



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 70059268193

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 20/11/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 26/11/2014

Cidade: Novo Hamburgo

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Heleno Tregnago Saraiva

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTROS PÚBLICOS. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA INVERSA. AVERBAÇÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. Possibilidade de averbação dos contratos de locação junto à matrícula do imóvel para fins de exercício do direito de preferência, nos termos do art. 167, inciso II, item 16, da Lei de Registros Públicos. Indisponibilidade do bem imóvel que não obsta a averbação, por conta da ausência de prejuízo aos credores. APELAÇÃO PROVIDA.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70059268193 (Nº CNJ: 0119382-89.2014.8.21.7000) – DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE NOVO HAMBURGO

Apelante: HP Comércio de Pneus Eireli

Apelado: Oficial do Registro de Imóveis de Novo Hamburgo

Relator: Heleno Tregnago Saraiva

Data de Julgamento: 20/11/2014

Publicação: Diário da Justiça do dia 26/11/2014

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTROS PÚBLICOS. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA INVERSA. AVERBAÇÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL.

Possibilidade de averbação dos contratos de locação junto à matrícula do imóvel para fins de exercício do direito de preferência, nos termos do art. 167, inciso II, item 16, da Lei de Registros Públicos.

Indisponibilidade do bem imóvel que não obsta a averbação, por conta da ausência de prejuízo aos credores.

APELAÇÃO PROVIDA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em dar provimento ao recurso de apelação.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ (PRESIDENTE E REVISOR) E DES. NELSON JOSÉ GONZAGA.**

Porto Alegre, 20 de novembro de 2014.

DES. HELENO TREGNAGO SARAIVA, Relator.

RELATÓRIO

DES. HELENO TREGNAGO SARAIVA (RELATOR)

HP COMÉRCIO DE PNEUS EIRELI interpôs recurso de apelação em face da sentença proferida na ação movida contra OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HAMBURGO, nos seguintes termos:

Vistos etc.

HP COMÉRCIO DE PNEUS EIRELI SUSCITOU dúvida inversa em face da Oficial do Registro de Imóveis de Novo Hamburgo alegando ter sido negado o registro de contrato de locação sob o argumento de existência da constrição de penhora junto à matrícula do referido imóvel. Alegou, ainda, que a constrição existente apenas limita a disposição sobre o imóvel, mas não o poder de uso e fruição do bem. Requereu a procedência da dúvida suscitada, juntando documentos (fls. 02-26).

O Ministério Público opinou pela improcedência da demanda (fls. 33-34).

É O RELATO.

PASSO A DECIDIR.

A insurgência apresentada pelo requerente não procede, sendo correta a impugnação apresentada pela Oficial do Registro de Imóveis.

Na matrícula do bem em questão, juntada às fls. 21-22, foi registrada a penhora do referido imóvel no dia 07 de dezembro de 2011.

Ocorre que a concretização do contrato de locação somente poderá se efetivar com a entrega do bem para o locatário, poder este que o proprietário do imóvel, pretendo locador, não tem mais, já que esta disposição restou suprimida com a penhora, entendendo-se aqui, como bem refere o Ministério Público, que o direito de dispor não se restringe ao direito de alienar, mas também ao de onerar e de contratar.

Aliás, este é o objetivo da lei com a penhora, inclusive, aventa-se, em muitas hipóteses e assim tem sido reconhecido pelos Tribunais, a ocorrência da fraude à execução quando isto ocorrer.

Assim, inviável a pretensão da requerente.

ISTO POSTO, julgo IMPROCEDENTE a SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA apresentada por HP COMÉRCIO DE PNEUS EIRELI.

Publique-se.

Registre-se.

Intimem-se.

Em suas razões (fls. 38/44) a parte apelante afirma que o pedido recursal alternativo tem por objeto unicamente a averbação de contrato de locação que foi celebrado muito antes do registro da constrição na matrícula do imóvel e que a parte do imóvel que está situado na Avenida 1º de Março, nº 2.750, Novo Hamburgo, RS, está em posse da apelante desde que celebrado o contrato de locação. Aponta que a existência da constrição não repercute na impossibilidade de ceder a posse direta do imóvel e fruir dos alugueros dados em contraprestação pelo locatário. Assevera que ao alijar o locatário do seu direito de ter averbado o contrato, o Oficial do Registro de Imóveis de Novo Hamburgo o impede de resguardar seus direitos. Saliencia que impedir o proprietário de celebrar contrato de locação é uma medida desnecessária e que implica violação do disposto no artigo 620 do Código de Processo Civil. Requer o provimento do recurso.

Não foram oferecidas contrarrazões.

O Ministério Público se manifestou pelo conhecimento e provimento do recurso de apelação.

Registro que foi observado o disposto nos artigos 549, 551 e 552 do Código de Processo Civil, tendo em vista a adoção do sistema informatizado.

É o relatório.

VOTOS

DES. HELENO TREGNAGO SARAIVA (RELATOR)

Pretende a parte apelante a reforma da sentença de improcedência do pedido proposto na dúvida inversa suscitada em face da negativa da averbação de contratos de locação, por parte da Oficial do Registro de Imóveis de Novo Hamburgo, sob o fundamento da existência da construção de penhora junto à matrícula do imóvel locado.

Adianto que o recurso manejado pelo autor merece ser provido.

Como bem referido no parecer do Ministério Público e também nas razões recursais, impende referir que a pretensão da parte apelante é a de **averbar** os contratos de locação do imóvel localizado na Rua 1º de Março, nº 2.750, de nº 73.441 do livro nº 2 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo.

A Lei nº 6.015 de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, estabelece que:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

[...]

II - a averbação:

[...]

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência.

Com efeito, verifica-se que a intenção da parte autora é a de assegurar a possibilidade de exercer seu direito de preferência, nos moldes do artigo 27, *caput*, da Lei nº 8.245/91¹, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos, o que se afigura plenamente possível.

Por oportuno, importante registrar que o direito de preferência não abrange os casos de “perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação”, consoante a previsão contida no artigo 33² da referida Lei de Locações.

Diante do exposto, dou provimento à apelação do autor para possibilitar a averbação dos contratos de locação junto à matrícula do imóvel localizado na Rua 1º de Março, nº 2.750, de nº 73.441 do livro nº 2 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo.

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ (PRESIDENTE E REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. NELSON JOSÉ GONZAGA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ - Presidente - Apelação Cível nº 70059268193, Comarca de Novo Hamburgo: "DERAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: TRAUDI BEATRIZ GRABIN.

¹ Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

² Art. 33. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.