PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA – Edital 001/2014

SERVIÇOS NOTARIAIS E REGISTRAIS
DO PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA

RESPOSTA DA QUESTÃO **PRÁTICA 01**

A presente questão é dividida em duas partes. Pede-se a **elaboração do "ato compatível"** com o caso fictício apresentado, devendo, ainda, ser o "ato" devidamente **justificado**.

Por primeiro, deve ser lembrado que por ser uma "questão prática", é curial o acerto do ato a ser elaborado, o qual é analisado com a sua específica e pontual fundamentação, justificadora da sua escolha. Portanto, uma não está desassociada da outra.

Assim posto, três são os atos possíveis de serem realizados através do caso fictício, cada qual com a sua fundamentação:

a) **Nota de Devolução**;
b) **Registro de contrato de locação; e**
c) **Suscitação de dúvida.**

Os três atos se fazem possível ante o posicionamento tradicional de que no caso fictício o Registrador deve impedir o ingresso do título, lavrando a competente nota motivada de devolução; ante o novel posicionamento capitaneado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que entende ser possível do contrato ser levado a registro (mas não a averbação) e, por último, diante desse conflito de posicionamentos, a realização da suscitação de dúvida para que o órgão competente dirima-a.

Assim, são os atos e suas fundamentações:

Nota de Devolução:

1° REGISTRO DE IMÓVEIS

O presente título foi protocolado sob o n° xxxxxx, em xx/xx/2014, tendo sido devolvido sem registro, para satisfação das seguintes exigências:

- NOTA DE DEVOLUÇÃO -

Consta na averbação n° xx, da matrícula n° xxxxx, que foi determinado o impedimento de registro de qualquer ato que importe em alienação referente ao imóvel deste título, tornando-o indisponível. Para que o título tenha ingresso ao fólio real é necessário apresentar mandado de cancelamento da ordem de indisponibilidade, ressaltando que o presente contrato de locação prevê expressamente cláusulas de vigência e de preferência.

A indisponibilidade do bem impede a inscrição de cláusula de vigência ou de preferência estipuladas em contrato de locação de imóvel urbano, para a hipótese de alienação.

De acordo com a doutrina do professor Luiz Guilherme Loureiro[1]:

> A indisponibilidade de bens é forma especial de inalienabilidade e impenhorabilidade, impedindo o acesso de títulos de disposição ou oneração, ainda que formalizados anteriormente à decretação da inalienabilidade (Ap. 029.886-0/4 SP, j. 04.06.1996).

Portanto, se a locação não se contrapõe à indisponibilidade (uma e outra estão em planos diferentes), o mesmo não se dá com essas inscrições (*lato sensu*), que vão ao plano real – e, desse modo, não podem ser admitidas, enquanto houver indisponibilidade.

A averbação de indisponibilidade decorre de ordem legalmente expedida e inscrita anteriormente, retirando da propriedade imobiliária a sua disponibilidade, que foi averbada regularmente e por determinação de autoridade competente. Se do titular dominial se retira o poder de dispor da coisa que, como no caso, ficou à disposição do Juízo, nenhum título tendente a onerar ou transmitir a propriedade imobiliária pode ser admitido no Registro de Imóveis.

O entrave deve ser mantido sobre o imóvel até a decisão definitiva da pendência judicial que o originou. O cancelamento se dará diretamente pela autoridade responsável pela constrição encaminhada ao Registro de Imóveis. Destaque-se, ainda, que não é da competência de Juízo Corregedor Permanente, no âmbito administrativo, emitir decisão capaz de cancelar a indisponibilidade ou relativiza-la.

João Pessoa, XX/XX/2014.

Registrador

Observação: A prenotação tem validade de 30 dias, contados de sua primeira apresentação na Serventia (artigo 205 da Lei n° 6.015/73).

<u>Sua fundamentação</u>:

O Registrador deverá impedir o ingresso do título, lavrando a competente nota

[1] LOUREIRO, Luiz Guilherme. "Registros Públicos – Teoria e Prática, 5ª ed. revista e atualizada", São Paulo: Método, 2014, p. 373.

motivada de devolução.

A indisponibilidade do bem impede a inscrição de cláusula de vigência ou de preferência estipuladas em contrato de locação de imóvel urbano, para a hipótese de alienação.

De acordo com a doutrina do professor Luiz Guilherme Loureiro[2]:

> A indisponibilidade de bens é forma especial de inalienabilidade e impenhorabilidade, impedindo o acesso de títulos de disposição ou oneração, ainda que formalizados anteriormente à decretação da inalienabilidade (Ap. 029.886-0/4 SP, j. 04.06.1996).

