



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1.0153.15.000472-6/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 11/11/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 28/11/2016

Cidade: Cataguases

Estado: Minas Gerais

Relator: Gilson Soares Lemes

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. INICIATIVA DA OFICIALA DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CATAGUASES. REGISTRO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. INDISPONIBILIDADE DOS BENS. AVERBAÇÃO ANTERIOR. IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO. DÚVIDA PROCEDENTE. Deve ser julgada procedente a Dúvida, suscitada pela Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis, quando há recusa do registro de contrato de locação de imóveis já gravados anteriormente com ordem de indisponibilidade. Recurso conhecido e não provido.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0153.15.000472-6/001

Relator: Des.(a) Gilson Soares Lemes

Relator do Acórdão: Des.(a) Gilson Soares Lemes

Data do Julgamento: 11/11/2016

Data da Publicação: 28/11/2016

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. INICIATIVA DA OFICIALA DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CATAGUASES. REGISTRO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. INDISPONIBILIDADE DOS BENS. AVERBAÇÃO ANTERIOR. IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO. DÚVIDA PROCEDENTE.

Deve ser julgada procedente a Dúvida, suscitada pela Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis, quando há recusa do registro de contrato de locação de imóveis já gravados anteriormente com ordem de indisponibilidade.

Recurso conhecido e não provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0153.15.000472-6/001 - COMARCA DE CATAGUASES - APELANTE(S): FUNDIÇÃO CATAGUASES INDÚSTRIA METARLUGICA LTDA - INTERESSADO(S): CECILIA COSTA CRUZ CURTO

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 8ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais,

na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. GILSON SOARES LEMES, RELATOR.

DES. GILSON SOARES LEMES (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto por FUNDIÇÃO CATAGUASES INDÚSTRIA METALÚRGICA LTDA em face da sentença de fls. 34/36, proferida nos autos da Suscitação de Dúvida.

No provimento, o juízo *a quo* julgou procedente a dúvida suscitada, para que seja mantida a decisão da Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cataguases, que negou o registro do contrato de locação de fls. 13/16.

Em suas razões recursais, apresentadas às fls. 37/42, a apelante requer seja dado provimento ao recurso para que seja dirimida a dúvida e, assim, julgadas improcedentes as razões impeditivas do registro apontadas pela I. Oficiala do Registro de Imóveis, requerendo, ao final, que seja determinado que se proceda ao registro do contrato de locação.

Afirma que de forma alguma pode concordar com o fato de que, por se encontrar averbado, sob o n. 23 da matrícula 648, e sob o n. 05 da matrícula n. 2.848, ordem de indisponibilidade, há impedimento para o registro do contrato de locação de imóveis não residenciais.

Apointa que a existência de indisponibilidade e de penhora sobre o imóvel ao qual se pretende efetuar o registro em tela, não impede o registro do contrato de locação com cláusula de vigência.

Ressalta que o contrato não versa sobre alteração de propriedade do imóvel, pelo que não há razão para impedir o registro, na medida que tal ato visa unicamente a expandir a eficácia subjetiva da cláusula amparada no princípio da função social do contrato e da empresa.

Arremata alegando que o caso é de afastamento do óbice apresentado para o registro do contrato de locação, para consignar a cláusula de vigência e o direito de preferência, o que não significa desconsiderar a indisponibilidade prevista no art. 53, parágrafo 1º, da Lei n. 8.212/91.

Sem contrarrazões.

Parecer da Procuradoria-Geral de Justiça às fls. 54/55, opinando pelo desprovimento do apelo.

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de admissibilidade.

Ausentes questões preliminares, passa-se à análise do mérito.

Na seara meritória, extrai-se dos autos que a Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cataguases suscitou dúvida, uma vez que os imóveis, objeto do contrato de locação, matriculados sob os números 648 e 2.849 - lv. 02 daquela serventia, encontram-se gravados com ordem de indisponibilidade.

O juízo *a quo* julgou procedente a dúvida suscitada, para que seja mantida a decisão da Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cataguases que negou o registro do contrato de locação de fls. 13/16.

Evidencia-se que, tornados indisponíveis bens imóveis, há previsão no art. 247 da Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) para que a decisão que a decretou seja averbada à margem da matrícula dos referidos imóveis.

In casu, verifica-se que os imóveis estão gravados com ordem de indisponibilidade e, estando a Oficiala em dúvida quanto à possibilidade de registro do contrato de locação, relativo aos mesmos imóveis, suscitou a presente dúvida.

