

Processo: 1.0000.24.061584-9/001
Relator: Des.(a) Alexandre Victor de Carvalho
Relator do Acórdão: Des.(a) Alexandre Victor de Carvalho
Data do Julgamento: 04/09/2024
Data da Publicação: 05/09/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - PROCEDÊNCIA - REGULARIDADE DE CONSTRUÇÃO EM TERRENO - IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL INDISPONÍVEL - SENTENÇA MANTIDA.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.061584-9/001 - COMARCA DE CONTAGEM - APELANTE(S): KOPRUM INDUSTRIA E COMERCIO LTDA - APELADO(A)(S): CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE CONTAGEM, OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 21ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO.

DES. ALEXANDRE VICTOR DE CARVALHO
RELATOR

DES. ALEXANDRE VICTOR DE CARVALHO (RELATOR)

VOTO

Cuida-se de recurso de apelação interposto por KOPRUM INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. em face da sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pelo OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM/MG.

Nas razões de recurso, a parte apelante esclarece que:

"Versam os autos sobre dúvida cartorária suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG, atinente à 2 (duas) exigências para averbação de "Contrato de Locação Comercial com Cláusula de Vigência" junto à matrícula de nº 83.243, firmado entre a Apelante e a empresa Lemnos Indústria de Metais Ltda. e prenotado sob o nº 487902, a saber:

a) A necessidade de regularizar a construção existente no terreno, na matrícula do imóvel, de acordo com o espelho de dados cadastrais, ante à existência de área construída no local;

b) Cancelamento a indisponibilidade averbada na AV-7 da matrícula do imóvel em questão, determinada pelo juízo da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo/SP, nos autos nº 0074228-83.2013.8.26.0100.

Com relação ao item "a", o Apelado argumentou que a benfeitoria edificada no imóvel deve ser previamente averbada, sendo defeso ao cartório lançar qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte forma, conforme disposto no art. 621, incisos III e IV, do Provimento nº 260/CGJMG/2013.

No tocante ao item "b", asseverou o Apelado que a ordem de indisponibilidade de recai sobre o imóvel em questão, além de impedir a transferência da propriedade, também impossibilita a disposição do uso do bem."

Alega a parte recorrente que o regramento legal "permite depreender que sua intenção é coibir que novos registros ou averbações sejam utilizados para, forçosamente, incluir novas edificações, construções, reconstruções ou demolições, de modo a burlar o adequado procedimento de regularização, o que nitidamente não é o caso, já que não se pretende com o contrato em questão constar, na matrícula, situações irregulares. Até mesmo porque a obra cuja regularização exigiu o Apelado sequer estava concluída.

Por outro lado, a interpretação sistemática do Provimento nº 260/CGJ/2013, inclusive de seu art. 708 c/c art. 770, indica que a limitação contida no art. 770 apenas subsiste quanto aos registros e/ou averbações sobre às quais se pretenda a constituição ou declaração de algum direito que nelas incida. Caso contrário, configurar-se-ia efetivamente o bloqueio da matrícula, sem ordem judicial e sem válido motivo. A corroborar com todos esses argumentos e, maiormente, com a impertinência da exigência apresentada

pelo ilustre Oficial, é que as Certidões de Dados Cadastrais do Imóvel, expedidas pela Secretaria Municipal da Fazenda de Contagem/MG, nas quais se baseou a justificativa do oficial, indicam como benfeitorias galpões datados de 1983 e 1984. Ou seja, se fosse realmente necessária a regularização da questionada benfeitoria para o registro do contrato de locação, não poderia ter havido quaisquer registros ou averbações posteriores à construção dos galpões, ao contrário do que ocorreu, como se nota dos diversos atos registrados/averbados na matrícula em questão."

Busca a improcedência da dúvida suscitada.

É o relatório.

CONHECIMENTO

Conheço do recurso pelo seu ajuste legal.

MÉRITO

Trata-se de Pedido de Suscitação de Dúvida formulado por João Marques de Vasconcelos, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem/MG a requerimento de Koprüm Indústria e Comércio LTDA.

Infere-se que a dúvida exsurge em razão da irrisignação da empresa Koprüm Indústria e Comércio diante a negativa de realização do registro público do Contrato de Locação com Cláusula de Vigência na matrícula nº 83.243, do Livro 2, do Ofício de Registro de Imóveis de Contagem/MG.

Conforme indica o Oficial Cartorário, a negativa do registro foi pautada na necessidade de regularização da edificação contida no imóvel e na necessidade de autorização judicial para cancelar a ordem de indisponibilidade averbada na AV-7-83243.

A sentença tratou corretamente a dúvida apresentada, dando-a como procedente.

"No caso em tela, o Oficial do Cartório apontou duas exigências para que procedesse o registro. São elas:

i} regularizar a benfeitoria edificada no imóvel, mediante apresentação de certidão de baixa de construção e habite-se e de CND do INSS; e ii} cancelar a ordem de indisponibilidade averbada na AV-7-83243, por meio de autorização judicial;

As exigências foram fundamentadas ao argumento de que é necessária a plena identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro; que a CND somente é dispensada quando a construção é unifamiliar, com área inferior a 70 m², destinada a uso próprio e executada sem a utilização de mão de obra assalariada; que a ordem de indisponibilidade impede o proprietário de dispor o uso do imóvel.

No caso em apreço, nos termos do art. 770 do Provimento nº 260/CGJ/2013 e dos artgs. 47, inciso I e 48, §3º, da Lei nº 8.212/1991, é inequívoca a necessidade atualização dos documentos apresentados para que a averbação possa ser inserida.

