



Ao Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito Corregedor-Permanente dos Registros Prediais da Comarca de São Paulo.

Ref. Representação. Arrematação – indisponibilidade – comandos jurisdicionais contraditórios.

5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, SÉRGIO JACOMINO, por seu Substituto Marco Antonio Violin, nos termos do art. 30, XIV, da Lei 8.935, de 1994, e tendo em vista o estabelecimento, por esse R. Juízo, de normas técnicas para os casos análogos, vem representar a Vossa Excelência os fatos a seguir descritos.

Em 08 de julho de 2009 foi recepcionada neste Registro a Carta de Arrematação extraída do Processo 3.271/1998, da 78ª Vara do Trabalho de São Paulo, para o registro da arrematação em hasta pública de 99,31% do imóvel objeto da matrícula 36.017, deste Registro de Imóveis (doc. #1). O título foi, então, prenotado sob número 223.907.

O registro não se realizou em virtude de óbices do Registro. As razões impeditentes foram consignadas na nota devolutiva cujo extrato é o seguinte:

“Primeiramente, mister esclarecer o que segue:

O E. Conselho Superior da Magistratura, ao decidir a Apelação Cível n.º 749-6/0, referente a negativa de acesso ao registro da Carta de Adjudicação expedida em reclamação trabalhista, cujo imóvel encontra-se penhorado em ação de execução fiscal, consignou no V. Acórdão (DOE de 18/01/2008): “...viável o registro de mandado de penhora com indisponibilidade decorrente de dívida da União, mas que o registro de eventual carta de arrematação ou adjudicação não teria ingresso no fôlio real sem que baixada a restrição...”.

Pelo M. Juiz de Direito da 1ª. Vara de Registros Públicos da Comarca de São Paulo, Dr. Marcelo Martins Berthe, ao decidir o expediente processado sob n.º 583.00.2007.214520-6, em sua sentença datada de 04/09/2007, publicada no DOE de 19/09/2007, deixou assentado: "...a averbação de indisponibilidade, decorrente de ordem legalmente expedida e inscrita anteriormente retira da propriedade imobiliária a sua disponibilidade...".

Destaca-se ainda, decisão da 1ª. Vara de Registros Públicos da Comarca de São Paulo, processo n.º 583.00.2008.236555-2, julgamento em 16/02/2009, Relator: Dr. Gustavo Henrique Bretas Marzagão, publicada no DJE de 05/03/2009.

Conforme se verifica na matrícula n.º 36.017 deste Registro, encontram-se registradas várias **penhoras**, concretizadas em execuções fiscais, entre elas, destacam-se, em favor da Fazenda Nacional (R. 36; R. 50; R. 70; e R. 71); Caixa Econômica Federal (R. 39); Fazenda Nacional/CEF (R. 45; R. 49; R. 51; R. 52; R. 61; e R. 66); e Instituto Nacional do Seguro Social - INSS (R. 60). Indisponibilidade resultante do art. 53, § 1.º da Lei n.º 8.212/91).

Diante do exposto, e em obediência do V. Acórdão e R. sentença supra citados, enquanto não canceladas as penhoras, a Carta de Arrematação apresentada não pode ser registrada..."

Situação jurídica do imóvel

Para conhecer a situação jurídica do imóvel da matrícula 36.017, permito-me elaborar um pequeno sumário:

- a) *Propriedade*. O imóvel objeto da Matrícula nº 36.017 (doc. #2) tem como detentores do Domínio: TOURING CLUB DO BRASIL, com a parte ideal de 99,31%, R.8 da Matrícula nº 36.017, em função do desfalque da parte ideal de 0,69%, adjudicada em favor de WILLI THIEDE e sua mulher MARIA ROSA RODRIGUES THIEDE, pelo R.55 da Matrícula nº 36.017.
- b) *Penhora*. Em 05 de outubro de 2000, foi registrada a penhora por auto lavrado na Ação de Execução Fiscal movida pela Fazenda Nacional CEF, processo nº 2000.61.82.020896-7 em trâmite na 1ª. Vara de Execuções Fiscais da Justiça Federal, da Comarca desta Capital de São Paulo.
- c) *Penhora*. Em 05 de julho de 2001, foi registrada a penhora cumprindo o r. Mandado expedido na Ação de Execução Fiscal movida pela Fazenda Nacional CEF, processo nº 2000.61.82.058098-4 em trâmite na 5ª Vara de Execuções Fiscais da Justiça Federal de Primeira Instância, Seção Judiciária de São Paulo.

