

HISTÓRIA DA VAQUINHA, DO FINAL DO ANO, DO INÍCIO DE 2.000... E DO SEU FUTURO!

Um Mestre da sabedoria passeava por uma floresta, com seu jovem discípulo, quando avistou ao longe um sítio de aparência pobre, e resolveu fazer uma breve visita.

Durante o percurso ele falou ao aprendiz sobre a importância das visitas e as oportunidades de aprendizado que temos, também com as pessoas que mal conhecemos.

Chegando ao sítio constatou a pobreza do lugar, sem acabamento, casa de madeira e os moradores, um casal e três filhos, vestidos com roupas sujas e rasgadas. Aproximou-se do senhor, que parecia ser o pai daquela família, e perguntou: "Neste lugar não há sinais de pontos de comércio, nem de trabalho. Como vocês sobrevivem?"

Calmamente veio a resposta:

"Meu senhor, temos uma vaquinha que nos dá vários litros de leite todos os dias. Uma parte nós vendemos ou trocamos na cidade mais próxima por outros gêneros de alimentos. Com a outra parte fazemos queijo, coalhada, etc., para o nosso consumo... e assim vamos sobrevivendo".

O Mestre agradeceu a informa-

ção, contemplou o lugar por uns momentos, despediu-se e foi embora. No meio do caminho, em tom grave, ordenou ao seu fiel discípulo:

"Pegue a vaquinha, leve-a até o precipício e empurre-a lá para baixo".

Em pânico, o jovem ponderou ao Mestre que a vaquinha era o único meio de sobrevivência daquela família. Percebendo o silêncio do Mestre, sentiu-se obrigado a cumprir a ordem. Assim, empurrou a vaquinha morro abaixo, vendo-a morrer.

Essa cena ficou marcada na memória do jovem durante alguns anos. Certo dia, ele decidiu largar tudo o que aprendera e voltar ao mesmo lugar para contar tudo àquela família, pedir perdão e ajudá-los.

Quando se aproximava, avistou um sítio muito bonito todo murado, com árvores floridas, carro na garagem e algumas crianças brincando no jardim. Ficou desesperado imaginando que aquela humilde família tivera que vender o sítio para sobreviver. "Apertou o passo" e ao chegar lá foi recebido por um caseiro simpático, a quem perguntou sobre a família que ali morou há alguns anos.

"Continuam morando aqui", respondeu rapidamente o caseiro.

Surpreso, ele entrou correndo na casa e viu que era efetivamente a mesma família que visitara antes com o Mestre. Depois de elogiar o local, dirigiu-se ao senhor que era o dono da vaquinha que havia morrido:

"Como o senhor conseguiu melhorar este sítio e ficar tão bem de vida?"

A resposta veio com entusiasmo:

"Tínhamos uma vaquinha que caiu no precipício e morreu. Daí em diante tivemos que aprender a fazer outras coisas e desenvolver habilidades que nem sabíamos que tínhamos".

E completou feliz:

"Assim, conseguimos conquistar o sucesso que seus olhos vêem agora!"

Moral desta história

Todos nós temos uma "vaquinha", que nos dá as coisas básicas para sobreviver, mas que nos obriga a conviver com uma cega rotina.

Identifique a sua "vaquinha".

Depois, aproveite este final de ano e início de um novo milênio para empurrar sua "vaquinha" morro abaixo!!!



Aceite nossa gratidão pelo apoio à luta que é de todos nós,
e tenha um Feliz e Santo Natal com um Próspero 2.000.



Contrato de Locação: inscrição no RI ou no RTD?

Décio Antônio Erpen

1. Considerações preliminares

Sabe-se que o contrato de locação pode ser verbal, sendo válido entre as partes, não surtindo efeito perante terceiros. Dificuldades poderão surgir na sua execução, daí porque a vantagem da forma escrita o que afastará eventual perplexidade. No vazio da contratação, incidem as normas que regem a locação civil e constantes de lei, cujas normas têm caráter de ordem pública.

Pode ocorrer, igualmente, que o contrato escrito contenha deficiências formais, não tendo acesso ao registro público para fins de eficácia "erga omnes". Todavia, presta-se ele a valer entre as partes, salvante se houver disposição de defesa em lei, quando o juiz deverá promover função sanadora, fazendo subtrair a eficácia das cláusulas expurgas.

Pode, outrossim, a locação ser "a non domino", ou seja, não ser o locador o proprietário. Mesmo assim, o contrato vale entre as partes.

