

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

Protocolo 223.147 – Matrícula 82.854

Interessado: Rosineide Maria da Silva.

Ementa: Mandado judicial – qualificação registral. Execução trabalhista. Cópia reprográfica. Penhora – alienação fiduciária. 1) Não se admite a registro cópia reprográfica de título. 2) Fere o princípio de continuidade do registro o registro de penhora de imóvel quando o executado titulariza direitos de alienante fiduciante.

SÉRGIO JACOMINO, 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, tendo em vista as possíveis consequências danosas com o registro praticado nesta Serventia, com base no paradigma representado pelo [Processo 583.00.2007.214520-6](#), deste R. Primeira Vara de Registros Públicos e nos termos do art. 214, § 3º da Lei 6.015, de 1973 vem representar a Vossa Excelência a situação relatada abaixo.

A 15 de junho de 2009 foi recepcionado no Registro a notificação n. 3198/2009, rel. 37/2009, datada de 3 de junho deste ano, remetida pela 4ª Vara do Trabalho da Capital de São Paulo.

Nos precisos termos do art. 12 da Lei 6.015, de 1973, o título foi prenotado sob número 223.147, em data de 15 de junho, e o registro consumado – malgrado o fato de ter sido procedido após a desqualificação pelas razões singelas abaixo declinadas.

Denegação de registro

O título havia sido anteriormente apresentado e devolvido (protocolo 221.407) pelos seguintes fundamentos:

“Pela Matrícula n.º 82.854, MARIA DE FÁTIMA CHAVES, adquiriu o imóvel pelo instrumento particular datado de 21/09/2006, com força de escritura pública, registrado sob n.º 1 na referida matrícula. Pelo mesmo instrumento particular MARIA DE FÁTIMA CHAVES, alienou fiduciariamente o imóvel, conforme registro sob n.º 2, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

Diante do exposto, não é viável a penhora sobre imóvel que foi alienado fiduciariamente, uma vez que MARIA DE FÁTIMA CHAVES é tão somente titular de direitos de fiduciante.

Entretanto, é possível recair a constrição executiva sobre os direitos titularizados pela executada no respectivo contrato (Acórdão [RESP 910.207 de 09/10/2007](#) do STJ)”.

Reiteração da ordem

A meritíssima juíza da 4ª Vara do Trabalho de São Paulo, Dra. Beatriz Helena Miguel Jiacomini, apreciando a devolução formulada por este Registro, julgou-a indevida, determinando o registro, “sob pena de responsabilização pelo eventual cometimento de crime de desobediência”.

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

A ordem foi cumprida incontinenti.

Riscos de danos de difícil reparação

A averbação da penhora foi efetivada na data de 24 de junho passado (Av. 3/82.854), conforme se verifica da certidão anexa.

Remanescem as razões que originalmente haviam obstado o acesso do título.

Permanecem, igualmente, riscos de difícil reparação, já que eventual arrematação ou adjudicação do imóvel não poderá ser registrada e o terceiro, arrematante ou adjudicante, terá em mãos um título ilíquido.

Estas são as razões que impediam o acesso do título (e impedirão eventual registro de adjudicação ou arrematação):

a. Infringência ao princípio de continuidade

A executada não é proprietária do imóvel da matrícula 82.854.

No Registro, a executada figura tão somente como alienante fiduciante, já que a propriedade foi transmitida fiduciariamente em garantia à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

Por esta razão, seria descabida a penhora incidente sobre o imóvel, vale dizer: sobre a propriedade do bem. Eventualmente caberia a *penhora dos direitos de que a executada é titular*. (Cfr. JACOMINO, Sérgio. *Penhora – alienação fiduciária. Algumas considerações sobre o Registro*. [Boletim Eletrônico do Irib de 9.1.2006, n. 2245](#)).

A jurisprudência não destoa. *Brevitatis causa*, apresento caso análogo deste mesmo Registro:

Arrematação. Penhora de direitos. Obrigação 'propter rem'. Qualificação registral – título judicial. Especialidade subjetiva. Continuidade.

EMENTA NÃO OFICIAL: 1. Os títulos judiciais não são imunes à qualificação registral, pois esta não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental. 2. Tanto a penhora quanto a carta de arrematação deveriam ter recaído sobre os direitos que o executado detinha sobre o bem, não se confundindo com a titularidade dominial. 3. As exigências quanto à correta qualificação registral são pertinentes, pois conferem a segurança e autenticidade aos atos e negócios jurídicos levados à registro. Dúvida procedente. ([Processo 583.00.2006.119356-6](#). Data: 14/7/2006. São Paulo (5º SRI). Juiz: Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques).

Em suma, a R. ordem judicial maltrata o princípio da continuidade do Registro, nos termos do art. 195 c.c. art. 237 da Lei 6.015, de 1973.

b. Título - Cópia reprográfica

A notificação da Justiça do Trabalho foi endereçada à Sra. ROSINEIDE MARIA DA SILVA, aos cuidados de PATRÍCIA DAMÁSIO KHALIL IBRAHIM e não a este Registro.

Além disso, a interessada ingressou simples cópias reprográficas da carta de notificação e do R. despacho que a acompanha. Mais importante ainda: não foi reapresentada a certidão extraída do

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

Processo 1238/1999 em 31 de março de 2009, que foi recuperada internamente por reprodução do acervo digital que compõe a prenotação anterior (protocolo 221.407).

Em suma, o registro se fez sob a ameaça de responsabilização por crime de desobediência, embora, em regra, a inscrição não poderia ter sido feita por carência de título que lhe desse suporte.

Em conclusão: não se inscreve cópia reprográfica de título. *Brevitatis causa*:

Dúvida prejudicada - título - cópia reprográfica. Indisponibilidade de bens. Penhora - execução fiscal - Fazenda Nacional. Carta de remição.

Registro de Imóveis. Dúvida Inversa. Matéria Prejudicial. Falta de título original. Inaptidão para registro. Dúvida Prejudicada. Negado registro de carta de remição expedida em execução de título extrajudicial. Imóvel penhorado em ação de execução fiscal movida pela União. Indisponibilidade resultante do disposto no art. 53, § 1º, da Lei n. 8.212/1991. Carta de remição apresentada a registro após a indisponibilidade. Registro inviável. Recurso não conhecido. [Ap. Civ. 979-6/9. DOE 29/1/2009](#), Catanduva, Relator: des. Ruy Camilo).

Informo a Vossa Excelência que nas certidões da Matrícula 82.854 que sejam eventualmente expedidas será informada a circunstância deste procedimento de representação.

Estas são as informações que presto a Vossa Excelência, com o devido respeito e acatamento.

SP., 29 de junho de 2009.

SÉRGIO JACOMINO
Oficial registrador *

* Para acessar os hiperlinks relacionados com a jurisprudência acesse:
<http://quintoregistro.wordpress.com/2009/06/29/protocolo-223-147/>