É nesse sentido que a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba[3] navega:

> **EMENTA** AGRAVO DE INSTRUMENTO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL ALIENADO POR HASTA PÚBLICA INEXISTÊNCIA DE AVERBAÇÃO DO CONTRATO PERANTE O REGISTRO IMOBILIÁRIO POSSIBILIDADE DE DENUNCIA PROVIMENTO RECURSAL.
> **Sem o devido registro do contrato locatício junto a matricula do imóvel, este direito obrigacional não se reveste de <u>eficácia real</u>**, não podendo ser exigido perante terceiros Destarte, o adquirente do imenel pode denunciar o contrato nos termos do art. 8° da Lei n° 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Do seu corpo extrai-se:

> Logo, sem o devido registro do contrato locatício junto a matricula do imóvel, este direito obrigacional não se reveste de eficácia real, não podendo ser exigido perante terceiros.
> Destarte, o adquirente do imóvel pode denunciar o contrato nos termos do art. 8° da Lei n° 8 245. Neste norte, em magistral exposição, Silvio Salvo Venosa comentando o artigo em apreço
>
> > "Presente dispositivo nas regras gerais da lei, aplica-se a todas as locações. O novo adquirente e estranho ao pacto locatício, em principio, salvo o registro imobiliário que tem por finalidade tornar a avença conhecida por todos."1
>
> E mais
>
> > "É interessante acentuar essas hipóteses em que o legislador confere direitos exorbitantes do contrato quando este consta do registro imobiliário.
> > A lei atual e mais precisa e se refere a forma como se efetua o registro no contrato, qual seja a averbação. Não basta porém que o contrato seja registrado. São três os requisitos para que o contrato valha contra terceiros adquirentes o contrato deve estar com vigência por prazo determinado, deve conter clausula de vigência para o caso de alienação e, finalmente, deve ser *ax erbado* junto 'a matricula do imóvel [...]". (grifo nosso)

Portanto, se a locação não se contrapõe à indisponibilidade (uma e outra estão em planos diferentes), o mesmo não se dá com essas inscrições (*lato sensu*), **<u>que vão ao plano real</u>** – e, dessa forma, <u>não podem ser admitidas</u>, enquanto houver indisponibilidade.

Nesse mesmo tom é a jurisprudência:

> CIVIL. PROCESSO CIVIL. REGISTRO DE CONTRATO DE

[2] LOUREIRO, Luiz Guilherme. "Registros Públicos – Teoria e Prática, 5ª ed. revista e atualizada", São Paulo: Método, 2014, p. 373.

[3] TJPB. Ag.Inst. n° 001 2008 008 274-7, 2ª CC, Relator Des. Marcos Cavalcanti de Albuquerque, j. 25/11/2008.

> LOCAÇÃO. IMÓVEL INDISPONÍVEL POR DETERMINAÇÃO JUDICIAL. CLÁUSULAS DE PREFERÊNCIA E VIGÊNCIA. NECESSIDADE DE REGISTRO. EFEITOS *ERGA OMNES*. DÚVIDA REGISTRAL. PROCEDÊNCIA.
> - Ao decretar a indisponibilidade dos bens de uma pessoa, o Judiciário tem como objetivo impedir que o devedor aliene seus bens ou que sobre estes recaiam novos gravames. Dessa forma, assegura-se patrimônio suficiente para o pagamento de eventuais débitos. Via de regra, esses bens são levados à hasta pública, devendo estar livres e desembaraçados.
> - **Com o registro imobiliário, a publicidade de cláusulas contratuais prevendo o direito de preferência e de vigência passa a ser *erga omnes*, obrigando terceiros que adquiram um bem levado à hasta pública. Nesses casos, a anotação no fólio imobiliário inevitavelmente gera um ônus sobre o prédio, inviabilizando o decreto de indisponibilidade**.
> - Recurso improvido.[4] (grifo nosso)

Assim, vê-se que o caso prático vai além do direito de dispor do bem por simples locação, ante a indisponibilidade do imóvel por força judicial, já que as cláusulas destacadas no contrato de locação, se registradas, gerarão, ante a publicidade do registro imobiliário, uma "**eficácia real**" sobre o bem contra o atual ou futuro proprietário; por terem efeito *erga omnes*, essas cláusulas obrigariam, assim, a terceiros que venham a adquirir o bem a respeitar essas cláusulas até o fim da locação, contrariando a determinação judicial de indisponibilidade da coisa.

Ora, a averbação de indisponibilidade decorre de ordem legalmente expedida e inscrita anteriormente, retirando da propriedade imobiliária a sua disponibilidade, que foi averbada regularmente e por determinação de autoridade competente. Se do titular dominial se retira o poder de dispor da coisa que, como no caso, ficou à disposição do Juízo, nenhum título tendente a onerar ou transmitir a propriedade imobiliária pode ser admitido no Registro de Imóveis.

