

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

Processo 100.09.342705-0 – Pedido de Providências

Interessado: CGJSP – CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DE SÃO PAULO E VARA DO TRABALHO DE WENCESLAU BRAZ.

Ementa: Representação. Descumprimento de ordem judicial de penhora.

SÉRGIO JACOMINO, 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, atendendo à R. determinação de fls. 93 dos autos, presto respeitosamente as seguintes informações.

1. Representação e contextualização do problema

O Meritíssimo Juiz da Vara do Trabalho de Wenceslau Braz representa este Registro Predial solicitando sejam adotadas providências administrativas em face da demora na consumação do registro de penhora determinado por aquele R. Juízo.

Aponta em seu ofício que a penhora foi determinada a 26 de junho de 2000 e tamanha foi a demora em se registrar a penhora que o bem acabou sendo arrematado. Por essa razão, não hesita em qualificar o trabalho de qualificação registral de “incúria”, o que teria ocasionado sérios prejuízos ao reclamante na execução trabalhista que tem curso perante aquele R. Juízo especializado.

2. Buscando as razões da frustração executiva

É preciso repisar os passos da aziaga tramitação do título.

Pretendeu-se o registro (averbação) da penhora em três ocasiões distintas:

- a) 13 de outubro de 2004 – Protocolo 180.623 (fls. 34 *et seq.*)
- b) 2 de junho de 2005 – Protocolo 184.878 (fls. 46) e
- c) 26 de novembro de 2008 – Protocolo 217.591 (doc. 3).

3. Protocolo 180.623 (13 de outubro de 2004).

No dia 13 de outubro de 2004 foi apresentado a registro mandado judicial de inscrição de penhora acompanhado de certidão – protocolo 180.623 (doc. # 1).

Note-se o interregno de mais de 4 anos desde a determinação original da penhora (26.6.2000) e apresentação do título em cartório (13.10.2004). Compreende-se a perplexidade do Excelentíssimo Magistrado, já que é excessivo o período que medeia a determinação da penhora e a apresentação do

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

título a cartório. As razões do retardo podem ser hauridas às fls. 16 a 21 dos autos e não cabe ao Cartório qualquer responsabilidade pelo ocorrido.

O nó górdio da irregistrabilidade do primeiro título reside no fato de que o imóvel, à altura da determinação da penhora, não se achava registrado em nome da executada. Tal circunstância foi apontada na devolução de 21 de outubro de 2004 (fls. 34).

O motivo da devolução simplesmente baseou-se na Lei.

Os artigos 195 e 237 da Lei 6.015, de 1973, exigem, de modo redundante, o registro do título anterior para preservação da cadeia de titularidades.

Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro

A *contrario* dos textos legais exsurge a idéia de que não é legítimo penhorar bens e direitos que se não achem na titularidade dos executados, sob pena de fraudar o sistema e atingir a segurança jurídica.

A regra da Lei de Registros Públicos é reverbera de preceitos constitucionais (art. 5º, XXII, LIV e LV, da Constituição Federal) que garantem a propriedade privada e prescreve que ninguém será privado de seus bens sem o devido processo legal, garantindo-se aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, o contraditório e a ampla defesa.

As decisões judiciais em regra não beneficiam nem podem prejudicar terceiros (art. 472 do CPC).

A jurisprudência iterativa e copiosa do Conselho Superior da Magistratura e da Corregedoria-Geral da Justiça de São (agora com a competência recursal) é uniforme e constante. O mesmo se diga em relação à Ilustre Primeira Vara de Registros Públicos da Capital. Cito, *brevitatis causa*, as seguintes decisões:

REGISTRO DE IMÓVEIS – PENHORA – AVERBAÇÃO NEGADA – DECISÃO DO JUÍZO DA CORREGEDORIA PERMANENTE BASEADA NO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE – IMÓVEL NÃO REGISTRADO EM NOME DOS SUJEITOS PASSIVOS DA CONSTRICÇÃO – RECURSO NÃO PROVIDO

REGISTRO DE IMÓVEIS – Penhora – Averbação negada – Decisão do Juízo da Corregedoria Permanente baseada no princípio da continuidade – Imóvel não registrado em nome dos sujeitos passivos da constrição – Recurso não provido. ([Processo CG 2009/45.671](#), de 13.8.2009, DOE de 17.9.2009, Poá).

