

5.7 CARTA DE ADJUDICAÇÃO/ARREMATACÃO (EXTRAJUDICIAL) – DECRETO-LEI n. 70/66

1. Verificar:
 - a) representação do credor;
 - b) representação do agente fiduciário;
 - c) recolhimento do ITBI;
 - d) assinatura de cinco testemunhas;
 - e) assinatura de leiloeiro oficial;
 - f) assinatura do credor;
 - g) assinatura do(s) devedor(es) (ou declaração de que este(s) recusou(ram)-se a assinar, ou declaração de que, apesar de notificado(s), não compareceu(ram) ao leilão);
 - h) assinatura do arrematante/adjudicante.
2. A lei não especifica quais documentos devem integrar a carta de arrematação por execução extrajudicial. Por analogia, vale o disposto no art. 901 do CPC/2015, referente à Carta de Arrematação expedida em execução judicial.

Nos termos do art. 901, § 2º, do CPC/2015, a carta de arrematação conterá:

- a) a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula e aos seus registros;
- b) a cópia do auto de arrematação (assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro- art. 903 do CPC/2015);
- c) a prova de pagamento do imposto de transmissão;
- d) a indicação da existência de eventual ônus real ou gravame.

5.8 CONTRATO DE LOCAÇÃO

5.8.1 Disposições gerais

1. O registro diz respeito a **imóvel urbano** (Apelação Cível n. 799-6/7 – CSM/SP – DOE/SP de 18/2/2008).
2. O titular do direito real de habitação não pode locar o imóvel (art. 1.414 do CC).
3. Prescreve a Lei n. 6.015/73, em seu art. 167, que o contrato de locação está sujeito a **registro** quanto à cláusula de vigência da locação em caso de alienação do imóvel (art. 167, I, n. 3), e também a **averbação** para garantir o exercício de preferência no caso de venda do imóvel (art. 167, II, n. 16). Por sua vez, o art. 38, § 2º, da Lei n. 8.245/91 prevê a **averbação** da caução do bem imóvel dado em garantia no contrato de

locação. Assim, o apresentante do título deverá declinar se tem interesse em registro, averbação ou se quer a prática de todos os atos ou de alguns deles. O requerimento deverá ter **firma reconhecida**.

4. Para garantir a eficácia real à cláusula de vigência e ao direito de preferência, não é necessária a prática de dois atos registrares (registro e averbação, respectivamente); bastará apenas o registro em sentido estrito (Acórdão – DJ n. 0018645-08.2012.8.26.0114 – CSM/SP, data da inclusão no Portal do Extrajudicial: 2/10/2013).
5. Verificar se estão presentes os requisitos do art. 169, III, da LRP (cláusula de vigência no caso de alienação e direito de preferência):

O registro previsto no n. 3 do inc. I do art. 167, e a averbação prevista no n. 16 do inc. II do art. 167 serão efetuados no Cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador.

6. Verificar se estão presentes os requisitos do art. 242 da LRP:
 - a) valor;
 - b) prazo;
 - c) tempo do pagamento;
 - d) lugar do pagamento;
 - e) pena convencional.
7. O contrato deve ser assinado pelas partes e por 2 (duas) testemunhas (firmas reconhecidas). *”Apesar das referências alusivas à subscrição por testemunhas, tanto no inciso III do art. 169 como no inciso II do art. 221 da Lei n. 6.015/1973, a exigência não mais se justifica, em razão do texto do art. 221, caput, do Código Civil⁴⁵ que, em confronto com seu par no Código de 1916 (art. 135, caput⁴⁶), suprimiu a necessidade de duas testemunhas assinarem o instrumento contratual”* (Acórdão – DJ n. 0018645-08.2012.8.26.0114 – CSM/SP, data da inclusão no Portal do Extrajudicial: 2/10/2013).

45 Código Civil – “Art. 221. O instrumento particular, feito e assinado, ou somente assinado por quem esteja na livre disposição e administração de seus bens, prova as obrigações convencionais de qualquer valor; mas os seus efeitos, bem como os da cessão, não se operam, a respeito de terceiros, antes de registrado no registro público.”

