



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 0000136-80.2015.8.26.0257

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 21/06/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: Ipuã

Estado: São Paulo

Relator: Manoel de Queiroz Pereira Calças

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE – CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – GARANTIA PIGNORATÍCIA CUJO PRAZO É INDISSOCIÁVEL DO PRAZO DA PRÓPRIA CÉDULA – SUJEIÇÃO À DISCIPLINA DO CÓDIGO CIVIL ACERCA DO PENHOR AGRÍCOLA.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação nº 0000136-80.2015.8.26.0257

Registro: 2016.0000442456

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do(a) Apelação nº 0000136-80.2015.8.26.0257, da Comarca de Ipuã, em que são partes é apelante BANCO DO BRASIL S.A, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE IPUÃ.

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

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PAULO DIMAS MASCARETTI (Presidente), ADEMIR BENEDITO, XAVIER DE AQUINO, LUIZ ANTONIO DE GODOY, RICARDO DIP E SALLES ABREU.

São Paulo, 21 de junho de 2016.

PEREIRA CALÇAS, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR

Apelação nº 0000136-80.2015.8.26.0257

Apelante: Banco do Brasil S.A

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ipuã

Voto nº 29.211

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE – CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – GARANTIA PIGNORATÍCIA CUJO PRAZO É INDISSOCIÁVEL DO PRAZO DA PRÓPRIA CÉDULA – SUJEIÇÃO À DISCIPLINA DO CÓDIGO CIVIL ACERCA DO PENHOR AGRÍCOLA.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 39/40 que, ao julgar procedente a dúvida, manteve a qualificação negativa, impedindo o registro da cédula de crédito bancária com garantia pignoratícia, por inobservância do princípio da legalidade, tendo em vista a falta de correspondência entre o prazo de validade da garantia (17/12/2019) com as datas previstas para o vencimento da obrigação (20/09/2015 a 28/12/2015).

Sustenta, o apelante, (a) que os prazos da cédula e da garantia podem ser diversos; (b) que a Medida Provisória nº 619 de 06.06.2013 alterou a redação do art. 61 do Decreto-lei 167/67 e do art. 1.439 do Código Civil, suprimindo os prazos; (c) que a garantia é acessória ao empréstimo/mútuo (obrigação principal); (d) que o registro não causaria prejuízo às partes ou terceiros; (e) que a Lei nº 10.931/2004 não prevê prazos de vencimento na cédula de crédito bancário e (f) que o financiado obrigou-se a prorrogar o penhor, uma vez vencido o prazo.

O Ministério Público se manifestou pela procedência da dúvida (fl.37).

O MM. Juiz Corregedor Permanente acolheu as ponderações do D. Oficial do Registro de Imóveis e manteve a recusa à realização do registro, julgando procedente a dúvida (fls.39/40).

A interessada interpôs apelação, reiterando as razões anteriormente expostas, pugnano pelo levantamento do óbice registrário (fls.49/70).

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl.76).

É o relatório.

A cédula de crédito agrícola nº 40/01339-1 (fls.14/19), com garantia pignoratícia (lavoura de milho), emitida por SINEZIO OLIVATO em 16/12/2014, no valor de R\$ 59.551,65, foi prenotada sob o nº 9.941 e o D. Oficial Registrador qualificou negativamente o título, devolvendo-o ao apresentante (fls.12), por não ter sido observado o disposto no art. 1.439 do Código Civil e no art. 61 do Decreto Lei nº 167/67. A qualificação negativa do título está relacionada com o tratamento apartado e a divergência entre a data de vencimento da cédula, assinalado para o dia 17/12/2019, e o seu prazo final para pagamento fixado para o dia 28/12/2015 (data do vencimento da obrigação garantida).

De acordo com o art. 1.439, do Código Civil:

“O penhor agrícola e o penhor pecuário não podem ser convencionados por prazos superiores aos das obrigações garantidas.

§ 1º Embora vencidos os prazos, permanece a garantia, enquanto subsistirem os bens que a constituem.

§ 2º A prorrogação deve ser averbada à margem do registro respectivo, mediante requerimento do credor e do devedor”.

No mesmo sentido dispõe o art. 61 do Decreto Lei nº 167/67:

“O prazo do penhor rural, agrícola ou pecuário não excederá o prazo da obrigação garantida e, embora vencido o prazo, permanece a garantia, enquanto subsistirem os bens que a constituem.

Parágrafo único. A prorrogação do penhor rural, inclusive decorrente de prorrogação da obrigação garantida prevista no caput, ocorre mediante a averbação à margem do registro respectivo, mediante requerimento do credor e do devedor”.

