

Dados Básicos

Fonte: 50046-67.2012.8.26.0100

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 06/11/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Estado: São Paulo

Cidade: São Paulo (9º SRI)

Relator: José Renato Nalini

Legislação: § 1º do artigo 53 da Lei nº 8.212/91.

Ementa

Registro de Imóveis – Contrato de Locação – Necessidade da averbação do cancelamento do anterior registro de contrato de locação – Divergência de numeração que não impede a individualização do imóvel e localização da matrícula – Indisponibilidade do § 1.º do artigo 53 da Lei n.º 8.212/91 não obstaculiza o registro do pacto locatício – Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0050046-67.2012.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante COMERCIAL MÓVEIS DAS NAÇÕES LTDA, é apelado 9º OFICIAL DE 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 AO RECURSO, V.U.", de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores IVAN SARTORI (Presidente), GONZAGA FRANCESCHINI, WALTER DE ALMEIDA GUILHERME, SILVEIRA PAULILO, SAMUEL JÚNIOR E TRISTÃO RIBEIRO.

São Paulo, 6 de novembro de 2013.

RENATO NALINI, RELATOR

Apelação Cível n.º 0050046-67.2012.8.26.0100

Apelante: Comercial Móveis das Nações

Apelado: 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

VOTO Nº 21.333

Registro de Imóveis – Contrato de Locação – Necessidade da averbação do cancelamento do anterior registro de contrato de locação – Divergência de numeração que não impede a individualização do imóvel e localização da matrícula – Indisponibilidade do § 1.º do artigo 53 da Lei n.º 8.212/91 não obstaculiza o registro do pacto locatício – Recurso não provido.

Inconformada com a sentença que desacolheu seu pedido[1], a Comercial Móveis das Nações Ltda. interpôs apelação, porque considera possível a inscrição do contrato de locação[2], recusada, porém, pelo Oficial do 9.º Registro de Imóveis da Capital com fundamento na existência de divergência entre o conteúdo do contrato e da matrícula, da existência de precedente registro de outro contrato de locação e a também indisponibilidade do bem em decorrência de penhora havia em execução fiscal movida pela Fazenda Nacional[3].

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso[4].

É o relatório.

Na matrícula n. 7.978 há o registro de outro contrato de locação (R. 15, fls. 41-verso) com prazo de cinco anos, terminado em 30/04/2004.

Ante a possibilidade da prorrogação daquele contrato por prazo indeterminado, compete averbação de sua extinção antes do ingresso do registro de novo contrato com o escopo de se evitar a presença de direitos contraditórios no registro imobiliário.

Sem o atendimento dessa exigência, conforme julgado pelo MM Juiz Corregedor Permanente, é inviável o registro, daí o não provimento desta apelação para efetivação do registro.

Não fosse isso, seria o caso do registro pelo fato das outras duas exigências não merecerem acolhimento.

No contrato de locação o imóvel está descrito como localizado na Av. Eduardo Cotching, n. 1.931 e 1.935 (a fls. 06) e na matrícula consta Av. Eduardo Cotching, n. 1.931 (a fls. 39), assim, não há dúvidas do imóvel comercial ser o indicado na matrícula n. 7.978, a possibilidade de equívoco na descrição e ou a presença de outra matrícula não modificam o fato da certeza do imóvel locado ser o matriculado sob o n. 7.978.

Diante disso, cabe afastar-se essa exigência em razão da não pairar dúvidas acerca da individualização do imóvel e seu registro na mencionada matrícula.

A indisponibilidade do bem decorrente de penhora em ação movida pela Fazenda Nacional (art. 53, § 1.º, da Lei n.º 8.212/1991)[5] não tem o condão de impedir o registro pretendido.

Se a indisponibilidade não impede a celebração da locação, e tampouco repercute sobre a validade da cláusula de vigência e do pacto de preempção, não faz sentido estorvar fenômeno de reforço eficaz, consequência do registro, e direcionado a resguardar, com mais rigor, a função social do contrato, “nesse seu conteúdo ultra partes”, cunhado por Claudio Luiz Bueno de Godoy ao focar a face externa de tal princípio, mitigando o da relatividade de seus efeitos e robustecendo o da força obrigatória.[6]

O resultado associado à publicidade registral, com atribuição de eficácia real a obrigações comuns, de poderes diretos sobre os imóveis locados e, particularmente, de direitos reais de gozo e aquisição ao locatário, não é de ser indistintamente vedado em função da indisponibilidade legal, especialmente porque não implica voluntário deslocamento patrimonial subjetivo.

Com mais razão se considerado que não impede, em outra execução, nova penhora sobre o bem indisponível, de acordo com a pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que, iterativamente, tem afirmado: a indisponibilidade versada no § 1.º do artigo 53 da Lei n.º 8.212/1991 apenas impossibilita a alienação do bem penhorado pelo devedor-executado.[7]

Os recentes precedentes deste Conselho Superior da Magistratura que, na esteira do entendimento do STJ, acentuaram que a indisponibilidade focalizada não frustra a arrematação judicial nem o registro da carta que lhe corresponda também conduzem à inscrição objetada.[8]

Sob a influência da visão de contrato como fato social, instituto jurídico funcionalizado, e a inspiração de novos paradigmas jurisprudenciais, impõe, portanto, rever a orientação deste Conselho expressa no acórdão proferido nos autos da Apelação Cível n.º 100.237-0/0, rel. Des. Luiz Tâmbara, j. em 04.09.2003, quando admitida a incompatibilidade entre a indisponibilidade do artigo 53, § 1.º, da Lei n.º 8.212/1991, e o registro de contrato de locação com cláusula de vigência.

No tocante à concessão de eficácia real ao direito de preferência, é oportuno, ainda, em desabono da desqualificação registral, sublinhar, pautado pelo artigo 32 da Lei n.º 8.245/1991, que a preempção não alcança os casos de venda por decisão.[9]

Em suma: malgrado removido dois dos obstáculos erguidos pelo Oficial, permanece a exigência atinente à necessidade da averbação do cancelamento da locação anteriormente registrada.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

[1] Fls. 80/81.

[2] Fls. 84/98.

[3] Fls. 02/04.

[4] Fls. 109/110.

[5] Artigo 53. Na execução judicial da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas, será facultado ao exequente indicar bens à penhora, a qual será efetivada concomitantemente com a citação inicial do devedor.

§ 1º. Os bens penhorados nos termos deste artigo ficam desde logo indisponíveis.(grifei)

[6] Função social do contrato. São Paulo: Saraiva, 2004. P. 131-135.

[7] Recurso Especial n.º 512.398/SP, rel. Min. Felix Fischer, j. 17.02.2004; Recurso Especial n.º 615.678/SP, rel. Min. Eliana Calmon, j. em 24.08.2005; Recurso Especial n.º 769.121/SP, rel. Min. Castro Meira, j. em 08.11.2005; Agravo Regimental no Recurso Especial n.º 882.016/SP,

rel. Min. Castro Meira, j. em 20.03.2007; Recurso Especial n.º 1.269.474/SP, rel. Min. Nancy Andrighi, j. em 06.12.2011.

[8] Apelações Cíveis n.ºs 0007969-54.2010.8.26.0604, 0018382-04.2011.8.26.0019 e 0000001-78.2011.8.26.0493, todos relatados por mim, julgados, o primeiro, no dia 10.05.2012 e, os dois últimos, em 13.12.2012.

[9] Artigo 32. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.
(grifei)

(Disponibilizado pelo TJSP em 18.11.2013)