Ainda que a figura da locação tenha características de direito pessoal, há duas situações jurídicas distintas e geradoras de **eficácia real**, se alcançado o registro público previsto em lei. O sistema legal prevê duas hipóteses singulares, com órgãos de publicidade diversos, dependendo da natureza da cláusula.

2. Cláusula de vigência em caso de alienação da coisa.

Se houver cláusula expressa de vigência, com a inscrição do contrato no Registro Imobiliário, deve o adquirente respeitar a locação. A observância é coativa, não sendo o caso de se remeter a parte lesada ao juízo ordinário para haver eventual indenização pela inadimplência. O locatário tem ação específica para impor a vigência da locação, ainda que haja alienação do imóvel e, ainda, que o novo proprietário não queira o prosseguimento do vínculo. Mas, para isso ocorrer o sistema legal dispõe a respeito em três diplomas legais diferentes. Início pelo Código Civil, que assim dispõe:

"Art. 1.197. Se durante a locação, for alienada a coisa, não ficará o adquirente obrigado a respeitar o contrato, salvo se nele não for consignada cláusula de vigência no caso de ali-

enação, e constar de registro público."

A Lei dos Registros Públicos, Lei nº 6.015/73, dispõe no art. 167, I, 3 o registro:

"dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada."

Já a Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, manteve o mesmo princípio, estando assim redigido o art. 8º:

"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 junto à matrícula do imóvel."

Salvante o erro técnico do legislador que alude à **averação**, quando o correto é **registro**, nada a objetar, em especial porque se detalhou um dado que a lei não explicitara: a locação deve ser por **prazo determinado**.

O legislador consagrou, definitivamente, o princípio da concentração, prestigiando sobremaneira a inscrição na matrícula do imóvel.

Diferente, todavia, é a situação da locação onde pode estar presente o direito de preferência do inquilino, no caso de alienação.

3. Direito de preferência

Ao contrário da cláusula de vigência, não há necessidade de se explicitar o direito de preferência, que existe "opõe legis", independente da sua clausulação. Para a existência de preferência a Lei do Inquilinato dispõe:

"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."

Já o art. 33 do mesmo diploma legal estabelece:

"O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no Cartório de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel."

A Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, dispõe no art. 129:

"1º - os contratos de locação de prédios, sem prejuízo do disposto no art. 167, I, n. 3.

Não há dúvidas de que, em se cuidando de **cláusula de vigência**, o contrato é registrado no **Registro de Imóveis**; em se tratando de contrato de locação em geral, onde a lei consagra o direito de **preferência**, o contrato deveria ser registro no **Registro de Títulos e Documentos**.

Sabe-se que a matrícula do imóvel somente existe no Ofício do Registro de Imóveis. Quando a lei alude à mesma, poder-se-ia entender que teria alterado o órgão de publicidade, que antes era o Registro de Títulos e Documentos. A lei, outrossim, alude à **averação**, quando a Lei dos Registros Públicos fala em registro, sendo este mais abrangente e de cunho constitutivo, diferentemente da figura acessória da **averação**. Poderiam ter ocorrido duas imprecisões do legislador que foi descuidado no particular.

Isso é tão verdade que a Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, sabidamente estudiosa no assunto, fez inserir na sua Consolidação Normativa referente às atividades notariais e registras, no Capítulo destinado ao Registro de Títulos e Documentos, o seguinte:

Tendo endereço eletrônico (e-mail) forneça-o. É mais um canal para que o Instituto fale com você. Mande agora o seu e-mail: irtdpjbrasil@3rtd.com.br

**Junto Com Esta Edição Você Recebe
Boa Quantidade de Exemplos
da Esperada Campanha Sobre
Registro de Documentos Pessoais.**

los e Documentos, a seguinte orientação aos registradores:

"Art. 219 - Devem ser registrados, para surtir efeitos em relação a terceiros:

1 - os contratos de locação de prédios, sem prejuízo de serem levados ao Registro Imobiliário, quando consignada cláusula de vigência, no caso de alienação de coisa locada;"

É inequívoca a orientação normativa de que, em se cuidando de cláusula de vigência no caso de alienação, a inscrição do contrato se dá no Registro Imobiliário. Tratando-se dos demais casos, a inscrição se efetiva no Registro de Títulos e Documentos.

A perplexidade está gerada.

Pode haver dificuldades de ordem operacional, mas nunca sobre o **órgão gerador da publicidade**.