A "dúvida" define o procedimento administrativo, pelo qual o serventuário submete à decisão judicial, a pedido do interessado, a exigência apresentada por aquele e não satisfeita por este. (WALTER CENEVIVA, Lei dos Notários e dos Registradores Comentada (Lei n. 8.935/94), São Paulo: Saraiva, 2. ed., 1999, p. 179)

Acerca do assunto ensina Luiz Guilherme Loureiro:

"Dúvida é o procedimento administrativo por meio do qual o apresentante de um título registral, não se conformando com as exigências formuladas pelo registrador ou com a decisão que desde logo negue o registro, requer ao juiz competente para que este, após proceder à requalificação do documento, determine que este tenha acesso ao fôlio real. Na dúvida, objetiva-se tão somente examinar a

registrabilidade do título: somente se admite a dúvida quando se tratar de registro em sentido estrito. Não tem lugar o procedimento ora analisado nas hipóteses de averbação, e havendo dissenso quanto a esta espécie de inscrição, deve o interessado pleitear ao oficial que formule um pedido de providência ao juiz competente." (LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos - Teoria e Prática, 6. ed. Método, 08/2014. VitalSource Bookshelf Online.)

O art. 198 da Lei de Registros Públicos, (Lei n. 6.015, de 31/12/1973), dispõe que, em havendo incertezas ou qualquer exigência a ser cumprida relativamente ao registro imobiliário, na hipótese de discordância por parte do apresentante, o Oficial encaminhará a suscitação de dúvida ao Juízo competente para ações registrais, o qual julgará procedente ou não.

Compulsando os autos, verifica-se às fls. 20-v e 21-v, indisponibilidade sobre os imóveis objeto do contrato de locação.

Evidencia-se que a indisponibilidade de bens constitui uma vedação imposta ao proprietário do bem de aliená-lo/transfere-lo para outrem ou gravá-lo com ônus real. Portanto, se há indisponibilidade, há que se impedir que o devedor aliene tais bens ou que sobre estes recaiam novos gravames.

Sobre a indisponibilidade de bens, ensina Luiz Guilherme Loureiro:

"A indisponibilidade de bens é forma especial de inalienabilidade e impenhorabilidade, impedindo o acesso de títulos de disposição ou oneração, ainda que formalizados anteriormente à decretação da inalienabilidade (Ap 029.886-0/4, SP, j. 04.06.1996)" (LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos - Teoria e Prática, 2. ed revista e atualizada, São Paulo: Método, p. 64).

Por outro lado, evidencia-se que somente é conferida publicidade ao contrato de locação, através de seu registro na matrícula do imóvel locado, para que se tenha eficácia *erga omnes*.

Acerca tema ensina Silvio de Salvo Venosa:

"O contrato de locação, com o registro imobiliário, permite que o locatário oponha seu direito de preferência *erga omnes*, isto é, perante qualquer um que venha a adquirir a coisa locada.

(...) Na hipótese, mais comum na prática, de não estar o contrato devidamente registrado, abre-se ao inquilino a possibilidade de pedir indenização, pelo procedimento ordinário ou sumário. Nessa ação, só logrará êxito se provar o efetivo prejuízo, lucros cessantes e danos emergentes." (VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada, 7. ed., Atlas, São Paulo, 2004, p. 169/171.). (grifou-se)

Portanto a questão tormentosa restringe-se em deliberar sobre a possibilidade ou não do registro do contrato de locação quando já há inscrição da indisponibilidade sobre os mesmos imóveis.

Acerca do assunto, Fabrício Coutinho salienta que quando se trata de imóvel urbano, embora o contrato em análise não gere direito real sobre imóvel, a formalização de certas garantias vinculadas à locação, não depende exclusivamente da assinatura dos signatários, sendo indispensável o seu ingresso no cartório de registro de imóveis, sustentando ainda que:

"A repercussão do contrato de locação no fôlio real está ajustada na Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, denominada Lei de Registros Públicos. Uma prévia observação a ser feita é que a apresentação deste contrato no registro imobiliário será uma garantia do locatário, pois nos termos do artigo 220 são considerados, para fins de escrituração, credor e devedor, respectivamente, o locatário e o locador. O primeiro efeito deste contrato, inserto na Lei de Registros Públicos, está descrito no artigo 167, inciso I, item 3, o qual dispõe que será feito o registro dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada. Como se observa, além de ter que ser expressa no instrumento contratual, a simples menção desta cláusula no contrato não é suficiente para que o locatário tenha garantido o direito à continuidade do contrato, em eventual alienação do imóvel. Por outro lado, caso o contrato que contenha a referida cláusula esteja devidamente registrado, o posterior adquirente não poderá opor a efetivação do seu direito real de propriedade, quando decorrente de atos como compra e venda, permuta, dação em pagamento, entre outros, para a desconstituição da garantia..." (COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. O contrato de locação no registro de imóveis. Disponível em www.ambito-juridico.com.br - Acesso em 16/09/2016) (grifou-se)

