



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.23.164103-6/001
Relator: Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro
Relator do Acórdão: Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro
Data do Julgamento: 08/11/2023
Data da Publicação: 10/11/2023

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO - INDISPONIBILIDADE DO BEM IMÓVEL - AVERBAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO - DÚVIDA PROCEDENTE. - Deve ser julgada procedente a Dúvida, suscitada por Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, quando há recusa do registro de contrato de locação de imóvel gravado com ordem de indisponibilidade. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.164103-6/001 - COMARCA DE GOVERNADOR VALADARES - APELANTE(S): COLORCRIL INDUSTRIA DE TINTAS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL - ME - INTERESSADO(A)S: OFICIAL DE REGISTRO DO PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DA COMARCA DE GOVERNADOR VALADARES

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 21ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO
RELATOR

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação cível interposto por COLORCRIL INDÚSTRIA DE TINTAS LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL - ME, em face da r. sentença de ordem 26, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Governador Valadares, nos autos do procedimento de suscitação de dúvida apresentada pela OFICIAL DO PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DA COMARCA DE GOVERNADOR VALADARES, que julgou procedente a dúvida suscitada e manteve a decisão que negou o registro/averbação do contrato de locação do imóvel objeto da matrícula nº 17.716, gravado por ordem judicial de indisponibilidade.

Em suas razões de inconformismo (ordem 32), alega a apelante que o direito de preferência instituído pela Lei de Inquilinato possibilita que o inquilino, diante da proposta de venda do bem, possa ter preferência diante de terceiros para adquirir o imóvel do qual já detém a posse direta, em igualdade de condições.

Assinala que o exercício de tal direito, está condicionado à averbação do contrato na matrícula do imóvel, conforme disposição do artigo 167, II, 16 da Lei nº 6.015/731, bem como contenha o ajuste a chamada cláusula de vigência, no caso, a disposição 17ª do contrato.

Argumenta que está na posse direta do imóvel desde 2004 e seu pedido não visa à transferência da propriedade.

Em outro tópico de sua irresignação, defende que a principal consequência advinda da indisponibilidade do imóvel é a restrição que ocorre ao proprietário, impedindo-o de aliená-lo livremente, o que, a seu ver, não tem o condão de impedir o registro ou a averbação do contrato de aluguel.

Pede o provimento do recurso e a reforma da sentença, para que seja realizado o registro do contrato de locação firmado entre as partes, na matrícula de nº 17.716 do imóvel, ou que seja realizada a averbação do contrato à margem da matrícula, visando garantir o direito preferência e de continuação em caso de alienação do bem.

Preparo efetuado (ordem 33/34).

Contrarrazões apresentadas (ordem 38).

Parecer da d. Procuradoria de Justiça, opinando pelo desprovimento do apelo (ordem 41).

Do necessário, é o relatório.

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Presentes os pressupostos de admissibilidade, CONHEÇO DO RECURSO em seus regulares efeitos devolutivo e suspensivo, nos termos dos art. 1.012 e 1.013, do CPC.

DO MÉRITO

A questão é singela.

Colhe-se dos autos, que a Oficiala do Primeiro Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Governador Valadares suscitou dúvida, considerando que o imóvel objeto do contrato de locação, matriculado sob nº 17.716 (ordem 18) daquela serventia, encontra-se gravado com ordem de indisponibilidade.

O ilustre Magistrado de primeiro grau julgou procedente a dúvida suscitada, para que seja mantida a decisão da Oficiala que negou o registro/averbação do contrato de locação do imóvel.

Pois bem.

Compete aos serviços concernentes aos registros públicos zelar pela autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos conforme se extrai do art.1º, da Lei 6.015/73.

Não se olvida que a Lei nº 8.245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, estabelece (art. 8º, caput) que "Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado na matrícula do imóvel".

A propósito, a doutrina de 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." (VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada, 7. ed., Atlas, São Paulo, 2004, p. 169/171).

No caso, contudo, o imóvel está gravado com ordens de indisponibilidade (ordem 18).

A indisponibilidade de bens constitui uma vedação imposta ao proprietário do imóvel de aliená-lo/transferi-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.

Dito isso, há previsão no art. 247, da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), para que a declaração de indisponibilidade de bens seja averbada à margem da matrícula do referido imóvel.

No caso, é procedente a dúvida suscitada na nota devolutiva apresentada pela Oficiala do Primeiro Ofício de Registro de Imóveis de Governador Valadares.

A averbação de indisponibilidade, decorrente de ordem legalmente expedida e inscrita anteriormente, retira da propriedade imobiliária a sua disponibilidade.

Assim, o contrato particular de locação 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.

Em arremate, como bem constou do parecer da Procuradoria de Justiça, em citação do parecer ministerial de primeira instância, verbis:

"(...) A cláusula de indisponibilidade tem por finalidade garantir a satisfação do interesse público, impedindo que o proprietário aliene seus bens ou que estes sofram outros gravames, de forma que, se levado à hasta pública, estejam livres e desembaraçados.

Em razão disso, não se registra contrato de locação com cláusula de vigência e direito de preferência em imóvel cuja matrícula conste constrição de indisponibilidade, muito embora seja cediço que a mera locação não implique ato de disposição do bem.

(...).

Portanto, considerando que o registro/averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel indisponível judicialmente gera um ônus sobre o imóvel, vez que contrato prevê cláusula de vigência e direito de preferência do locatário, inviabilizando a aplicabilidade do decreto de indisponibilidade, assiste razão a oficiala ao se recusar em proceder ao registro solicitado, eis que, certamente, a imposição judicial de indisponibilidade do bem se sobrepõe ao direito pessoal do locatário de garantir a efetividade da cláusula de vigência e direito de preferência consignados no contrato.

No mais, frisa-se que a Oficiala seguiu a estrita legalidade com base na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros (...).

Nesse sentido já decidiu esse Eg. Tribunal de Justiça:

"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



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

de julgamento: 02/04/2009. Data da publicação: 08/05/2009).

"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." (TJMG - Apelação Cível 1.0153.15.000472-6/001, Relator: Des. Gilson Soares Lemes, 8ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 11/11/2016, publicação da súmula em 28/11/2016).

Portanto, a Oficiala Suscitante agiu em obediência aos preceitos legais, devendo-se obstar o registro do contrato de locação do imóvel gravado com ordem de indisponibilidade.

DISPOSITIVO

Por todo o exposto, NEGÓ PROVIMENTO AO RECURSO.

Custas ex lege.

É como voto.

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ALEXANDRE VICTOR DE CARVALHO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"