46 Código Civil – “Art. 135. O instrumento particular, feito e assinado, ou somente assinado por quem esteja na disposição e administração livre de seus bens, **sendo subscrito por duas testemunhas**, prova as obrigações convencionais de qualquer valor. Mas os seus efeitos, bem como os da cessão, não se operam, a respeito de terceiros (art. 1.067), antes de transcrito no registro público.” [g. n.]

8. **Imóvel indisponível:** nos termos do Acórdão – *DJ* n. 0018645-08.2012.8.26.0114 – **CSM/SP**, data da inclusão no Portal do Extra-judicial: 2/10/2013, a **indisponibilidade do §1.º do art. 53 da Lei n. 8.212/91⁴⁷ não obstaculiza o registro** do pacto locatício⁴⁸. Contudo, deve-se observar que o MM. **Juízo Corregedor Permanente da 1ª VRP/SP** já decidiu de forma diversa, no sentido de que imóvel indisponível **não pode ser objeto de registro** de contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação⁴⁹.

47 Lei n. 8.212/91 – “Art. 53. Na execução judicial da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas, será facultado ao exequente indicar bens à penhora, a qual será efetivada concomitantemente com a citação inicial do devedor.

§ 1º Os bens penhorados nos termos deste artigo **ficam desde logo indisponíveis.**” [g. n.]

48 Acórdão – *DJ* n. 0018645-08.2012.8.26.0114 – CSM/SP: “[...] Se a indisponibilidade não impede a celebração da locação, e tampouco repercute sobre a validade da cláusula de vigência e do pacto de preempção, não faz sentido estorvar fenômeno de reforço eficaz, consequência do registro, e direcionado a resguardar, com mais rigor, a função social do contrato, “nesse seu conteúdo ultra partes”, cunhado por Claudio Luiz Bueno de Godoy ao focar a face externa de tal princípio, mitigando o da relatividade de seus efeitos e robustecendo o da força obrigatória.

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, iterativamente, tem afirmado: a indisponibilidade versada no § 1º do art. 53 da Lei n. 8.212/1991 apenas impossibilita a alienação do bem penhorado pelo devedor-executado. 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. 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 4.9.2003, quando admitida a incompatibilidade entre a indisponibilidade do art. 53, § 1º, da Lei n. 8.212/1991, e o registro de contrato de locação com cláusula de vigência.”

49 1ªVRP/SP – Processo 0027161-25.2013.8.26.0100 (*DJE/SP* de 25/9/2013): “[...] A locação é negócio jurídico obrigacional que não chega ao plano dos direitos reais e não tem o poder de, por si mesma, frustrar ou limitar faculdades inerentes ao domínio. Tipicamente, um imóvel indisponível pode ser alugado; afinal, a locação não transmite o bem, mas tão somente permite seu uso ou a percepção de seus frutos: “A locação dá o uso, ou o uso e o fruto; não dá a res, a coisa, em sua substância” (Pontes de Miranda, Tratado de Direito Privado: Parte Especial

9. 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 (art. 37B da Lei n. 9.514/97). Conforme decidido pela 1ª VPR/SP (Processo 1104526-70.2015.8.26.0100, DJE de 16/11/2015), essa anuência é condição para o registro do título, sob pena de violação do princípio da continuidade.
10. A área locada deverá estar perfeitamente identificada no título (Apelação Cível n. 865-6/9 – CSM/SP, DJE/SP de 26/8/2008).
11. É vedada, sob pena de nulidade, num mesmo contrato, mais de uma modalidade de garantia locatícia (art. 37 da Lei n. 8.245/91). A lei prevê várias modalidades de garantia: I – caução, II – fiança, III – seguro de fiança locatícia **ou** IV – cessão fiduciária de cotas de investimento. Mas o contrato deve contemplar somente uma garantia. *É importante observar que, conforme já decidiu o MM Juízo Corregedor Permanente de SP – Capital, a cláusula que estabelece a solidariedade dos contratantes quanto ao pagamento do aluguel pode configurar fiança prestada por aquele que não é locatário (Processo n. 0054434-76.2013.8.26.0100-1ª VPR/SP, DJE/SP de 8/10/2013).* Em casos de duplicidade de garantias locatícias (art. 37, parágrafo único, da Lei n. 8.245/91), é nula apenas a garantia excedente, sobrevivendo aquela que, topograficamente, no instrumento contratual, foi mencionada com antecedência⁵⁰.

– Direito das Obrigações: Locação de Coisas – Locação de uso e de fruição. 3. ed., reimp. Rio de Janeiro: Borsoi, 1972, t. 40, p. 222, § 4.432, 1). 6. O mesmo não se passa com a cláusula de vigência da locação em caso de alienação da coisa locada: uma vez inscrita no Registro de Imóveis, essa cláusula extrapola o plano do direito das obrigações e atinge o plano do direito das coisas, já que pode ser oposta a um eventual novo adquirente do imóvel (art. 8º da Lei n. 8.245/91 – Lei de Locações, e art. 576 do Código Civil), frustrando-lhe – ao menos de modo potencial – faculdades contidas no domínio. 7. Portanto, o registro que aqui se pretende não pode ser admitido, porque fará com que disposição contratual interfira no plano real, interferência essa que, justamente, se visa a evitar por meio da indisponibilidade. 8. Neste sentido, há precedentes da 1ª Vara de Registros Públicos (autos 100.09.348422-3, Juiz Gustavo Henrique Bretas Marzagão, j. 23.2.2010), do Conselho Superior da Magistratura (Apel. Cív. 100.237-0/0 – São José dos Campos, Rel. Des. Luiz Tâmbara, j. 10.12.2003) e da E. Corregedoria Geral de Justiça (Proc. CG 55381-2009, parecer do Juiz Álvaro Augusto Valery Mirra, j. 3.9.2009)."

- 50 "Conforme a jurisprudência sedimentada pelo E. 2º Tribunal de Alçada Civil deste Estado (Cf. pe., Ap. c/rev. 387.108-00/2, 3ª Câmara, j. 21.6.94, rel. João Saletti, RT 709/110) e por relevante parcela da doutrina pátria (vide, a propósito, Gil do Santos, *Locação e despejo*, 2ª ed., RT, São Paulo, 1994, p. 115, 116; Francisco Carlos Rocha de Barros, *Comentários à Lei do Inquilinato*, Saraiva, São Paulo, 1995, p. 153), em casos de duplicidade de garantias locatícias, é nula

12. Depende de vênia conjugal o contrato de locação de prazo igual ou superior a dez anos (art. 3º da Lei n. 8.245/91).
13. Salvo nas locações para temporadas e naquelas que não tiverem garantias locatícias, o pagamento deverá ser efetuado até o sexto dia útil do mês vincendo, não podendo ser exigido o pagamento antecipado do aluguel (arts. 20, 37 e 42 da Lei n. 8.245/91).
14. O princípio da continuidade subjetiva é mitigado; bastará “a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador” (art. 169, III, da Lei n. 6.015/73).
15. Do REGISTRO deverá constar: 1) o valor do contrato, da coisa ou da dívida; 2) prazo da dívida; 3) condições; 4) especificações; 5) juros, se houver (art. 175, III, “5”, da Lei n. 6.015/73).

5.8.2 Cláusula de vigência em caso de alienação

1. Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado (na realidade **o ato é de registro**, nos termos do art. 167, I, 3, da Lei n. 6.015/73) junto à matrícula do imóvel (art. 8º da Lei n. 8.245/91).
2. Verificar cumprimento dos requisitos do art. 242 da LRP:

O contrato de locação, com cláusula expressa de vigência em caso de alienação do imóvel, registrado no Livro n. 2, consignará também, o seu valor, a renda, o prazo, o tempo e o lugar do pagamento, bem como pena convencional.

5.8.3 Direito de preferência

1. “A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação, desde que subscrito também por duas testemunhas”. – parágrafo único do art. 33 da Lei n. 8.245/91
2. REGISTRO DE IMÓVEIS – Contrato de locação predial urbana com dupla garantia vedada pelo art. 37, parágrafo único, da Lei n. 8.245/91 – Nulidade da garantia que, **embora se constitua em obstáculo à averbação desta, não impede, porém, a averbação do contrato locatício para fins de**

apenas a garantia excedente, sobrevivendo aquela que, topograficamente, no instrumento contratual, foi mencionada com antecedência.” (Processo CGJ/SP n. 2012/141664 (03/2013-E), DJE 28/01/13.)