Ademais, a Lei do Inquilinato não alterou expressamente a Lei dos Registros Públicos, em fazendo retirar das atribuições do Registro de Títulos e Documentos a inscrição dos contratos de locação para surtir efeitos frente a terceiros, e promovendo novo caso de registro ou de averbação no Ofício do Registro de Imóveis. A mera alusão à **"matrícula do imóvel"** não teria o condão de alterar todo o sistema registral, gerando um estado de perplexidade, conspirando contra a segurança jurídica, também porque o registrador poderia abrir uma matrícula no RTD, com base em certidão fornecida pelo registro imobiliário.

Diante de todo esse contexto me animo a sugerir a **dupla inscrição**: no **Registro Imobiliário e no Registro de Títulos e Documentos**, também porque não se sabe a trilha que a jurisprudência vai tomar. Se houve duplo registro, ninguém poderá arguir o desconhecimento do ato. Pequenas despesas adicionais resguardarão o direito do inquilino, até que o legislador seja mais explícito ou que a jurisprudência se pacifique a respeito.

4. A locação e o Registro de Títulos e Documentos.

Tendo caráter residual e ante a péssima redação do legislador, o Registro de Títulos e Documentos exerce, inequivocamente, as seguintes funções no tocante à locação:

- a) - prova o contrato;
- b) - conserva o contrato para casos de extravio;
- c) - autentica a data, afastando eventual alegação de haver sido elabo-

orado com data atrasada;

d) - presta-se para os casos de notificação ao inquilino ou deste para o locador, quando necessária manifestação inequívoca de vontade;

e) - registro de caução sobre bem móvel;

f) - gera, inequivocamente, o direito de preferência em prol do inquilino.

5. A locação e a caução

Em se tratando de caução, incidem as normas que regem a hipoteca e o penhor. Em se cuidando de imóvel, há que se elaborar escritura de hipoteca, com o registro no Registro Imobiliário.

Em sendo bem móvel, dispõe o art. 38 da Lei do Inquilinato:

"Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º. A caução em bens móveis deverá ser registrada em Cartório de Títulos e Documentos; a em bens imóveis, deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula."

Objetiva o registro outorgar a necessária publicidade do bem móvel, sem que seja ele retirado do comércio. Antes de se adquirir um bem móvel, incumbe a parte interessada na aquisição investigar eventual caução existente, gerando-se caso de tradição ficta, advinda do registro.

6. Conclusão

Em se cuidando de área do direito preventiva de litígio, não pode haver perplexidade na esfera do direito registral. Para tanto, o sistema jurídico deve estabelecer de forma inequívoca o **órgão específico de publicidade** e estabelecer, também, a **caraga de eficácia** do registro. Com isso, valoriza-se a área que outorga a segurança jurídica, evitando-se futuros litígios.

No caso, estamos diante de uma situação que conspira contra as altas funções do direito na interação social. Em se tratando de locação de expressivo valor, a dupla inscrição se impõe.

O autor - Décio Antônio Erpen é Desembargador do TJ/RS e Professor de Direito Notarial e Registral.

**Nas consultas ao Instituto
- por fax ou e-mail -
não se esqueça de identificar
o cartório, seu titular e telefone.
Você estará mantendo em dia
informações do seu cadastro
junto ao IRTDPJBrasil.**

PENSE NISTO

Nas Capitais do País, de modo geral, os **TD&PJ** operam como unidades autônomas, enquanto nas cidades do interior é normal que estejam anexados, pelo menos, a uma outra especialidade notarial e/ou registral.

Para surpresa deste **Instituto**, alguns **TD&PJ** de cidades do interior de vários pontos do País, ao justificar o não pagamento das contribuições sociais, têm alegado que já o fazem para o órgão que representa a outra especialidade de que são também delegados.

Dissemos surpresa, porque fica claro que referidos Colegas estão se privando de informação/atualização na área de TD&PJ, o que nos permite supor que exercem de forma temerária a função delegada, por falta de conhecimento, uma vez que TD&PJ não dispõe de volume de literatura e/ou trabalhos que sirvam de referência segura.

Há que reconhecer que nos dias de hoje Notários e Registradores correm riscos todos os dias, vindos de áreas tão diversas quanto o Código de Defesa do Consumidor; Responsabilidade Civil Objetiva; Normas das Corregedorias; Representação ao Corregedor Permanente, entre outros.

