



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 0065836-57.2013.8.26.0100

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 02/09/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: São Paulo (9º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Hamilton Elliot Akel

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – CONTRATO DE LOCAÇÃO COM CLÁUSULA DE VIGÊNCIA SUPERIOR A UM ANO – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O IMÓVEL LOCADO – NECESSIDADE DA ANUÊNCIA DO CREDOR FIDUCIÁRIO PARA O REGISTRO DA LOCAÇÃO – ARTIGO 37-B DA LEI Nº 9.514/97 – RECUSA DO OFICIAL ADEQUADA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação nº 0065836-57.2013.8.26.0100**, da Comarca de **São Paulo**, em que é apelante **AUTO POSTO MELLO PEIXOTO 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: “**POR MAIORIA DE VOTOS, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. DECLARARÃO VOTOS CONVERGENTE O DES. ARTUR MARQUES DA SILVA FILHO E DIVERGENTE O DES. RICARDO MAIR ANAFE.**”, de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores **RENATO NALINI (Presidente), EROS PICELI, GUERRIERI REZENDE, ARTUR MARQUES, PINHEIRO FRANCO E RICARDO ANAFE**.

São Paulo, 2 de setembro de 2014.

ELLIOT AKEL, RELATOR

Apelação Cível nº 0065836-57.2013.8.26.0100

Apelante: Auto Posto Mello Peixoto LTDA

Apelado: 9º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

Voto nº 34.075

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – CONTRATO DE LOCAÇÃO COM CLÁUSULA DE VIGÊNCIA SUPERIOR A UM ANO – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O IMÓVEL LOCADO – NECESSIDADE DA ANUÊNCIA DO CREDOR FIDUCIÁRIO PARA O REGISTRO DA LOCAÇÃO – ARTIGO 37-B DA LEI Nº 9.514/97 – RECUSA DO OFICIAL ADEQUADA – RECURSO NÃO PROVIDO.

AUTO POSTO MELLO PEIXOTO LTDA. interpôs apelação contra a sentença das fls. 72/74, que julgou procedente dúvida suscitada pelo 9º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, mantendo a recusa de registro do contrato de locação, com cláusula de vigência superior a um ano, do imóvel de matrícula 11.120, por falta de anuência do credor fiduciário nos termos do artigo 37-B da Lei n. 9.514/97.

A apelante sustenta que do instrumento de confissão de dívida e alienação fiduciária constou expressamente a descrição do imóvel de matrícula 11.120, o que evidenciaria a ciência do credor fiduciário quanto à locação, mesmo porque essa última é anterior à alienação fiduciária. Além disso, alega a impossibilidade de obter a anuência expressa do credor fiduciário, pois a fiduciante estaria “em processo de decretação de falência” e seu contrato poderá ser abruptamente rescindido caso não consiga a anuência do credor fiduciário (fls. 95/101).

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 112/114).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento, impondo-se a manutenção da decisão proferida pelo Juiz Corregedor Permanente.

O registro do contrato de locação não pode ser deferido, ausente a anuência do credor fiduciário, destacando-se que não há como presumi-la do simples fato do contrato de locação ser anterior à alienação fiduciária, mesmo porque o primeiro sequer estava registrado ao tempo da constituição da garantia.

Além disso, o artigo 37-B da Lei n. 9.514/97 é expresso ao considerar ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário.

A cláusula 3ª do Contrato de Locação em questão (fl. 05) prevê prazo de vigência de quinze anos, com início em 1º de janeiro de 2009 e término em 31 de dezembro de 2023. A concordância expressa do credor fiduciária era, pois, medida de rigor, salvo se houvesse cancelamento da propriedade fiduciária constituída por meio do R.20 da matrícula 11.120.

As demais questões trazidas pelo recorrente não constituem justificativa a impor o registro pretendido. Assim, correta a recusa do Oficial de Registro de Imóveis.

Posto isso, nego provimento ao recurso.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

DECLARAÇÃO DE VOTO CONVERGENTE

VOTO Nº 27.515

1. Trata-se de autos de dúvida em que se interpôs apelação contra sentença pela qual o Juízo Corregedor Permanente manteve as exigências do 9º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo e denegou o registro *stricto sensu* de um contrato de locação com cláusula de vigência (LRP/1973, art. 167, I, 3), porque o imóvel foi alugado por prazo superior a um ano, sem anuência do credor fiduciário (Lei 9.514/1997, art. 37-B).