Conclui-se então que o entrave deve ser mantido sobre o imóvel até a decisão definitiva da pendência judicial que o originou. O cancelamento se dará diretamente pela autoridade responsável pela constrição encaminhada ao Registro de Imóveis. Destaque-se, ainda, que não é da competência de Juízo Corregedor Permanente, no âmbito administrativo, emitir decisão capaz de cancelar a indisponibilidade ou relativiza-la.

[4] TJDFT. APC n° 2008.01.1.030107-4, 6ª T. Relator Des. Luís Gustavo B. de Oliveira, j. 07/04/2010.

Registro do contrato:

1° REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 – Registro Geral.
Matrícula 1238

[...]

R.xx(n° ato) – em xx de xxxxxx de 2014. (locação), prenotação n° xxxxxx.

Data: xx/xx/2014.

Nos termos do instrumento particular de xx de xxxxx de 2014, celebrado nesta cidade, o proprietário e locador, **José da Silva**, já qualificado, deu em **LOCAÇÃO COMERCIAL**, o imóvel desta matrícula, à **Francisco de Souza**, (apresentar a qualificação completa), pelo prazo de xx anos, com início em xx de xxxxx de xxxxx, e término em xx de xxxxx de xxxx, sendo o aluguel comercial fixado em xxxxxx, por mês, a ser regido pela forma e demais condições constantes do título, dando-se o devido destaque as cláusulas de vigência e de preferência.

REGISTRADO POR:_____(nome do escrevente) Autorizado(a).

Sua fundamentação:

Segundo a novel compreensão, a indisponibilidade do bem não impede o registro do contrato de locação de imóvel urbano com cláusula de vigência ou de preferência estipuladas, mesmo que já haja no registro imobiliário a averbação de indisponibilidade do bem, no caso fictício, expedida por Juiz do Trabalho.

"De início, destaco que, não obstante as previsões constantes do artigo 167, inciso I, '3' e inciso II, '16', da Lei n. 6.015/73, acompanhado do artigo 33, 'caput', da Lei n. 8.245/91, que referem o registro e a averbação dos contratos de locação, respectivamente para consignar a cláusula de vigência e o exercício do direito de preferência, **é desnecessária a prática de dois atos notariais** (averbação e registro), bastando o registro em sentido estrito para garantir a eficácia real às cláusulas de vigência e ao direito de preferência, conforme já decidido pela Corregedoria Geral da Justiça no processo n. 2013/36874 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo[5]." (grifo nosso)

A compreensão é de que a indisponibilidade prevista no artigo 53, § Iº, da Lei n° 8.212/91 não obstaculiza o registro do pacto locatício, mesmo que comercial, pois com a publicidade resultante da inscrição se objetiva unicamente expandir a eficácia subjetiva de cláusulas do contrato de locação, não se perdendo de vista a função social do contrato e os seus efeitos irradiadores para terceiros.

Cumpre destacar o seguinte precedente do TJSP, Apelação Cível n° 0018645-08.2012.8.26.0114 (p. DJE 14/011/2013):

> [...]
>
> Se a indisponibilidade não impede a celebração da locação, e

[5] TJSP. CSM. Ap. n° 0027416-80.2013.8.26.0100, rel. Corregedor Geral da Justiça, Des. Hamilton Elliot Akel.

> tampouco repercute sobre a validade da cláusula de vigência e do pacto de preempção, não faz sentido estorvar fenômeno de reforço eficácial, conseqüência do registro, e direcionado a resguardar, com mais rigor, a função social do contrato, "nesse seu conteúdo ultra partes", cunhado por Cláudio Luiz Bueno de Godoy ao enfocar a face externa de tal princípio, mitigando o da relatividade de seus efeitos e robustecendo o da força obrigatória. [24]
>
> O resultado associado à 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, i ter ativamente, tem afirmado: a indisponibilidade versada no § l.° do artigo 53 da Lei n.° 8.212/1991 apenas impossibilita a alienação do bem penhorado pelo devedor-executado.[25]
>
> [...]

Assim, “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° 100.237-0/0, rel. Des. Luiz Tâmbara, j. em 04.09.2003, quando admitida a incompatibilidade entre a indisponibilidade do artigo 53, § 1°, da Lei n° 8.212/1991, e o registro de contrato de locação com cláusula de vigência.”[6]

Ademais, se é possível recair mais de uma penhora sobre o bem, não é crível que não possa ser levado para registro o contrato de locação, que sequer irá gerar ônus real sobre a coisa.

