Dados Básicos

Fonte: 2012/65262

Tipo: Processo CGJ/SP

Data de Julgamento: 03/10/2012

Data de Aprovação09/10/2012

Data de Publicação:24/10/2012

Estado: São Paulo

Cidade: Cotia

Relator: Gustavo Henrique Bretas Marzagão

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS - Contrato de locação - Apresentação ao registro de imóveis após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário - Aplicação dos princípios tempus regit actum e da continuidade - Recurso não provido.

Íntegra

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO CG Nº 2012/65262 (368/12-E)

Autor do Parecer: Gustavo Henrique Bretas Marzagão

Corregedor: José Renato Nalini

Data do Parecer: 03/10/2012

Data da Decisão: 09/10/2012

REGISTRO DE IMÓVEIS - Contrato de locação - Apresentação ao registro de imóveis após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário - Aplicação dos princípios tempus regit actum e da continuidade - Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Cuida-se de recurso administrativo, intitulado apelação, interposto por R contra r decisão de fls. 22/23, que manteve a recusa do ingresso do contrato de locação na matrícula n° XXX, do Registro de Imóveis de XXX.

Aduz que o contrato de locação é anterior à consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário I... de modo que a inscrição perseguida não pode ser impedida. Afirma, também, que a atual locadora não foi despojada da posse, o que comprova ter legitimidade para a locação (fls. 25/29).

Depois de apresentadas as contrarrazões ao recurso (fls. 36/37), a Douta Procuradoria opinou pelo não provimento do recurso (fls. 42/45).

Os autos foram inicialmente encaminhados ao C. Conselho Superior da Magistratura e, posteriormente, remetidos a esta Corregedoria Geral em razão da matéria (fls. 46/47).

É o relatório.

Passo a opinar.

De início, pelo princípio da fungibilidade, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246, do Código Judiciário.

Busca-se o ingresso do contrato de locação acostado às fls. 07/09 firmado entre M... na qualidade de locadora, e R..., como locatária, no imóvel objeto da matrícula nº XXX, do Registro de Imóveis de XXX.

Para os fins de registro ora pretendido, a data da elaboração do contrato de locação deve ser considerada como aquela aposta no reconhecimento da firma dos contratantes, uma vez que é a única quanto a qual se tem certeza. Assim, como as firmas foram reconhecidas apenas nos dias 20 e 21.12.10. deve-se entender que a locação foi firmada nesta última data (21.12.10), e não em 16.02.09, data que se encontra ao final do documento1.

A esse tempo, já tinha ocorrido a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, consoante se colhe da averbação nº XXX, da matrícula, inserida em 06.12.10 (fl. 12).

Portanto, à época da celebração do contrato, a locadora já não detinha mais direito algum sobre referido imóvel, de modo que o contrato de locação não poderia ingressar no registro de imóveis, por contrariar o princípio da continuidade registral que, segundo Afrânio de Carvalho:

“quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir um cadeira de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente"(Registro de Imóveis, Editora Forense, 4ª Ed.. p. 254).

Mas, ainda que se considere a data do contrato como a que consta ao seu final, isto é, 16.02.09, idêntica seria a solução.

É que, ainda que o contrato de locação tenha sido celebrado anteriormente à consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, quando apresentado ao registro de imóveis, quase dois anos depois, na matrícula já se encontrava averbada a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

O Conselho Superior da Magistratura tem considerado que, para fins de registro, não importa o momento da celebração do contrato, pois é na data da sua apresentação ao registro que será analisado, em atenção ao princípio “tempus regit actum”, sujeitando-se o título à lei vigente ao tempo da apresentação do título, pouco importando a data do contrato (Apelação Cível nº 115-6/7, rel. José Mário António Cardinale, nº 777-6/7, rel. Ruy Camilo, n° 530-6/0, rel. Gilberto Passos de Freitas, e, mais recentemente, nº 0004535-52.2011.8.26.0562, relatada por V. Exa.).

No caso em exame, quando o contrato de locação foi protocolado no registro de imóveis, a locadora M... não mais figurava como titular de direito sobre o imóvel, porque já averbada a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, de onde se extrai que a recusa do Oficial, mantida pela r. decisão recorrida, encontra-se correta.

Por fim, ainda que a locatária eventualmente se encontre na posse do imóvel, tal fato em nada altera a qualificação registral negativa, por se tratar de situação fática estranha ao registro de imóveis, devendo ser resolvida entre os interessados nas vias ordinárias.

No sentido do não provimento do recurso, o parecer da ilustrada Procuradoria Geral da Justiça.

Posto isso, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246, do Código Judiciário, e a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 03 de outubro de 2012.

Gustavo Henrique Bretas Marzagão, Juiz Assessor da Corregedoria

_____

1 Apelação Cível n°, 115-6/7, rel. José Mário Antônio Cardinale

_____

PROCESSO Nº 2012/65262 - COTIA - ROSANA MACHADO FERREIRA DE SOUZA - Advogado: APOLLO DE CARVALHO SAMPAIO, OAB/SP 109.708.

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, conheço da apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246, do Código Judiciário, e a ele nego provimento.

Publique-se.

São Paulo, 09 de outubro de 2012.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça.

(D.J.E. de 24.10.2012)