Dados Básicos

Fonte: 0002193-86.2012.8.26.0383

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 23/08/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Estado: São Paulo

Cidade: Nhandeara

Relator: José Renato Nalini

Legislação: Arts. 35 e 68 do Decreto-lei nº 167/67.

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Cédula de crédito rural pignoratícia e hipotecária – Garantias anteriores de mesmo grau incidentes sobre o mesmo bem – Ausência de anuência do credor – Nulidade – Inteligência dos artigos 68 e 35 do Decreto-lei nº 167/67 – Ingresso obstado – Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0002193-86.2012.8.26.0383, da Comarca de Nhandeara, em que é apelante BANCO DO BRASIL S/A, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE NHANDEARA.

ACORDAM, em Conselho Superior da 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, 23 de agosto de 2013.

RENATO NALINI, RELATOR

Apelante: Banco do Brasil S.A.

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Nhandeara

VOTO Nº 21.296

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Cédula de crédito rural pignoratícia e hipotecária – Garantias anteriores de mesmo grau incidentes sobre o mesmo bem – Ausência de anuência do credor – Nulidade – Inteligência dos artigos 68 e 35 do Decreto-lei nº 167/67 – Ingresso obstado – Recurso não provido.

Trata-se de dúvida suscitada pela Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Nhandeara a pedido do Banco do Brasil S/A, em decorrência da negativa de registro de Aditivo de Retificação e Ratificação de Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, relativa ao imóvel objeto da matrícula nº 10.386, de propriedade da emitente do título, Renata Hotz Camargo Pinto e de seu marido José Antonio Habib Camargo Pinto.

O Banco do Brasil apresentou impugnação, tecendo as considerações consignadas a fls. 23/31.

A D. Corregedoria Permanente acolheu as razões expostas pela Registradora, para reconhecer que o prazo do penhor cedular excedia o previsto no art. 61 do Decreto-Lei 167/67, bem como a existência de garantias de idêntico grau incidentes sobre o mesmo bem e falta da anuência do credor, mantendo o óbice ao pretendido registro e julgando procedente a dúvida (fls. 47/50).

Foi interposta apelação pelo interessado Banco do Brasil S/A (fls. 55/65), reiterando suas ponderações anteriores, no sentido de ser inaplicável a regra do art. 60, do Decreto Lei 167/67. Alegou o apelante, em suma, que não se trata de prorrogação da garantia anterior, mas de novo penhor, emitido regularmente, conforme previsão do art. 14 do Decreto lei nº 167/67, que poderia ser registrado em grau subseqüente às garantias anteriores.

A Douta Procuradoria Geral da Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 74/76).

É o relatório.

A Registradora negou ingresso ao Aditivo de Retificação e Ratificação de Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, adotando o entendimento de que houve afronta aos artigos 61, 68 e 35 do Decreto-lei 167/67 (fl. 03).

Acolho os argumentos do apelante no sentido de que não se trata na hipótese de renovação do penhor anteriormente previsto, mas sim de nova constituição.

Com efeito, o documento menciona expressamente a substituição do penhor cedular da safra de laranja do período agrícola de setembro de 2011 a agosto de 2012 pela safra de setembro de 2012 a agosto de 2013, passando a obrigação a contar com outra garantia (fls. 10/11).

Todavia, no presente caso outros fundamentos embasam a qualificação negativa do título, e que merecem prevalecer.

Como bem ressaltado na r sentença recorrida, existe registro anterior de penhor cedular, a favor da Cooperativa de Crédito Credicitrus, referente à mesma safra de laranjas (2012/2013), cujo plantio se deu no mesmo imóvel descrito no aditivo cujo registro se pretende.

Este fato está comprovado pelos documentos 18/19 e foi admitido claramente pelo apelante, que confessa seu equívoco em mencionar no Aditivo que a garantia seria de primeiro grau e sugere, “ante o Princípio da Continuidade e Prioridade Registral”, que o gravame ingresse no registro obedecendo a ordem ao direito de prelação (fl.64).

Este entendimento não pode ser prestigiado, por afronta a texto expresso de lei. O artigo 35 do Decreto-lei 167/67 dispõe: “O Oficial recusará efetuar a inscrição se já houver registro anterior no grau de prioridade declarado no texto da cédula, considerando-se nulo o ato que infringir este dispositivo.”

Além disso, outra regra do referido diploma legal impede o ingresso do título. O artigo 68 estabelece a obrigatoriedade da anuência dos proprietários dos bens vinculados ao penhor, nos seguintes termos: “Se os bens vinculados em penhor ou em hipoteca à cédula rural pertencerem a terceiros, estes subscreverão também o título, para que constitua a garantia.”

Como bem sustentado pela zelosa Registradora de Imóveis, “o aditivo substitui os bens objeto do penhor registrado no Livro 3 sob nº 13.774, liberando o penhor anteriormente constituído

e tomando como garantia o penhor da colheita da safra de laranja, conforme descrito no Aditivo. Entretanto, as características da safra de laranja descritas no Aditivo colidem com as que constam no R. 13.998 e R. 13.997, feitos em maio de 2012. Os bens descritos no Aditivo, bem como os mencionados R.13.998 e R. 13.997 referem-se à colheita da safra 2012/2013 de laranja, englobando os mesmos imóveis de localização dos bens vinculados, mas envolvendo credores diversos. Nada há no título que permita inferir que a colheita a ser obtida nos imóveis seja superior ao ora apenhado. Tampouco há anuência do outro credor." (fls. 4/5).

Neste sentido é o parecer da D. Promotoria de Justiça (fls. 74/76).

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso.

JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Disponibilizado pelo TJSP em 29.08.2013)