[6] TJSP. CSM. Ap. n° 0027416-80.2013.8.26.0100, rel. Corregedor Geral da Justiça, Des. Hamilton Elliot Akel.

Suscitação de dúvida:

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DE FEITOS ESPECIAIS DA COMARCA DE JOÃO PESSOA – PB.

(espaço de 10 linhas)

_____ (qualificar), oficial do 1° Registro de Imóveis desta Comarca, Estado da Paraíba, infrafirmado, vem respeitosamente perante a autoridade de Vossa Excelência, **suscitar a seguinte dúvida**, com fulcro no artigo 198 da Lei n° 6.015/73:

1. Francisco de Souza (qualificar), requereu ao suscitante a realização do "registro do contrato de locação comercial", com cláusulas de "vigência" e de "preferência". Contrato firmando entre ele, locatário, com o Sr. José da Silva, locador e proprietário do imóvel.

2. Feita a prenotação nos termos do artigo 182 do LRP, ao verificar a legalidade do titulo, o suscitante veio a constatar que na matrícula do imóvel há uma averbação de indisponibilidade do bem, oriunda da Justiça do Trabalho.

3. Considerando que "a indisponibilidade de bens é forma especial de inalienabilidade e impenhorabilidade, impedindo o acesso de títulos de disposição ou oneração, ainda que formalizados anteriormente à decretação da inalienabilidade (Ap. 029.886-0/4 SP, j. 04.06.1996)"[7], entendeu o suscitante que o contrato em espeque não pode ser levado a registro, enquanto perdurar a indisponibilidade determinada pela Justiça Trabalhista. Afinal, por terem essas cláusulas efeito *erga omnes*, a publicidade alcançada pelo registro irá gerar uma "eficácia real" sobre o bem contra o atual ou futuro proprietário. Motivo pelo qual apresentou uma "nota devolutiva".

4. Em razão da mencionada nota devolutiva, o suscitado apresentou no dia xx de xxxx de 2014, o competente requerimento, afirmando que o contrato em análise pode ser levado a registro nos seus estritos termos, mesmo pendente a averbação de indisponibilidade do bem, pois a indisponibilidade prevista no artigo 53, § I°, da Lei n° 8.212/91 não obstaculiza o registro do pacto locatício, mesmo que comercial, já que com a publicidade resultante da inscrição se objetiva unicamente expandir a eficácia subjetiva de cláusulas do contrato de locação, não se perdendo de vista a função social do contrato e os seus efeitos irradiadores para terceiros. Afirmando que se é possível recair mais de uma penhora sobre o bem, não é crível que não possa ser levado para registro o contrato de locação, que sequer irá gerar "ônus real" sobre a coisa.

3. Assim, conforme exposto, o suscitante vê-se em dúvida, levando esta para ser submetida, então, à apreciação de Vossa Excelência, que, bem, ponderando sobre o caso, ordenará o que for de Direito.

João Pessoa, XX/XX/2014.

_____(assinatura do oficial)

Sua fundamentação:

"O procedimento de dúvida inicia-se com exigência formulada pelo oficial registrador, em relação à qual não se conforme o **interessado** no registro, ou que, simplesmente, não possa atendê-la. A suscitação é requerida pelo interessado no registro diretamente ao oficial registrador (art. 198, *caput*, LRP), diante de situação concreta, vale

[7] LOUREIRO, Luiz Guilherme. "Registros Públicos – Teoria e Prática, 5ª ed. revista e atualizada", São Paulo: Método, 2014, p. 373.

dizer, título devidamente protocolado para ingresso na tábua, seja para registro em sentido estrito, seja para averbação."[8]

É imprescindível levar em conta que o Procedimento de Dúvida é o mecanismo que serve para verificar a correção ou não das exigências formuladas pelo Registrador, constituindo, portanto, instrumento para aferição da regularidade do exercício funcional das atribuições do Oficial, o qual, por imposição do princípio da legalidade, somente deve agir quando estiver seguro de que o título está em completa conformidade com o Direito.[9]

Assim, ao ser vislumbrado que o caso prático desagua em duas possíveis teses – a vetusta e a novel, que, são antagônicas, a dúvida é mais do que razoável, devendo ser, então, apresentada a "nota de dúvida" pelo oficial registrador, respeitando o procedimento de dúvida no registro de imóveis.

[8] RODRIGUES, Marcelo. "Tratado de Registros Públicos e Direito Notarial", São Paulo: Atlas, 2014, p. 162-163.
[9] PAIVA, João Pedro. "Série Direito Registral e Notarial - Procedimento de Dúvida no Registro de Imóveis", 2ª ed., São Paulo: Saraiva, 2010, p. 62.