*, n. 208). É o que diz a Lei n.º 6.015/1973:

“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.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**  
**Apelação Cível nº 1081052-94.2020.8.26.0100**

Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.”

Nas palavras de Afrânio de Carvalho (*Registro de Imóveis*, 3<sup>a</sup> ed., Rio de Janeiro: Forense, 1982, p. 304):

“O princípio de continuidade, que se apoia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades 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 umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente.”

Cuidando-se do registro *stricto sensu* de locação, para fins de vigência em caso de alienação do imóvel (Lei n.º 6.015/1973, art. 167, I, 3), o respeito ao princípio da continuidade dá-se de modo suficiente com a apresentação de qualquer das vias do instrumento contratual, “bastando” – eis o ponto – “a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador” (art. 169, III).

No caso destes autos, contudo, essa coincidência não se configura, porque os proprietários são Augusto Cesar Salles



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**  
**Apelação Cível nº 1081052-94.2020.8.26.0100**

Vanni e sua mulher Suely Ribeiro Vanni (matrícula nº 13.415, do 13º Ofício de Registro de Imóveis da Capital – fl. 20) e o contrato, entretanto, traz como parte locadora Salles Vanni Administração de Bens Ltda. (fl. 12), pessoa jurídica que, à evidência, não se confunde com os proprietários pessoas físicas.

Vale notar que a mera anuência dos donos, aposta no contrato (fl. 12), não faz da pessoa jurídica locatária, de nenhuma forma, titular com poder de dispor, para fins do princípio do trato consecutivo: afinal, conquanto um dos donos tenha anuído, fato é que o negócio jurídico subjacente ao registro pretendido ainda tem, como causante, pessoa que, *no plano registral*, não era titular de disponibilidade, o que impede a inscrição pretendida, como ficou bem observado pelo r. *decisum* apelado (fl. 39/41) e pela Procuradoria de Justiça (fl. 74/76).

De resto, é essa a lição corrente deste Conselho Superior da Magistratura:

“Contrato de locação. Cláusula de vigência no caso de alienação do imóvel. Contrato celebrado pela viúva sem representar o espólio. Ausência de transmissão da posição contratual quanto ao espólio por não ser parte no contrato. Atual proprietária que é pessoa diversa da viúva e do espólio. Princípio da continuidade. Impossibilidade de registro – recurso não provido.” (Apel. Cív.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**  
**Apelação Cível nº 1081052-94.2020.8.26.0100**

1066670-33.2019.8.26.0100, j. 10.12.2019, DJe 31.03.2020).

“Registro de Imóveis - dúvida - pretensão de registro de contrato de locação firmado em 2007 - locador que não é mais o proprietário - "tempus regit actum" - princípio da continuidade - sentença de procedência - recurso não provido.” (Apel. Cív. 1001387-05.2015.8.26.0100, j. 19.8.2015, DJe 13.10.2015).

**3. Ante o exposto, por meu voto, nego provimento ao recurso de apelação para, conhecendo a dúvida pelo mérito e julgando-a procedente, manter o óbice oposto ao pretendido registro.**

**RICARDO ANAFE**  
**Corregedor Geral da Justiça e Relator**  
Assinatura Eletrônica