Extirpa-se da legislação aplicável:

Art. 770. Para fins de registro, não constando na matrícula ou transcrição a qualificação completa, atual e correta das partes e do imóvel (art. 176, § 1º, II, 3 e 4, da Lei dos Registros Públicos), deve o oficial de registro exigir a prévia inserção, atualização ou retificação de dados, fazendo as averbações correspondentes.

Art. 47. É exigida Certidão Negativa de Débito - CND, fornecida pelo órgão competente, nos seguintes casos: (Redação dada pela Lei nº 9.032, de 28.4.95).

I - do proprietário, pessoa física ou jurídica, de obra de construção civil, quando de sua averbação no registro de imóveis, salvo no caso do inciso VIII do art. 30.

Art. 48. A prática de ato com inobservância do disposto no artigo anterior, ou o seu registro, acarretará a responsabilidade solidária dos contratantes e do oficial que lavrar ou registrar o instrumento, sendo o ato nulo para todos os efeitos.

§ 3º O servidor, o serventuário da Justiça, o titular de serventia extrajudicial e a autoridade ou órgão que infringirem o disposto no artigo anterior incorrerão em multa aplicada na forma estabelecida no art. 92, sem prejuízo da responsabilidade administrativa e penal cabível.

(Parágrafo reenumerado e alterado pela Lei nº 9.639, de 25.5.98).

Neste sentido, quanto a primeira exigência, concluo que não resta dúvida no que se refere a impossibilidade do Serventuário em proceder o registro.

Em relação a segunda exigência, concluo que a dúvida também merece prosperar, porquanto acertada a recusa do Oficial Cartorário.

A indisponibilidade não cria nenhuma vedação ao proprietário no que se refere ao uso, gozo ou fruição da res, afinal, ele não deixa de sê-lo, de modo que a decretação apenas cria impedimento ao titular da coisa em dispô-la, tornando-a inalienável.

Na situação trazida a juízo, extirpa-se da Av-7-83243 (ID 99093718 - Pág. 23), que a

indisponibilidade foi lançada em razão de execução fiscal movida contra a proprietária do imóvel. À vista disso, sabe-se que o bem pode vir a ser levado a hasta pública.

Nesse diapasão, não se faz possível ao Oficial do Cartório recepcionar e registrar, a qualquer título, documento que transfira o domínio útil do bem indisponível. Isto decorre do fato de que o registro imobiliário do contrato de locação irradia publicidade às cláusulas contratuais, tornando-as erga omnes, de modo que passa-se a vincular eventuais terceiros.

Seguindo nessa direção, deduz-se do Termo Aditivo ao Contrato Particular de Locação de Imóvel (ID 99093718, págs. 14/17) que o contrato foi alterado, modificando a locação pelo prazo de vinte e cinco (25) anos - cláusula primeira do aditivo -, bem como que passou a constar expressamente cláusula de vigência - cláusula segunda do aditivo.

Desse modo, eventual registro do contrato terá aptidão para embaraçar os fins processuais incutidos na indisponibilidade averbada, que, conforme exposto alhures, foi determinada no bojo de uma execução fiscal.

O contrato vinculará por vinte e cinco (25) anos o imóvel, tornando-se verdadeiro deletério ao interesse precípua do gravame lançado, haja vista que o imóvel tornar-se-á desinteressante, devido a perda de sua liquidez. Caso haja a alienação judicial, o terceiro interessado na aquisição do imóvel estará adstrito à obrigatoriedade da cláusula de vigência prevista no contrato."

Observo que a parte apelante apresenta sua discordância em relação às exigências. Foram elas:

A exigência de regularização da questionada benfeitoria para o registro do contrato de locação é acertada.

O fato de haver objeto delimitado no contrato de locação - apenas a área do imóvel - não tem o condão de afastar a normatividade registral. Os princípios da especialidade objetiva e da continuidade comandam a plena e perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro, exatamente como indicado pelo Oficial do Serviço do Registro de Imóveis.

Alega a parte apelante que a identificação do imóvel inclui como requisito indispensável "suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral", conceitos nos quais não se inserem a existência da edificação/construção em questão. O apontamento do oficial resolve tal impugnação: o imóvel está qualificado apenas como terreno, não havendo na matrícula a averbação de benfeitoria. É evidente a imperfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro.

Quanto ao cancelamento da ordem de indisponibilidade, com também acerto, o oficial apresentou a questão:

A argumentação da parte apelante quanto ao equívoco de tal exigência, destacando a inexistência de penhora, não merece acolhida. Haver penhora e encaminhamento de hasta pública como pressuposto para tal exigência tornaria inútil/inócuo o lançamento da indisponibilidade, razão pela qual a "interpretação" dada pela parte apelante é equivocada.

Destacou o juízo a quo que eventual registro do contrato terá aptidão para embaraçar os fins processuais incutidos na indisponibilidade averbada, que, conforme exposto alhures, foi determinada no bojo de uma execução fiscal. O contrato vinculará por vinte e cinco (25) anos o imóvel, tornando-se verdadeiro deletério ao interesse precípua do gravame lançado, haja vista que o imóvel tornar-se-á desinteressante, devido a perda de sua liquidez. Caso haja a alienação judicial, o terceiro interessado na aquisição do imóvel estará adstrito à obrigatoriedade da cláusula de vigência prevista no contrato.

A recusa do registro do contrato de locação de imóvel já gravado anteriormente com a ordem de indisponibilidade justamente cumpre a finalidade do lançamento.

CONCLUSÃO

Com essas considerações, nego provimento ao recurso.

Custas pelo apelante.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. MARCELO RODRIGUES - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO"