



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 0000344-60.2015.8.26.0614

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 09/11/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: Tambaú

Estado: São Paulo

Relator: José Carlos Gonçalves Xavier de Aquino

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA – PRAZO DE GARANTIA DISSOCIADO DO PRAZO DE VENCIMENTO DA OBRIGAÇÃO – IMPOSSIBILIDADE – PRECEDENTES DESTES CONSELHO – APELAÇÃO DESPROVIDA.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0000344-60.2015.8.26.0614, da Comarca de Tambaú, em que é apelante BANCO DO BRASIL S.A, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE TAMBAÚ.

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(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOSÉ RENATO NALINI (Presidente), JOSÉ DAMIÃO PINHEIRO MACHADO COGAN (DECANO), ARTUR MARQUES, RICARDO TUCUNDUVA (PRES SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), RICARDO ANAFE E EROS PICELI.

São Paulo, 9 de novembro de 2015.

XAVIER DE AQUINO, RELATOR

Apelação Cível nº 0000344-60.2015.8.26.0614

Apelante: Banco do Brasil S/A

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

Voto nº 29.068

REGISTRO DE IMÓVEIS – CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA – PRAZO DE GARANTIA DISSOCIADO DO PRAZO DE VENCIMENTO DA OBRIGAÇÃO – IMPOSSIBILIDADE – PRECEDENTES DESTES CONSELHO – APELAÇÃO DESPROVIDA.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face de sentença que manteve a recusa do registro de

cédula rural pignoratícia sob o fundamento da impossibilidade de dissociação entre o prazo da garantia e o prazo do vencimento da obrigação garantida.

O recorrente alega, em resumo, que a interpretação do Oficial deixa de levar em conta razões de ordem sistemática, o princípio da boa-fé e da função social do contrato e que o Conselho Monetário Nacional permite a renovação simplificada, prevista no título levado a registro. Para afastar o risco de extinção da relação jurídica – relacionada à colheita de lavoura de soja –, as cédulas emitidas contêm prazo de vencimento compatível com o previsto para as renovações simplificadas. Por intermédio delas, renova-se o financiamento, periodicamente, até o prazo final de vencimento do título. Em suas palavras, “a necessidade de se pactuar desde logo a renovação simplificada do crédito ocorre porque o prazo inicial é inferior ao prazo em que normalmente são ajustados os financiamentos rurais e é de interesse do tomador de recursos que o pagamento seja efetuado em novo prazo, se houver nova liberação de recursos a critério das partes.”

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

A questão já foi enfrentada por esse Conselho, quando do julgamento da apelação n. 9000002-51.2011.8.26.0252, de relatoria do Des. Hamilton Elliot Akel. Na ocasião, ficou assentado:

“De início, cumpre apontar que o prazo da garantia não pode ser tratado de forma autônoma ao prazo da cédula em si. Nessa espécie de título, a garantia e a obrigação estão vinculadas de tal forma que não cabe a separação pretendida quanto aos prazos. Assim, o prazo do penhor é o da cédula.

A jurisprudência deste Colendo Conselho Superior é firme nesse sentido. Vale trazer à colação trecho de voto do Desembargador Gilberto Passos de Freitas, na apelação cível 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’.

Em que pese a alteração da redação do art. 1.493 do Código Civil e do art. 61, do Decreto-Lei 167/67 pela Lei n. 12.873/13, com a supressão dos prazos antes previstos, subsiste o raciocínio quanto à impossibilidade da dicotomia entre prazo de garantia e vencimento.

Nenhuma das razões expostas no apelo tem o condão de alterar o que esse Conselho já decidiu. Trata-se, aqui, de um título de crédito. Uma vez expirado o prazo final para pagamento e adimplida a dívida, não pode estender-se a garantia. A chamada “renovação simplificada” nada mais representa se não uma nova contratação, o que não pode ser feito com a utilização de título de crédito cuja exigibilidade já não subsiste. Por outro lado, na hipótese de inadimplência, a renovação significaria novação, ou seja, criação de nova obrigação em substituição à primeira, não podendo, da mesma maneira, subsistir a garantia.

O art. 1439 do Código Civil é claro ao apontar que o penhor agrícola e o penhor pecuário não podem ser convenionados por prazos superiores ao das obrigações garantidas.

O art. 61 do Decreto-Lei 167/67 também dispõe que o prazo do penhor rural, agrícola ou pecuário, não excederá o prazo da obrigação garantida. A segunda parte do artigo e seu parágrafo único não permitem a interpretação desejada pelo recorrente. Lá se diz que, embora vencido o prazo, permanece a garantia, enquanto, subsistirem os bens que a constituem. O parágrafo único trata da prorrogação do penhor e da garantia. Ora, parece claro que em ambos os casos se trata de hipóteses de prorrogação da mesma obrigação. Porém, o que pretende o recorrente é a renovação da obrigação, que, aliás, conforme o título, tem como pressuposto a sua quitação.

Agiu corretamente o Registrador, portanto, ao negar ingresso ao título, não obstante norma administrativa, do Conselho Monetário Nacional, permita a operação.

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 a ele fazer o exame da legalidade do título e não se pode na qualificação desconsiderar critério expresso em lei.

Oportuno colacionar trecho de voto do Des. 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.”

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

JOSÉ CARLOS GONÇALVES XAVIER DE AQUINO, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 01/12/2015)