



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 1059789-79.2015.8.26.0100 - Acórdão

**Tipo** Acórdão CSM/SP

**Data de Julgamento:** 20/09/2016

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** 30/09/2016

**Cidade:** São Paulo (4º SRI)

**Estado:** São Paulo

**Relator:** Manoel de Queiroz Pereira Calças

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Alienação fiduciária de bem imóvel – Mora do fiduciante – Pedido de intimação para purgação da mora, prenotado – Circunstância que impede o registro de contrato de locação, cujo protocolo é posterior – Fiduciante que, a partir da mora, não pode dispor sobre o bem – Tempus regit actum – Recurso desprovido.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do(a) Apelação nº 1059789-79.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são partes, é apelante M B L TECIDOS E CONFECÇÃO LTDA. ME e Apelado 4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO.

**ACORDAM**, em Conselho Superior de Magistratura 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 Exmos. Desembargadores PAULO DIMAS MASCARETTI (Presidente), ADEMIR BENEDITO, XAVIER DE AQUINO, LUIZ ANTONIO DE GODOY, RICARDO DIP (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E SALLES ABREU.

São Paulo, 20 de setembro de 2016.

### PEREIRA CALÇAS, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR

**Apelação nº 1059789-79.2015.8.26.0100**

**Apelado:** 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo

**Apelante:** M B L Tecidos e Confecção Ltda. Me

**Voto nº 29.532**

**REGISTRO DE IMÓVEIS – Alienação fiduciária de bem imóvel – Mora do fiduciante – Pedido de intimação para purgação da mora, prenotado – Circunstância que impede o registro de contrato de locação, cujo protocolo é posterior – Fiduciante que, a partir da mora, não pode dispor sobre o bem – Tempus regit actum – Recurso desprovido.**

Trata-se de apelação interposta em face de sentença que julgou procedente dúvida, impedindo o registro

de contrato de locação do bem imóvel.

O entendimento do Oficial, albergado pela sentença, é no sentido de que, tendo havido prenotação do pedido de intimação do fiduciante, para purgação da mora, ele já não poderia registrar contrato de locação do bem, pois já perdera a disponibilidade sobre ele.

O recorrente afirma que, ao tempo em que elaborado o contrato, o fiduciante tinha plena disponibilidade sobre o bem e que a mera notificação, para purgação da mora, não lhe retira o *jus fruendi*. Diz, também, que o prazo do contrato era inferior a um ano, estando em consonância, portanto, com o art. 37-B, da Lei n. 9.514/97.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso.

### **É o relatório.**

O recurso não merece provimento.

Dispõe o art. 37-B, da Lei n. 9.514/97: *Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário.*

Baseado nesse artigo, interpretado a contrário senso, o apelante entende que, sendo seu contrato de prazo inferior a um ano – 10 meses –, ele seria eficaz perante o fiduciário e, portanto, passível de registro.

Diz o apelante, também, que, ao tempo em que firmado o contrato, não havia pedido do fiduciário para a constituição em mora do fiduciante. E, mesmo havendo, isso não seria fator impeditivo do exercício do *jus fruendi*.

As razões do apelante, porém, não vingam.

Em primeiro lugar, o disposto no art. 37-B pressupõe adimplência do fiduciante. Pressupõe que ele não esteja em mora e, dessa forma, possa dispor sobre a posse do bem. Mas não é esse o caso do fiduciante em questão.

Ainda que, quando firmado o contrato, não houvesse mora (o que não se comprovou), ou pedido de intimação para sua purgação, na medida em que o contrato foi levado a registro, importa verificar a situação ao tempo desse registro: *tempus regit actum*, ou seja, o título se sujeita às condições vigentes ao tempo de sua apresentação a registro, pouco importando a data da celebração do negócio.

De acordo com a informação do Oficial, ao suscitar a dúvida, quando apresentado o título a registro, já estava prenotado o pedido de intimação do fiduciante para purgação da mora.

Ainda, sobre a mora, especificamente, Melhim Namem Chalhub, seguindo a lição de Orlando Gomes, observa:

*“Na linha desses princípios, e fiel à natureza da propriedade resolúvel de que está investido o credor, o art. 26 da Lei 9.514/97 considera constituído em mora o devedor desde que vencida e não paga a dívida, prevendo que nessa hipótese opera-se a automática consolidação da propriedade no credor.*

*Não obstante, a Lei 9.514/97 exige que, depois do vencimento, o credor aguarde o decurso do prazo de carência que tiver sido pactuado no contrato e após expirado esse prazo emita comunicação ao devedor para que este satisfaça, ‘no prazo de quinze dias (...) a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros...’ (§1º do art. 26).*

*Importa notar que a interpelação do devedor ‘é ato de vontade destinado apenas a dar ciência, porquanto os efeitos da mora decorrem do inadimplemento’, não tendo a interpelação a função de suscitar os efeitos da mora, pois esta já terá ocorrido.” (Negócio Fiduciário, Renovar, 4ª ed., p. 249).*

Logo, operada a mora do fiduciante e, repita-se, já prenotado o requerimento para a sua intimação, a fim de purgá-la, é evidente que não poderia ser registrado o contrato de locação. O primeiro título prenotado é contraditório ao segundo. Esse deve aguardar a solução daquele. Em outras palavras, a segunda prenotação, do contrato de locação, só poderia desaguar em registro caso purgada a mora. Não purgada, consolidada a propriedade em poder do fiduciário, restou prejudicado o registro do contrato.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

**PEREIRA CALÇAS, Corregedor Geral da Justiça e Relator**

(DJe de 30.09.2016)

(v. [Decisão 1ª VRPSP nº 1059789-79.2015.8.26.0100](#))