2. O eminente Desembargador Relator nega provimento à apelação para que seja mantido o óbice ao registro *stricto sensu*, pois a locação foi celebrada pelo prazo de quinze anos, e não há nada que indique ou permita presumir o consentimento do credor fiduciário.

Realmente, a lei exige que o credor fiduciário dê a sua concordância por escrito, ou seja, expressamente, e isso não se deu. Além disso, o só fato de a alienação fiduciária ser posterior à locação não se pode interpretar como anuência e, ainda que tal interpretação fosse cabível, não poderia ela afastar a exigência da Lei 9.514/1997, art. 37-B, que exige concordância por escrito. Isto é, há disposição legal expressa exigindo anuência firmada por escrito.

Observe-se, outrossim, que a Lei 9.514/1997, art. 37-B, estabelece que o contrato tem de ser considerado ineficaz e de nenhum efeito. Portanto, admitindo-se o registro seria dar-lhe alguma eficácia transversa, em detrimento do fiduciário, já que a oponibilidade da locação pode, indiretamente, prejudicar-lhe os interesses, se e quando se fizer conveniente a cessão da posição do fiduciante (Lei 9.514/1997, art. 29).

3. Ante o exposto, **nego provimento ao recurso de apelação.**

ARTUR MARQUES DA SILVA FILHO, Presidente da Seção de Direito Privado

DECLARAÇÃO DE VOTO DIVERGENTE

Voto nº 19.331

Registro de Imóveis. Recurso contra decisão que negou o registro de contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação, superior a um ano –Inteligência do artigo 167, 3, da Lei 6.015/73 e do artigo 37-B da Lei 9.514/97 –Necessidade de concordância por escrito do credor fiduciário para eficácia do contrato em relação a este e seus sucessores –Existência, validade e eficácia: planos distintos que não impossibilitam o registro do contrato de locação, o qual existe, é válido e eficaz entre as partes contratantes (locador e locatário). Recurso provido.

1. Cuida-se de apelação contra decisão proferida pelo Juízo Corregedor Permanente do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que negou pedido de registro de contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação, superior a um ano, por força de restrição prevista no artigo 37-B da Lei 9.514 de 1997, a exigir anuência do credor fiduciário.

É o relatório.

2. Respeitado entendimento do Excelentíssimo Desembargador Relator Corregedor Geral da Justiça, ouso discordar, *data venia*.

De acordo com o artigo 167, 3, da Lei 6.015/73, 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".

Essa a hipótese dos autos (vide cláusula 19ª do contrato em questão – fl. 07).

Por outro lado, assim dispõe o artigo 37-B da Lei 9.514 de 1997, incluído pela Lei 10.931 de 2004:

Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário.

A anuência do credor fiduciário imposta pelo artigo 37-B da Lei 9.514 de 1997 ("por escrito") não é elemento de existência nem requisito de validade do contrato de locação, o qual existe, é válido e **eficaz entre locador e locatário**.¹

Feito o registro desse contrato será também eficaz em relação a terceiros, com exceção do credor fiduciário e sucessores, por não haver anuência **escrita** respectiva.

Importante anotar que para a existência e validade de um contrato de locação, não se exige do locatário o título dominial do bem locado, senão a posse direta. Essa posse está garantida ao fiduciante (artigo 23, parágrafo único, da Lei 9.514 de 1997).

Demais, eventual consolidação da propriedade em mãos do credor fiduciário levará, inexoravelmente, à extinção do contrato de locação, não obstante a cláusula de vigência, *ex vi* do disposto no artigo 27, §7º, da Lei 9.514/97.

Mutatis mutandis, é o que se dá, por exemplo, quando se registra escritura de compra e venda em fraude à execução. O negócio jurídico existe, é válido e eficaz entre as partes contratantes (inclusive o respectivo registro, que não deverá ser anulado), mas será ineficaz em relação ao credor exequente.

Por epítome, porque a anuência do credor fiduciário não interfere nos planos da existência, validade e eficácia do contrato entre locador e locatário, é o caso de se deferir o registro do contrato de locação, nos moldes pleiteados.

3. Ante o exposto, pelo arrimo esposado, pelo meu voto, dá-se provimento ao recurso.

Ricardo Anafe, Presidente da Seção de Direito Público

¹ A propósito, conferir AZEVEDO, Antônio Junqueira de. *Negócio Jurídico: existência, validade e eficácia*. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2000.