Com efeito, não há como escapar da conclusão de que houve ofensa ao princípio da legalidade pelo tratamento dissociado conferido no título, pois a sua eficácia ou aptidão ficou comprometida pela existência autônoma do prazo de vencimento da garantia, sem a necessária correspondência com o prazo da obrigação em si. Nessa espécie de título, a garantia e a obrigação principal (mútuo) estão vinculadas de tal forma que não cabe a separação pretendida quanto aos prazos. Em outras palavras, o título não pode possuir dupla previsão de vencimento para não comprometer a aferição da exigibilidade da dívida.

Assim, a cédula de crédito bancário garantida pelo penhor agrícola deixou de atender o comando previsto no art. 1.439 do Código Civil, pois houve estipulação dissociada da garantia real em relação à obrigação principal (financiamento), o que configura ofensa ao art. 61 do Decreto Lei nº 167/67.

Aplica-se à espécie o Código Civil, por força do art. 30 da Lei nº 10.931/2004, a teor do qual às garantias da cédula de crédito bancário são aplicáveis às disposições da legislação comum ou especial que não forem com ela conflitantes. A Lei nº 12.873/13 alterou a redação do art. 1.439 do Código Civil, deixando de fixar os prazos determinados, porém a mudança legislativa não libera o interessado do cumprimento

da exigência que proíbe convencionar o penhor, agrícola ou pecuário, com prazos superiores aos das respectivas obrigações garantidas, até porque a limitação do prazo do penhor rural à duração da obrigação garantida, tal como afirmou GUSTAVO TEPEDIDO, tornou mais simples e menos onerosas as operações de financiamento no setor (Código Civil Interpretado Conforme a Constituição da República, Editora Renovar, 2ª Edição, Volume III, p.895).

A jurisprudência do Colendo Conselho Superior da Magistratura é firme nesse sentido, cabendo trazer à colação trecho do voto proferido pelo Desembargador GILBERTO PASSOS DE FREITAS quando do julgamento da apelação cível nº 598-6/0, da Comarca de Pacaembu:

"(...) não se diga que o prazo do penhor seja distinto do prazo da obrigação (ou de vencimento da cédula), por ser aquele legal (cinco anos) e este contratual (oito anos): a) a uma, porque o título em foco não autoriza essa leitura dicotômica de prazos, mas, ao contrário, indica a unidade do prazo de oito anos também referido no campo clausulado denominado 'obrigação especial - garantia', com subsequente previsão de prorrogação para a hipótese de 'vencimento do penhor' (fls. 69); b) a duas, porque vinculada a cédula de crédito rural à garantia pignoratícia, o prazo de referência expresso na cédula é também o do penhor'.

O apelante defende a validade da cláusula contratual que permite estipular sobre vencimento do título com data posterior ao vencimento da obrigação (prazo final de pagamento), sob a alegação de que a Resolução nº 4.106/12 do Banco Central possibilita a renovação simplificada do crédito, contudo tal interpretação não tem força para afastar as disposições do Código Civil e do Decreto Lei nº 167/67. Na verdade, pela sistemática legal, a renovação do crédito exige novo instrumento contratual para viabilizar a averbação à margem do registro, prorrogando-se o prazo da garantia (penhor). Em outras palavras, a previsão na própria cédula de uma cláusula pela qual o devedor se obriga pela prorrogação automática não altera o entendimento consolidado neste Eg. Conselho Superior da Magistratura, pois a lei dispõe em sentido contrário (art.1.439 do Código Civil), podendo ser citado, para contrapor ao que se diz nas razões recursais fls.49/70, o que está escrito no comentário feito pelo Desembargador FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO: *"a cláusula antecipatória de prorrogação automática é nula de pleno direito, por fraude à norma cogente proibitiva. A convenção que prorroga o prazo de garantia deve ser averbada no registro imobiliário, para ganhar eficácia contra terceiros"* ("Código Civil Comentado", Coordenação Ministro César Peluso, Barueri, SP, Ed. Manole, 2013, 7ª Edição, p. 1.539).

A atividade registral é pautada pelo princípio da legalidade, o qual se sobressai em importância no momento da qualificação do título, impondo ao registrador o controle dos requisitos do documento que dará entrada no fôlio real. Assim, cabe ao registrador fazer o exame da legalidade do título e não se pode na qualificação desconsiderar critério expresso em lei, tal como anotou o Desembargador RUY CAMILO, na Apelação Cível nº 1.126-6/4 do Conselho Superior da Magistratura: *"Considerando, então, que o juízo de qualificação registraria não se pode apartar da lei - o que impõe o exame da legalidade, pelo registrador, dos aspectos formais do título -, forçoso negar registro ao título cuja apresentação extrínseca esteja em desajuste com os seus requisitos legais"*.

Nestes termos, pelo meu voto, à vista do exposto, nego provimento ao recurso.

PEREIRA CALÇAS, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 27/06/2016)