

Dados Básicos

Fonte: 0015089-03.2012.8.26.0565

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 23/08/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Estado: São Paulo

Cidade: São Caetano do Sul (2º SRI)

Relator: José Renato Nalini

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura de Compra e Venda lavrada antes da averbação da indisponibilidade, mas apresentado a registro depois dela – Impossibilidade de registro até que a indisponibilidade seja cancelada por quem a decretou – Tempus regit actum – Precedentes do CSM – Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0015089-03.2012.8.26.0565, da Comarca de São Caetano do Sul, em que é apelante LUIZ FERNANDO MILANI, é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL.

ACORDAM, em Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, V.U.", de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores IVAN SARTORI (Presidente), GONZAGA FRANCESCHINI, WALTER DE ALMEIDA GUILHERME, SILVEIRA PAULILO, SAMUEL JÚNIOR E TRISTÃO RIBEIRO.

São Paulo, 23 de agosto de 2013.

RENATO NALINI, RELATOR

Apelação Cível nº 0015089-03.2012.8.26.0565

Apelante: Luiz Fernando Milani

Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Caetano do Sul

VOTO Nº 21.304

REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura de Compra e Venda lavrada antes da averbação da indisponibilidade, mas apresentado a registro depois dela – Impossibilidade de registro até que a indisponibilidade seja cancelada por quem a decretou – Tempus regit actum – Precedentes do CSM – Recurso não provido.

Inconformado com a r. decisão de fls. 88/90, apela Luiz Fernando Milani em busca do registro da escritura pública de 23.07.12, lavrada pelo 3º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de São Caetano do Sul, por meio da qual adquire da Massa Falida de Mega Procemj Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda. o apartamento nº 62, do Edifício Hommes, descrito na matrícula nº 23.047, do 2º Registro de Imóveis de São Caetano do Sul.

Aduz que adquiriu o imóvel em 1998, quando a empresa vendedora ainda estava ativa e sem qualquer gravame de indisponibilidade. Ainda, que a aquisição deu-se antes do Provimento CG 13/2012, de modo que não pode ser por ele atingido, porque seu direito já havia sido adquirido.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 105/106).

É o relatório.

A despeito dos bem lançados fundamentos do recorrente, a r. decisão deve ser mantida, na linha do que argumentou a ilustrada Procuradoria Geral de Justiça.

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 (Apelação Cível nº, 115-6/7, rel. José Mário Antonio Cardinale, nº 777-6/7, rel. Ruy Camilo, nº 530-6/0, rel. Gilberto Passos de Freitas, e, mais recentemente, nº 0004535-52.2011.8.26.0562, relatada por V. Exa.).

Por isso, embora a escritura pública tenha sido lavrada em data anterior à da averbação da indisponibilidade, ao tempo de sua apresentação perante o Registro de Imóveis, esta já se encontrava inscrita na matrícula, impedindo o registro.

Não há que se falar, por isso, de direito adquirido, pois, para fins registrais, importa o momento da qualificação e não o da celebração do negócio jurídico.

A qualificação negativa do Oficial de Registro de Imóveis, portanto, está em perfeita harmonia com a jurisprudência deste Conselho Superior da Magistratura.

Note-se que a própria escritura de compra e venda traz, em negrito, a observação de que “o presente ato notarial trata-se de negócio jurídico cuja eficácia está subordinada ao prévio cancelamento da aludida indisponibilidade”.

Ou seja, o recorrente tinha plena ciência das consequências da pendência da ordem de indisponibilidade averbada na matrícula.

Em suma, enquanto a indisponibilidade não for cancelada pelo juízo que a determinou, o título do recorrente não pode ser registrado.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

José Renato Nalini, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Disponibilizado pelo TJSP em 29.08.2013)