



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 027161-25.2013.8.26.0100

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 14/05/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: São Paulo (1º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Hamilton Elliot Akel

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida inversa suscitada – Contrato de locação com cláusula de vigência na hipótese de alienação do bem – Recusa do registro em razão da indisponibilidade e penhora do imóvel – Averbações que não inviabilizam a locação nem repercutem na validade da cláusula de vigência, que visa apenas a expandir sua eficácia e alcançar terceiros, amparada em expressa disposição legal – Título, formalmente em ordem, que observa o princípio da legalidade – Recurso provido para julgar improcedente a dúvida inversa e determinar o registro do título.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação nº 0027161-25.2013.8.26.0100**, da Comarca de **São Paulo**, em que é apelante **CURI ALIMENTAÇÃO, EDITORAÇÃO LTDA**, é apelado **1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "**DERAM PROVIMENTO AO RECURSO PARA JULGAR IMPROCEDENTE A DÚVIDA INVERSA SUSCITADA E DETERMINAR O REGISTRO DO TÍTULO, V.U.**", 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 (VICE PRESIDENTE), GUERRIERI REZENDE (DECANO), ARTUR MARQUES, PINHEIRO FRANCO E RICARDO ANAFE.

São Paulo, 14 de maio de 2014.

ELLIOT AKEL, RELATOR

Apelação Cível nº 0027161-25.2013.8.26.0100

Apelante: Curi Alimentação, Editoração e Divulgação Ltda.

Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Voto nº 34.011

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida inversa suscitada – Contrato de locação com cláusula de vigência na hipótese de alienação do bem – Recusa do registro em razão da indisponibilidade e penhora do imóvel – Averbações que não inviabilizam a locação nem repercutem na validade da

cláusula de vigência, que visa apenas a expandir sua eficácia e alcançar terceiros, amparada em expressa disposição legal – Título, formalmente em ordem, que observa o princípio da legalidade – Recurso provido para julgar improcedente a dúvida inversa e determinar o registro do título.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença do MMº Juiz Corregedor do 1º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, que julgou procedente a dúvida inversa suscitada e manteve a recusa do registro do contrato de locação não residencial com cláusula de vigência na hipótese de alienação, referente ao imóvel matriculado sob nº 50.541, em razão da indisponibilidade da metade ideal de propriedade do locador Rubens Tufik Curi, averbada sob nº 8.

A apelante afirma que a parte ideal de propriedade da locadora Ruth não está indisponível nem foi penhorada e que solicitou o registro do contrato devido ao grande investimento realizado com a reforma do imóvel. Diz que quando celebrou o contrato em 1º/2/2011 não havia averbação da penhora.

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

É o relatório.

A recusa do Oficial de registrar o contrato de locação com cláusula de vigência na hipótese de alienação do bem, celebrado entre a recorrente e os titulares do domínio do imóvel, está baseada nos seguintes fundamentos: (a) a indisponibilidade esvazia temporariamente os direitos inerentes ao domínio, o que justifica a limitação de seu exercício; (b) a indisponibilidade judicial engloba a impenhorabilidade e a incomunicabilidade, assim como ocorre com a inalienabilidade voluntária; (c) o registro tem efeito constitutivo e gera obrigação com eficácia real, nos termos do artigo 576 do Código Civil, pelo qual a locação pode ser oposta ao adquirente da coisa locada; (d) por força do contrato assinado, o locador perde a posse direta do imóvel, o que inviabiliza o exercício das atribuições de fiel depositário do juízo da execução em razão da penhora do bem.

A sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente está amparada em precedentes deste Conselho Superior da Magistratura no sentido de que, em razão da indisponibilidade, o registro da cláusula extrapola o plano do direito das obrigações e atinge o plano do direito real, na medida em que pode ser oposta a um eventual novo adquirente do imóvel e frustra, ao menos de modo potencial, faculdades contidas no domínio.

Ocorre que tal entendimento foi recentemente modificado, sob o fundamento de que a indisponibilidade não inviabiliza a locação do imóvel e não repercute na validade da cláusula de vigência, pelo que não há razão para impedir o registro, na medida em que tal ato visa unicamente a expandir a eficácia subjetiva desta cláusula amparada no princípio da função social do contrato.

Assim foi decidido na Apelação Cível nº 0018645-08.2012.8.26.0114, que teve como relator o então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador José Renato Nalini que, ao tratar de caso semelhante assim dispôs:

“O resultado associado a 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.[1]

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.[2]

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.

”

De efeito, o ato de dispor da coisa, vedado por força da indisponibilidade existente, deve ter interpretação restrita, pelo que não vai além da impossibilidade de alienação da coisa, e mesmo assim da alienação voluntária, nos termos do precedente acima mencionado, de modo que não tem o condão de impedir o exercício dos demais direitos inerentes à propriedade - de uso, gozo e fruição - e, consequentemente, não impede a locação do bem, nem tampouco tem o condão de invalidar cláusula contratual que tem por base expressa disposição na lei especial que disciplina a matéria e que autoriza o registro a fim de possibilitar que gere efeitos (artigo 8º da Lei nº 8.245/91).

Consoante lições de Afrânio de Carvalho, o Oficial tem o dever de proceder o exame da legalidade do título e apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e sua formalização instrumental ("Registro de Imóveis", editora Forense, 4ª edição).

O título apresentado para registro observa o princípio da legalidade. A questão acerca de possível repercussão do ato perante o juízo da execução que penhorou o bem e nomeou o devedor executado fiel depositário, e considerações acerca das peculiaridades do contrato de locação apresentado, extrapolam o exame dos aspectos formais do título e não deve obstar o seu ingresso no fólio real.

À vista do exposto, dou provimento ao recurso para julgar improcedente a dúvida inversa suscitada e determinar o registro do título.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

[1] 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.

[2] 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.

(Disponibilizado pelo TJSP em 25.05.2014)

(v. [Decisão 1ª VRPSP nº 0027161-25.2013.8.26.0100](#))