



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Registro: 2017.0000534523**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0061765-38.2011.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante MARCELO DE ANDRADE VIEIRA LOUREIRO, é apelado 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE CAMPINAS/SP.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 20ª Câmara Extraordinária de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), FÁBIO PODESTÁ E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 27 de julho de 2017.

**Luis Mario Galbetti**  
**Relator**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 17.706  
Apelação nº: 0061765-38.2011.8.26.0114  
Apelante: Marcelo de Andrade Vieira Loureiro  
Apelado: Ezequiel Fernando Soligo e outro  
Origem: 6ª Vara Cível do Foro de Campinas  
Juiz de 1ª instância: Gilberto Luiz Carvalho Franceschini

Apelação – Cobrança – Despesas de locação – Recurso redistribuído à 20ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, por força da Resolução nº 737/2016 – Contrato de locação de imóvel para funcionamento do Cartório de Registro Civil, firmado na vigência do contrato anterior, pelo ocupante Interino no Cargo de Oficial, por sua conta e risco - Inexistência de obrigatoriedade de assunção do contrato pelo Oficial que foi designado posteriormente como titular – Ônus pelo pagamento da verba da rescisão da locação que deve ser suportado por quem firmou o contrato – Sentença mantida – Recurso a que se nega provimento.

Vistos.

1. Trata-se de apelação contra a sentença que julgou improcedente o pedido em ação de cobrança, ajuizada por MARCELO DE ANDRADE VIEIRA LOUREIRO em face de EZEQUIEL FERNANDO SOLIGO.

Apela o autor alegando, em resumo, fazer jus ao ressarcimento dos valores pagos a título de multa contratual em razão da rescisão do contrato de locação firmado quando respondia, de

modo interino, pelo 1º Cartório de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Campinas

Recurso recebido (fl.119) e contrarrazoado (fls.122/125).

Distribuído inicialmente à 9ª Câmara de Direito Privado ao Desembargador GALDINO TOLEDO JÚNIOR, o recurso foi redistribuído à 20ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, por força da Resolução nº 737/2016.

É o relatório.

2. A pretensão recursal não merece acolhimento.

MARCELO DE ANDRADE VIEIRA LOUREIRO, Oficial Designado do 1º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Campinas de 01 de março de 2010 a 15 de março de 2011, ajuizou ação de cobrança em face de EZEQUIEL FERNANDO SOLIGO, do valor referente à multa contratual em razão da rescisão unilateral do contrato de locação à época em que o réu assumiu aquela delegação.

Não há como obrigar o novo Oficial

designado a manter locação firmada pelo autor. Cabe ao novo delegado optar pela localização do Cartório para ao qual recebeu a delegação, não podendo se sujeitar a eventuais obrigações locatícias assumidas pelo anterior ocupante da função, ainda que nem levemos em conta ter sido o contrato firmado quando ainda vigente contrato anterior e sendo conhecida a natureza interina de sua designação.

Como analisou o juiz: *"...o novo contrato de locação foi realizado pela pessoa física do Oficial Interino na fluência do prazo determinado na primeira locação celebrada por seu irmão. Embora o autor sustente que foi obrigado a renovar o contrato em seu próprio nome por exigência do locador para continuidade da locação à Serventia, nada foi comprovado nesse sentido. Na verdade, deixou o autor de demonstrar a necessidade da celebração de novo contrato de locação, visto que a princípio não havia motivos para ser obstada a cessão de uso da serventia extrajudicial...a existência de cláusula que obriga o locatário a não ceder a locação sem o consentimento do locador, nos termos do artigo 13 da Lei 8.245/91, constitui uma cláusula simplesmente restritiva e não rigorosamente proibitiva. Dessa forma, a eventual recusa de anuência deveria firmar-se em motivos legítimos, reais e graves, a tal ponto que justifiquem a recusa do consentimento. Com isso, não se pode ter por lícito o locador arbitrariamente negar essa autorização sem maior motivação. Essencial é que o autor não veio comprovar a recusa do locador em proceder à cessão de posição contratual, nos termos do artigo 13, § 2º, da Lei nº 8.245/91, nem que ocorreu a rescisão do contrato então vigente. Portanto, dúvidas não há de que o autor, como pessoa física, firmou novo contrato de locação por sua conta e risco, pois estava ciente de que respondia pela unidade do serviço vago, de forma precária e interinamente...Dessa maneira, ainda que o imóvel locado tenha tido a destinação comercial para constituir o estabelecimento do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Campinas/SP, somente o autor deve responder pelos encargos locatícios referentes à rescisão contratual."*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em se tratando, portanto, de prorrogação de locação realizada pelo autor por período em que ainda vigia contrato anterior, conhecendo o autor a natureza interina da designação recebida, correu o risco de necessidade de rescisão à época em que cessada a sua designação, não podendo transferir esta responsabilidade ao réu, que como novo Oficial designado tinha o direito de buscar novo local para o exercício da delegação, devidamente comunicada ao Corregedor Permanente e à Corregedoria Geral de Justiça.

A hipótese, portanto, é de manutenção da sentença.

3. Ante o exposto e por tudo mais que dos autos consta, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

LUÍS MÁRIO GALBETTI  
RELATOR