O ato registral ou notarial praticado sem os devidos cuidados ou sem atentar para as leis que mudam rapidamente, é capaz de gerar problemas de proporções tão gigantescas quanto indesejáveis.

Por essas justificadas razões, e objetivando preservar aqueles Colegas e a própria imagem da Classe, alertamos a todos que reflatam sobre o custo/benefício envolvido numa contribuição à sua entidade de Classe. Se por um lado você paga, por outro você se mantém atualizado e seguro para praticar os atos que lhe são atribuídos por lei.

Leve em conta que se você responde por mais de uma especialidade, estar bem informado em apenas uma delas vai resolver muito pouco... ou nada!

O consumidor dos nossos serviços mudou e hoje aprendeu a defender seus direitos em qualquer instância. Por isso, exige qualidade total, especialmente de um Profissional do Direito e Registrador de **TD&PJ!**

Aqui você tem um compacto dos serviços prestados em 99

12 edições mensais e regulares do RTD Brasil, num total de 54 páginas de muita informação técnica e profissional para o seu dia-a-dia.

143 consultas respondidas nas edições normais do RTD Brasil

RTD Brasil nº 96, abril, distribuiu cartaz sobre "Seguro Eterno dos Documentos" via registro em TD

2.462 consultas respondidas através de fax ou e-mail

Foram distribuídos livretos, num total de 104 páginas, com estudos sobre:

"RTD a Segurança Jurídica e a Autenticação de Data"

"O Instituto da Família e os Registros Públicos"

"Do Registro do Protesto Contra a Alienação de Bens Móveis e Imóveis"

"Responsabilidade Civil e Limite de Idade para

Aposentadoria Compulsória de Notários e Registradores"

RTD Brasil nº 97, maio, distribuiu formulários para pesquisa de opinião sobre serviços do seu cartório

Produção e Distribuição da inédita obra (120 páginas) "Manual Prático do Registrador de TD & PJ" (244 Dúvidas Solucionadas)

Temas publicados no RTD Brasil

"SINOREG-MA consegue liminar contra Detran

"Cessão de Direitos Hereditários" (parecer)

"Exclusão de sócio por deliberação da maioria"

"Registro de Contratos em Dolar..." (parecer)

"Falta de Notificação Extingue o Feito" (decisão)

"Obrigatoriedade da CND na transferência de quotas"

"Recusa do Notificado Deve Ser Certificada" (decisão)

"Contrato Sem Registro Extingue o Direito"

"Efeitos da Falta de Arquivamento da Alteração Contratual das Sociedades" (parecer)

"Roteiro Prático de Certidões: Quando e Quais Pedir"

"Notificações Baseadas na Lei nº 6766/79" (parecer)

"A Alienação Fiduciária, os Detrans e a Usurpação" (decisão)

"Requisitos para o Registro de Jornais" (parecer)

"Registro da Empresa Editora de Jornais" (parecer)

"Registro de Firma Individual Compete à Junta Comercial" (ato declaratório)

"Mudar é a Única Certeza Estável"

"Tome Certos Cuidados na Entrega das Notificações" (decisão)

"Tome Certos Cuidados na Entrega das Notificações" (decisão)

Se você não leu, não viu ou perdeu qualquer uma dessas edições, corrija imediatamente esse problema, falando com o Instituto: fone (0xx11) 3115.2207 e fax (0xx11) 3115.1143.

Em janeiro próximo, o IRTDPJBrasil vai distribuir aos seus associados material exclusivo para que - em sua cidade - você possa sensibilizar os vereadores para a importância de registrar as concorrências públicas, conferindo a tão sonhada transparência da administração pública local.

Esse tema foi apresentado pelo nosso Presidente no recente Congresso Brasileiro de Direito Notarial e Registral, no Rio de Janeiro, e obteve tanto sucesso, que muitos Colegas ali presentes solicitaram o envio desse material para trabalhar em suas cidades.

Dessa forma, você vai receber no mês que vem, junto com o *RTD Brasil*, um exemplar do estudo feito pelo jurista Adilson de Abreu Dallari, que já foi até publicado no jornal "*O Estado de S.Paulo*". Ele será acompanhado de uma minuta de projeto de lei, que facilitará a apresentação aos senhores vereadores.

É bom saber que já existem algumas cidades brasileiras, nas quais as concorrências públicas dispõem de lei específica que obriga o registro em TD: Miracatu, SP, Fortaleza, CE e Cianorte, PR.