PENHORA. TÍTULO JUDICIAL – QUALIFICAÇÃO REGISTRAL. CONTINUIDADE.

DÚVIDA – título judicial - inobservância do princípio da continuidade – título recusado - procedente. ([Processo 583.00.2007.204606-3](#), São Paulo - 13º RISP, de 7.3.2008. Juiz: Gustavo Henrique Bretas Marzagão).

Não só em sede administrativa tal entendimento encontra guarida. O procedimento do Registro encontra eco na jurisprudência da própria Justiça do Trabalho.

Confira-se, a propósito, a seguinte decisão do E. Tribunal Superior do Trabalho:

Ementa: Penhora sobre propriedade de quem não fez parte da relação processual. O recorrente, para aquisição da propriedade em questão, tomou todas as cautelas para certificar-se de que não havia nenhum impedimento para efetuar a compra e a transferência nos termos da lei registral, conforme se constata pelos documentos de folhas trinta e dois a quarenta. Mesmo assim, a autoridade impetrada solicitou as providencias para a averbação da

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

penhora, o que não foi cumprido pelo oficial (...), entretanto, o julgador determinou a averbação, vindo a certidão de folhas.

A execução prosseguiu seguida de três arrematações que foram anuladas (folhas), e finalmente arrematado o imóvel com afronta ao artigo 669 do CPC, uma vez que não foram intimados da penhora o impetrante, nem os executados.

Lavrado o auto de penhora, deverá o oficial de justiça, diligenciar no sentido de intimar o devedor para, querendo, embargar a ação executiva no prazo de dez dias contados da data de intimação. (art. 669 do CPC). A penhora para ter validade requer que todos os devedores e ou executados têm que ser intimados pessoalmente para ciência do ato de constrição, a fim de que possam apresentar suas defesas, a tempo.

Concede-se o "writ" para os fins de anulação da praça levada a efeito e cancelamento do auto de arrematação. TST. Acórdão 588, Decisão de 3.9.1996. [Processo ROMS 200529/1995](#). Região: 1, UF:RJ. RECURSO ORDINARIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. ORGÃO JULGADOR - SUBSEÇÃO II ESPECIALIZADA EM DISSÍDIOS INDIVIDUAIS - TURMA: D2. FONTE DJ DATA: 11.10.1996. p. 38731. Rel. Ministra Cnea Moreira).

Aqui caberia uma pequena observação de passagem.

O R. Juízo deprecante, à altura da determinação da constrição judicial, já tinha perfeita ciência da alienação do bem a terceiros, consoante se verifica da certidão expedida por este Registro a 25 de maio de 1999 e integrando as peças do processo (cópia às fls. 12 e 13 dos autos). Não se afasta a presunção de conhecimento pelas partes e pelo R. Juízo. Tais circunstâncias não poderiam ser descartadas, sob pena de frustrar as providências almejadas pelo R. Juízo.

Não há notícia nos documentos apresentados que indicasse a eventual declaração jurisdicional de fraude à execução (e, por conseguinte, de ineficácia da alienação).

Aliás, esta controvérsia se instaurou nos autos, porém não se repercutiu no título (doc. 1). É que, por despacho proferido pelo R. Juízo deprecante, a 14 de março de 2000, a fraude foi afastada sob o argumento de que "a venda ocorreu em data anterior ao ajuizamento da ação (...) não se configurando, assim, fraude à execução" (fls. 52), despacho que depois foi reconsiderado (fls. 50).