A indisponibilidade do imóvel locado em razão de penhora realizada em ação de execução fiscal (dívida ativa da União, de suas autarquias e fundações públicas) também inviabiliza o registro. De acordo com o parágrafo primeiro, do artigo 53, da Lei 8.212/91, os imóveis penhorados ficam, desde logo, indisponíveis. Em razão disso, não se registra contrato de locação com cláusula de vigência, embora a mera locação não implique ato de disposição do bem. (GUEDES, Fábio Thadeu Ferreira. Algumas ponderações sobre alienação do imóvel durante o prazo de vigência do contrato locativo. Disponível em www.civileimobiliario.web971 - Acesso em 16/09/2016. p. 15/16)

O mesmo autor salienta que, mesmo que o instrumento que implique em ato de disposição ou oneração tenha sido formalizado anteriormente à ordem de indisponibilidade, não será levado a registro posteriormente à constrição:

"Contrato de locação - indisponibilidade de bens. Registrada a constrição (art. 53, § 1º, da Lei 8.212/91, regulamentado pelo artigo 93, § 1º, do Decreto 2173/97), o imóvel se torna indisponível impedindo o acesso do contrato de locação." (Procedimento de Dúvida nº 100.09.348422-3, Rel. Gustavo Henrique Bretas Marzagão, 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, j. 23.02.2010.)

"Contrato de locação - bem objeto de penhora em executivo fiscal - Fazenda Nacional - imóvel indisponível - registro denegado." (Procedimento de Dúvida nº 100.09.348422-3, Rel. Gustavo Henrique Bretas Marzagão, 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, j. 23.02.2010)

Conforme bem salientado pelo r. Representante do Ministério Público à f. 34, o contrato particular de locação cuja cópia consta de fls. 13/16 é ineficaz em relação a terceiros, em especial aquele em benefício de quem a indisponibilidade foi decretada, não lhe podendo ser conferida eficácia *erga omnes* por meio do registro.

No mesmo sentido, expôs o r. juízo primevo à f. 35-v:

"Com o registro imobiliário, a publicidade dessas cláusulas passa a ser *erga omnes*, obrigando a terceiros que adquiriram o bem. Assim, existindo publicidade do contrato, mediante registro em cartório competente, se o locatário não exercer o seu direito de preferência, eventual comprador estará obrigado a esperar pelo menos dez anos até o fim da locação."

Desse modo, é procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, que se recusa a registrar contrato de locação de imóveis gravados com ordem de indisponibilidade.

Nesse sentido, ressaltando-se que a locação não se contrapõe à indisponibilidade (uma e outra estão em planos diferentes), o mesmo não se dá com essas inscrições (*lato sensu*), que vão ao plano real - e, portanto, não podem ser admitidas, enquanto indisponibilidade houver:

"Registro de imóveis - Dúvida - Imóvel cujo domínio está indisponível por ordem judicial - Possibilidade de locação, mas não da inscrição (*lato sensu*) de cláusula de vigência ou de cláusula de preferência em caso de alienação do imóvel - A averbação de indisponibilidade, decorrente de ordem legalmente expedida e inscrita anteriormente, retira da propriedade imobiliária a sua disponibilidade - Dúvida procedente." (TJSP - Processo 0074228-83.2013.8.26.0100 CP 428 Dúvida - Registro de Imóveis 14º Oficial de Registro de Imóveis - Samambaia Participações e Representações Ltda. D.J.E. de 07.04.2014 - SP)

No mesmo sentido já decidiu esse Egrégio Tribunal de Justiça, em caso análogo, ponderando sobre a impossibilidade de registro de contrato de locação quando houver averbada a indisponibilidade do bem:

"REGISTRO PÚBLICO - PROCEDIMENTO DE DÚVIDA - INICIATIVA DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - MANDADO JUDICIAL DE REGISTRO - IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO - INDISPONIBILIDADE DOS BENS - ART. 53, §1º, LEI 8.212/91."(APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.08.220963-6/001. Rel. Des. Moreira Diniz. Data de julgamento: 02/04/2009. Data da publicação: 08/05/2009)

Portanto, a Oficiala Suscitante agiu em obediência aos preceitos legais, devendo-se obstar o registro do contrato de locação de fls. 13/16, uma vez que os imóveis objeto de locação estão gravados com ordem de indisponibilidade.

Diante de tais considerações, NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO, mantendo incólume a r. sentença primeva por seus próprios fundamentos.

Custas recursais, na forma da lei.

DESA. TERESA CRISTINA DA CUNHA PEIXOTO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. PAULO BALBINO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"