- d) *Penhora*. Em 11 de setembro de 2001, foi registrada a penhora cumprindo o r. Mandado nº 1017/01 expedido na Ação de Execução Fiscal movida pela Fazenda Nacional CEF, processo nº 2000.61.82.039974-8 em trâmite na 2ª Vara de Execuções Fiscais da Justiça Federal de Primeira Instância, Seção Judiciária de São Paulo.
- e) *Penhora*. Em 29 de outubro de 2001, foi registrada a penhora cumprindo o r. Mandado nº 2466/01 expedido nas Ações de Execuções Fiscais movidas pela Fazenda Nacional, processos nºs 2000.61.04.006768-4; 2000.61.04.006771-4; 2000.61.04.006774-0 e 2000.61.04.006787-8 e Carta Precatória nº 2001.61.82.009225-8 em trâmite na 9ª Vara de Execuções Fiscais da Justiça Federal de Primeira Instância, Seção Judiciária de São Paulo.
- f) *Penhora*. Em 03 de julho de 2002, foi registrada a penhora cumprindo o r. Mandado nº 2802/02 expedido na Ação de Execução Fiscal movida pela Fazenda Nacional CEF, processo nº 2000.61.82.041825-1 em trâmite na 6ª Vara de Execuções Fiscais da Justiça Federal de Primeira Instância, Seção Judiciária de São Paulo.
- g) *Penhora*. Em 02 de agosto de 2002, foi registrada a penhora cumprindo o r. Mandado nº 2310/02 expedido na Ação de Execução Fiscal movida pela Fazenda Nacional CEF, processo nº 2002.61.82.019716-4 em trâmite na 10ª Vara de Execuções Fiscais da Justiça Federal de Primeira Instância, Seção Judiciária de São Paulo.
- h) *Adjudicação*. Em 08 de novembro de 2002, foi registrada a Carta de Adjudicação nº 35/2000, extraída do Processo nº 0146/1997 de Reclamação Trabalhista, movido por WILLI THIEDE que tramitou pela 73ª Vara do Trabalho de São Paulo, em que foi atribuído a WILLI THIEDE e sua mulher MARIA ROSA RODRIGUES THIEDE, 0,69% do imóvel objeto da Matrícula nº 36.017.
- i) *Penhora*. Em 20 de fevereiro de 2004, foi registrada a penhora cumprindo o r. Mandado nº 11271/02 expedido na Ação de Execução Fiscal movida pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL INSS, processo nº 00.0640860-5 em trâmite na 3ª Vara de Execuções Fiscais da Justiça Federal de Primeira Instância, Seção Judiciária de São Paulo.
- j) *Penhora*. Em 04 de março de 2004, foi registrada a penhora cumprindo o r. Mandado nº 5778/03 expedido na Ação de Execução Fiscal movida pela Fazenda Nacional CEF, processo nº 98.0201999-2 em trâmite na 9ª Vara de Execuções Fiscais da Justiça Federal de Primeira Instância, Seção Judiciária de São Paulo.
- k) *Penhora*. Em 07 de dezembro de 2004, foi registrada a penhora cumprindo o r. Mandado expedido na Ação de Execução Fiscal movida pela Fazenda Nacional CEF, processo nº 2000.61.82.039856-2 em trâmite na 3ª Vara de Execuções Fiscais da Justiça Federal de Primeira Instância, Seção Judiciária de São Paulo.

- l) *Arrematação*. Finalmente, em 23 de outubro de 2009, foi recepcionado o Ofício nº 1965/2009, com teor mandamental, extraído do Processo nº 078-3271/1998, da 78ª Vara do Trabalho de São Paulo, com a determinação da efetivação do registro da Carta de Arrematação expedida nos autos supra, sob pena de aplicação de multa diária de R\$2.000,00 em caso de descumprimento. O título original foi, então, prenotado sob número 227.710 e finalmente registrado (R.76/36.017, em data de 30 de outubro de 2009). (docs. ## 3 e 4)

Antinomia de direitos e jurisdição

O Título que foi registrado – arrematação sob número 76 –, feriu frontalmente os direitos decorrentes das ordens judiciais que tornaram o bem indisponível.

Além disso, e especialmente, trata-se de conflito entre ordens judiciais. Como bem observou Vossa Excelência, em caso análogo que guarda perfeita identidade com o aqui tratado – inclusive com ameaça adjeta de crime de desobediência,

“caso haja determinação acompanhada de ordem de prisão, como parece ter ocorrido no caso, ainda que o ato registro ou de averbação seja manifestamente violador da indisponibilidade legal determinada por outro Juízo, o registrador, ao cumprir a ordem, deve comunicar essa Corregedoria Permanente imediatamente, por meio de representação, para que sejam adotadas as providências que venham a restaurar os basilares princípios sobre os quais se assentam os Registros Imobiliários, para a garantia do cumprimento da ordem judicial anterior e legal, assim como para proteger a segurança jurídica que o serviço delegado de Registro de Imóveis não pode prescindir, sob pena de grave prejuízo ao cumprimento da anterior ordem judicial legal, e com graves conseqüências para o direito de propriedade imóvel, confiado constitucionalmente à guarda do Oficial Registrador”. (decisão proferida no Processo nº 583.00.2007.214520-6 e que figura no Anexo 1).

Por fim, não custa lembrar que a atribuição legal do Registrador Imobiliário acha-se fundamentada na Constituição Federal (art. 236) e na tutela da propriedade e da segurança. Tratando-se de dever legal de qualificação registral, esse profissional do direito (art. 3º da Lei 8.935/94) está legalmente impedido de abster-se de examinar o título que lhe é submetido, seja o título de extração privada, notarial ou registral. Assim decidiu o Supremo Tribunal Federal:

“REGISTRO PÚBLICO - ATUAÇÃO DO TITULAR - CARTA DE ADJUDICAÇÃO - DÚVIDA LEVANTADA - CRIME DE DESOBEDEIÊNCIA - IMPROPRIEDADE MANIFESTA. O cumprimento do dever imposto pela Lei de Registros Públicos, cogitando-se de deficiência de carta de adjudicação e levantando-se dúvida perante o juízo de direito da vara competente, longe fica de configurar ato passível de enquadramento no artigo 330 do Código Penal - crime de desobediência -, pouco importando o acolhimento, sob o ângulo judicial, do que suscitado (HC 85911 / MG - MINAS GERAIS, Relator: Min. MARCO AURÉLIO, j. 25/10/2005, Primeira Turma)”. (Anexo 2)



Conclusão

Por todo o exposto, apresento a Vossa Excelência a situação jurídica da Matrícula 36.017, para que possa determinar o que de Direito.

Aproveito a oportunidade para apresentar a Vossa Excelência minhas cordiais saudações.

São Paulo, 26 de novembro de 2009.

SÉRGIO JACOMINO
Registrador por
Marco Antonio Violin
seu Substituto