Mas as dúvidas persistiam – e justificadamente, como se verá abaixo na breve alusão ao alcance da decretação de ineficácia da alienação averbada sob número 7 na Matrícula 5.735 – comprovando-o a solicitação firmada pela Sra. Diretora de Secretaria, Dra. ELIANA MAIELLARO, às fls. 65 dos autos.

O resultado disso tudo é que a situação restará esclarecida somente em 2007, quando se fez o aditamento para consignar a declaração de ineficácia da alienação registrada sob n. 6 na matrícula 5.735. (cfr. p. 74).

Pelo conjunto documental então apresentado, entendo, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, que a devolução oposta por este Registro ao título protocolado sob número 180.623 sustentava-se juridicamente, longe de representar incúria deste Registrador.

4. Protocolo 180.878 (2 de junho de 2005).

Posteriormente, este Ofício recebeu o Ofício 720/2005, datado de 23 de maio de 2005, emitido pelo R. Juízo deprecado (doc. # 2), tendo sido prenotado sob número 184.878, em 2 de junho.

O ofício, desarmado dos títulos originalmente apresentados na prenotação anterior, inaugurou uma nova sação, motivando a nota de devolução que se acha reproduzida às fls. 46 dos autos.

O cenário continua o mesmo. Vale dizer, a situação jurídica permanecia inalterada.

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

Salvo melhor juízo, justifica-se perfeitamente a nota devolutiva deste Registro em mais esta oportunidade. Senão, vejamos.

O art. 239 da Lei 6.015, de 1973, exige mandado ou certidão do escrivão, “de que constem, além dos requisitos exigidos para o registro, os nomes do juiz, do depositário, das partes e a natureza do processo”.

O requisito de exigência de *título*, em sentido próprio e formal, vem expresso no *caput* do artigo aludido e ainda no art. 221 da mesma lei, que trata dos títulos que acedem ao Registro Predial.

O referido art. 221 alude a *títulos em sentido formal, i.e.*, instrumento com força orgânica para realizar ou tornar executável um ato jurídico – “motor de ação”, na feliz expressão de João Mendes de Almeida Jr. (ALMEIDA JR. João Mendes. *Direito Judiciário brasileiro*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1940, p. 194).

Já a exigência de qualificação das partes (cfr. o art. 220, X, LRP) vem prevista no art. 176, inc. III da mesma LRP) como requisitos formais do título. O art. 176 trata, reflexamente, da morfologia titular, *verbis*:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

(...)

III - são requisitos do registro no Livro nº 2:

1) a data;

2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

3) o título da transmissão ou do ônus;

4) a forma do título, sua procedência e caracterização;

5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

O ofício apresentado a Registro não continha esses elementos, não sendo, ele mesmo, instrumento hábil para operar a mutação jurídica da situação registral, como se viu.

A Corregedoria Geral da Justiça historicamente sempre considerou insuficientes os meros ofícios para inscrição de gravames judiciais, especialmente da penhora, que ostenta tão poderosos efeitos (“presunção absoluta de conhecimento por terceiros” – diz hoje o art. 659, § 4º do CPC). Extrai-se do parecer oferecido pelo Dr. JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA o seguinte:

“A Lei de Registros Públicos, ao relacionar dos títulos admitidos a registro, diz que são ‘...as cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo’ (art. 221, inciso IV), deles excluído, portanto, o ofício que, neste caso, não contém todos os requisitos do mandado de registro”. ([Processo CG 39.627](#), de 21 de setembro de 2005, Paranamerim).

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

Além disso, o Registro considerou relevante a indicação da intimação da executada, já que a sua falta pode inquinare todo o processo executivo por nulidade, contaminando, reflexamente os atos executivos posteriores e o próprio registro. Observe-se, de passagem, que o fundamento legal se encontrava no revogado art. 669 do CPC, que seria alterado em 2006.

Seja como for, a exigência de título, em sentido formal, e a qualificação das partes *foram expressamente reconhecidas como legítimas pelo R. Juízo deprecante*, conforme se nota no R. despacho proferido a 3 de outubro de 2005, itens 1 e 2 (fs. 60 dos autos). Tal reconhecimento afasta, desde logo, a qualificação severa lançada pelo R. Juiz deprecante, já que a concordância parcial com uma ou algumas das exigências é motivo suficiente para denegação da inscrição.

