



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 0012529-40.2013.8.26.0602

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 07/07/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: Sorocaba

Estado: São Paulo

Relator: Hamilton Elliot Akel

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – REGISTRO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL – INEXISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE VIGÊNCIA – INADMISSIBILIDADE – ART. 167, I, 3, DA LEI Nº 6.015/73 – EVENTUAL POSSIBILIDADE DE AVERBAÇÃO, A FIM DE ASSEGURAR O DIREITO DE PREFERÊNCIA DA LOCATÁRIA, NOS TERMOS DO ART. 167, II, 16, DA LEI Nº 6.015/73 – NECESSIDADE, ENTRETANTO, DE PRÉVIO CANCELAMENTO DO REGISTRO DE ANTERIOR CONTRATO DE LOCAÇÃO CONSTANTE DA MATRÍCULA DO IMÓVEL – ELEMENTOS SUFICIENTES À AUTORIZÁ-LO, O QUE, CONTUDO, DEVERÁ SER PROVIDENCIADO EM REQUERIMENTO AUTÔNOMO AO REGISTRADOR E NÃO NESTES AUTOS – RECURSO NÃO PROVIDO.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação nº 0012529-40.2013.8.26.0602**, da Comarca de **Sorocaba**, em que é apelante **POSTO CIC SOROCABA LTDA**, é apelado **1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE SOROCABA**.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "**NEGARAM PROVIMENTO, V.U.**", de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

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

São Paulo, 7 de julho de 2014.

ELLIOT AKEL, RELATOR

Apelação Cível nº 0012529-40.2013.8.26.0602

Apelante: Posto Cic Sorocaba Ltda.

Apelado: Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Sorocaba

Voto nº 34.044

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – REGISTRO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL –

INEXISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE VIGÊNCIA – INADMISSIBILIDADE – ART. 167, I, 3, DA LEI Nº 6.015/73 – EVENTUAL POSSIBILIDADE DE AVERBAÇÃO, A FIM DE ASSEGURAR O DIREITO DE PREFERÊNCIA DA LOCATÁRIA, NOS TERMOS DO ART. 167, II, 16, DA LEI Nº 6.015/73 – NECESSIDADE, ENTRETANTO, DE PRÉVIO CANCELAMENTO DO REGISTRO DE ANTERIOR CONTRATO DE LOCAÇÃO CONSTANTE DA MATRÍCULA DO IMÓVEL – ELEMENTOS SUFICIENTES À AUTORIZÁ-LO, O QUE, CONTUDO, DEVERÁ SER PROVIDENCIADO EM REQUERIMENTO AUTÔNOMO AO REGISTRADOR E NÃO NESTES AUTOS – RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de apelação interposta por contra decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Primeiro Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Sorocaba, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial, mantendo a recusa de registro de contrato de locação comercial ante a ausência de cláusula de vigência e de comprovação da extinção do contrato de locação anterior, constante do R.1, Av. 2 e Av. 3 da matrícula do imóvel.

Sustenta, a recorrente, que a cláusula de vigência está patente na parte final da cláusula 14ª, reforçada no parágrafo único, da cláusula 15ª. Alega, ainda, que a extinção do contrato de locação constante do R.1, Av. 2 e Av. 3, da matrícula nº 38.261 está comprovada por declaração dos locadores (fl. 38), além do que referido contrato tinha término previsto para 01.01.91, não havendo notícia de prorrogação e existindo, ainda, boletim de ocorrência, registrado pelo proprietário do imóvel aos 14.02.2007, no sentido do abandono do imóvel por quem detinha a posse em locação, o que resultou na perda do objeto da Ação de Despejo nº 2006/020329.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 113/117 e 123/125).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de contrato de locação comercial do imóvel matriculado sob o nº 38.261, apresentado para registro ao 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Sorocaba, em que figura como locatária a recorrente, sendo locadores José Ferraz de Oliveira e Eva Lúcia Seidl.

A recusa do registrador baseia-se no fato de não haver no contrato cláusula de vigência, mas apenas cláusula que assegura o direito de o locador ceder o crédito locatício (cláusula 14ª) e cláusula que assegura o direito de preferência do locatário (cláusula 15ª), no caso de alienação do imóvel. Entende o registrador, ainda, que o imóvel já se encontra alugado a terceiro, conforme R.1, Av. 2 e Av. 3 da matrícula, cabendo ao interessado fazer prova segura da extinção da referida relação locatícia antes que uma nova possa ser lançada na matrícula.

Nos termos do art. 167, I, 3, da Lei nº 6.015/73, o contrato de locação de bem imóvel poderá ser registrado quando contiver cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada.

No caso dos autos, entretanto, o contrato de locação apresentado para registro não contém referida cláusula, exatamente como constou da recusa do registrador.

A cláusula 14ª do contrato, ao contrário do alegado pelo apelante, apenas estipula a possibilidade de cessão do crédito locatício, o que não se confunde com a cláusula de vigência exigida pela lei para registro do contrato.