Uma última nota acerca da ultrapassagem do obstáculo representado pela constrição judicial de bens de terceiros.

A inscrição da penhora seria realizada, superados os óbices, por haver expressa referência, no dito ofício, de que a alienação, que houvera obstaculizado o primeiro acesso, fora feita em fraude à execução (fls. 44).

Apesar dessa declaração oficial, pelos documentos naquela oportunidade apresentados verifica-se que a declaração de fraude à execução se deu em outro processo (Processo 1396/1997, Londrina, PR.), onde as provas de *consilium fraudis* foram regularmente produzidas e, pelo que se depreende do R. despacho de fls. 49, a alienação teria se dado após a propositura daquela ação.

Tenha havido a propositura de ação pauliana (deduzida pela alusão à figura de *consilium fraudis* no R. despacho) ou ocorrida a decretação direta de fraude à execução (art. 593 do CPC), o fato é que a *ineficácia* da alienação se deu em face de outro exequente. O Senhor Doutor SÉRGIO GUIMARÃES SAMPAIO, roga à secretaria deprecada que determine a este Registro o cumprimento imediato da ordem judicial, sob as penas da lei, “pois consta da matrícula do imóvel averbação registrada sob n. 7/5.735 declarando ineficácia da alienação por fraude à execução”. (fls. 43 dos autos).

A averbação n. 7, feita na Matrícula 5.735, antes referida, beneficiaria o exequente da execução que teve curso na 3ª Vara da Justiça do Trabalho desta Capital – e não ao do processo em pauta.

Seja como for, o fato é que este Cartório não ultrapassou os limites formais da declaração constante do ofício apresentado a registro, embora o fato não tenha passado despercebido.

5. Protocolo 217.591 (26 de novembro de 2008)

Por fim, a 26 de novembro de 2008, retorna o pedido de inscrição de penhora – agora com todos os dados requeridos pelo próprio R. Juízo deprecado (cfr. a troca de informações que se vê às fls. 74 a 81).

Ocorre que nesta altura já havia ingressado a Carta de Arrematação que foi registrada sob número 23, na Matrícula 5.735, em 7 de fevereiro de 2006.

É preciso reconhecer que transcorreu um enorme lapso de tempo que foi gasto na tramitação da Carta Precatória nos escaninhos secretariais. Por exemplo, a confecção da certidão de fls. 82 se deu a 19 de junho de 2008 e a sua entrega a este Registro, juntamente com o R. mandado, somente se daria a 26 de novembro de 2008 (fls. 88).

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

Mas um tempo ainda maior decorreu entre o registro da arrematação (7 de fevereiro de 2006) e as providências que deveriam ter sido tomadas quando do exame feito na prenotação 184.878 (2 de junho de 2005).

Por fim, é muito importante frisar que a inscrição da penhora não impediria o acesso da arrematação, já que o concurso de direitos prelatícios não se instaura no Registro Imobiliário. A preferência dos direitos privilegiados se estabelece pela data da penhora, considerada em seus aspectos processuais. O registro do gravame tem objetivos premonitórios e acautelatórios de interesses de terceiros, constituindo-se, pelo registro, a presunção de conhecimento da responsabilidade patrimonial (art. 659, § 4º do CPC).

O registro da penhora não poderia mesmo ser feito por malferir o princípio da continuidade do registro, conforme já demonstrado anteriormente.

6. Conclusões

Salvo melhor juízo, respeitando e compreendendo o zelo curial do ilustríssimo magistrado representante – sempre louvável – os procedimentos deste Registro se quadram nos estritos limites legais.

Apresento a Vossa Excelência os meus protestos de elevada estima e consideração.

São Paulo, 6 de janeiro de 2009.

SÉRGIO JACOMINO
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.