Neste sentido:

LOCAÇÃO – CLÁUSULA DE VIGÊNCIA. Prevista legalmente a necessidade expressa de inserção de cláusula específica de vigência do contrato de locação em caso de alienação do imóvel, a simples menção genérica "obriga a herdeiros ou sucessores" não cumpre a exigência legal.[1]

A cláusula 15ª, por sua vez, dispõe sobre o direito de preferência da locatária no caso de eventual alienação do imóvel.

Legítima, portanto, a recusa do registrador.

Apenas para orientar futuras qualificações, esclareça-se que, da forma como redigido o instrumento, e diante do disposto na cláusula 15ª, é possível, se assim a interessada desejar, a averbação do contrato para lhe assegurar o direito de preferência na aquisição do bem, com base no art. 167, II, 16, da Lei nº 6.015/73.

Para possibilitar a referida averbação, entretanto, necessário o prévio cancelamento do contrato de locação registrado no R.1 da matrícula do imóvel, onde figura como locatária Shell Brasil S/A (fls. 64/67) e isso porque, de acordo com o art. 252, da Lei nº 6.015/73, o registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais, ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

Neste sentido:

LOCAÇÃO – IMÓVEL JÁ LOCADO A TERCEIRO – Se o imóvel já está locado a terceiro, por contrato devidamente registrado, impossível se torna o registro de nova locação feita a outra pessoa[2].

E, para o cancelamento do registro, necessário um dos títulos descritos no art. 250 da LRP:

Art. 250 - Far-se-á o cancelamento: (incluído pela Lei nº 6.216, de 1975)

I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado; (incluído pela Lei nº 6.216, de 1975)

II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião; (incluído pela Lei nº 6.216, de 1975)

III - A requerimento do interessado, instruído com documento hábil. (incluído pela Lei nº 6.216, de 1975)

Walter Ceneviva, ao examinar o que é documento hábil previsto no inciso III do art. 250, conclui:

"[...] Diz-se hábil, e nesse sentido o registrador o avalia, o documento apto a produzir, sem restrições, o efeito pretendido pelo requerente, seja no alusivo à natureza (público ou privado), à condição afirmada pelo petionário, quanto ao bem, ao lugar em que se acha e ao registro a ser cancelado [...] [3]"

No presente caso, a recorrente instruiu os autos satisfatoriamente demonstrando a rescisão do referido contrato de locação.

Apesar de a declaração de fls. 38 não ter validade para o fim de cancelamento do registro, porque firmada de forma unilateral, verifica-se que o contrato registrado, com prazo de término inicialmente previsto para 01.01.86, fora prorrogado para vigorar até 01.01.91, não constando da matrícula qualquer outra prorrogação (fls. 09/11).

Há nos autos, ainda, notícia da existência de Ação de Despejo contra a locatária Shell Brasil S/A (fl. 35).

Também a indicar o término da locação registrada, veja-se a cópia do boletim de ocorrência demonstrando que houve locação posterior do imóvel a Auto Posto Manu, em 03.05.2004 (fls. 95/96), a qual deu origem à Ação de Despejo nº 912/06, que perdeu o objeto pelo abandono do imóvel pelo locatário e consequente retomada da posse pelo locador (fl. 98).

Se o imóvel esteve locado a Auto Posto Manu a partir de 2004, obviamente a locação registrada sob o R.1 da matrícula nº 38.261 já havia se encerrado.

É sabido que o Registro Imobiliário deve reproduzir a realidade fática da propriedade e dos seus respectivos negócios jurídicos. A atualização dessas informações é, portanto, essencial para que os dados que constam no registro sirvam como fonte segura de consulta para terceiros.

Assim, diante de elementos suficientes que demonstram a extinção do contrato de locação lançado no R.1 da matrícula, da inexistência de prejuízos a terceiros ou mesmo à segurança jurídica necessária aos Registros Imobiliários, caso a recorrente tenha interesse – a ser manifestado em requerimento autônomo ao registrador e não nestes autos – possível o cancelamento do referido registro e respectivas averbações Av. 2 e Av. 3, a fim de possibilitar a averbação do novo contrato de locação.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

[1] 1VRPSP – PROCESSO: 0046161-45.2012.8.26.0100 1VRPSP – PROCESSO – LOCALIDADE: São Paulo – DATA JULGAMENTO: 19/02/2013 – DATA DJ: 21/03/2013 – Relator: Marcelo Martins Berthe

[2] CSMSP – APELAÇÃO CÍVEL: 010854-0/5 CSMSP – APELAÇÃO CÍVEL – LOCALIDADE: São Paulo – DATA JULGAMENTO: 15/12/1989 – Relator: Milton Evaristo dos Santos

[3] Lei de Registros Públicos, ed. Saraiva, 17ª Ed., p. 275.

(Disponibilizado pelo TJSP em 21.07.2014)