

## **ESCOLA PAULISTA DA MAGISTRATURA**

### **Café Com Jurisprudência – 7º Módulo**

**Ata nº 02 – 27.09.2013**

No dia vinte e sete de setembro de dois mil e treze, na sede da Escola Paulista da Magistratura, localizada na Rua da Consolação, 1483, primeiro andar, São Paulo/SP, foi realizado o **Sétimo Ciclo de Debates - “Café com Jurisprudência”**, cujo tema proposto foi **“Títulos Judiciais Trabalhistas e o Registro de Imóveis (Pontos Controvertidos)”**. Compunham a mesa de debates e fizeram uso da palavra **Fabio Costa Pereira**, Registrador de Imóveis de Pilar do Sul- Estado de São Paulo, **Luís Paulo Aliende Ribeiro**, Juiz Substituto em 2º Grau, e **Tânia Mara Ahualli**, Juíza Assessora da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

Após os cumprimentos e apresentações iniciais, os debates se desenvolveram a partir do tema proposto: títulos judiciais trabalhistas e o registro de imóveis, abordando os aspectos mais controvertidos da matéria, como sua qualificação ou dispensa, qualificação negativa de tais títulos quando o descumprimento se dá sob pena de prisão ou multa, mitigação dos princípios registrais da continuidade e disponibilidade, bem como o conflito do registro nas cartas de arrematação/adjudicação oriundas de justiças distintas.

O palestrante, Dr Fabio Costa Pereira, iniciou os trabalhos já apresentando a debate o primeiro ponto controvertido sobre o tema, que diz respeito à eventual qualificação registrária de títulos judiciais trabalhistas. Segundo Fabio, o processo trabalhista tem sistema próprio, conforme artigos 763 a 836 da Consolidação das leis do Trabalho (CLT), e há por vezes a mitigação de princípios registrais. Disse ainda que há uma limitação extrínseca da qualificação, ou seja, até onde se deveria qualificar e no que consistiria o ato de qualificação. De acordo com a decisão no processo

nº0008020-61.2009.8.26.0358, da Comarca de Mirassol/SP, o princípio da continuidade seria prescindível, o que trouxe uma série de novos questionamentos, e a aquisição em hasta pública seria originária. Fabio questionou ainda se haveria independência do Registrador na análise jurídica dos casos submetidos a registro. Segundo Dip, na obra *Da ética geral a ética profissional dos Registradores*, haveria independência do registrador, o qual deve ter atuação imparcial, e a qualificação ser exercida de modo independente, sem o que não haveria o juízo prudencial.

Aliende, neste tópico, questionou se a hasta pública seria aquisição originária e se o princípio da continuidade seria de fato prescindível. O precedente, para servir como padrão de uniformização, deveria ser destacado na decisão. O elenco do artigo 221 é um rol de títulos em sentido formal, sendo *numerus clausus*. Já o elenco do artigo 167 é um *numerus clausus* de títulos em sentido material. Título é todo documento que instrumentaliza a mutação jurídica no direito real inscrito. Assim todos os títulos devem ser objeto de qualificação, a qual não é regulada por leis processuais. Entende ainda que os títulos judiciais estão sujeitos à qualificação, como os demais títulos apresentados. Segundo Aliende, a distinção deve ser feita no caso de ordem judicial, caso em que Registrador deve cumprir (“registre pois estou mandando”), e informar ao Juiz Corregedor Permanente. As decisões do Superior Tribunal de Justiça (STJ) de conflito de competência entre Juiz Corregedor Permanente e Juiz Estadual/Federal/Justiça do Trabalho têm como falha uma premissa essencial, pois conflito de competência pressupõe competências de igual grandeza, e no caso há conflito entre competências de atribuição- funções são diferentes, e não conflito de competência.

Dra Tania Ahualli relatou que na decisão mencionada, da Comarca de Mirassol, seu voto vencido foi de que a aquisição em hasta pública a aquisição seria derivada. Com relação à quebra do princípio da continuidade, afirmou que há diferenças entre título judicial e ordem judicial, e Corregedoria Geral de Justiça já tinha este entendimento. Houve apenas

um alargamento deste entendimento, e títulos foram entendidos como ordens judiciais. Para Ahualli, ordens judiciais devem ser cumpridas, já os títulos são objeto de qualificação registrária.

Segundo o Juiz Corregedor Permanente da Comarca de Catanduva/SP, deve haver a qualificação de títulos oriundos da Justiça Trabalhista. Neste contexto, questiona qual seria o papel do Juiz Corregedor Permanente ao receber a comunicação do Registrador de Imóveis acerca do cumprimento do título e/ou ordem judicial. Se há conflito de competência, seria mera formalidade encaminhar pedido de providência.

Aliende ressaltou que não se trata de conflito de competência. Anteriormente, solução consistia no cancelamento do registro, determinado pelo Juiz Corregedor Permanente, na função administrativa. STJ, entretanto, com premissa errada, resolveu o tema como conflito de competência. Se fosse conflito de atribuição, não caberia ao STJ. Aliende questiona se um juiz poderia dar uma ordem manifestamente ilegal, e entende ser tal situação possível. Assim, seria tecnicamente correto cancelar a decisão, mas isto não é mais possível por conta de decisão do STJ. A autotutela administrativa, como prevê artigo 214 da lei nº6015/73, deveria ser feita com o cancelamento ou bloqueio, mas com STJ tendo já se manifestado e a jurisprudência, não é mais plausível tal conduta. Em tais casos, sugere Aliende que o Registrador tente localizar aquele prejudicado e dar a notícia, a informação do ocorrido, para que este então busque na via judicial, e não na administrativa, a defesa de seu direito.

Josué Modesto Passos, Juiz Auxiliar da Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo, afirmou que a questão de conflito de competência do STJ foi abordada de forma errônea. A questão material não foi tratada. Quando o Juiz Corregedor Permanente mandava cancelar o registro, STJ entendia que havia o descumprimento ao devido processo legal. Na realidade, no entanto, o devido processo legal é judicial e também administrativo. Acabou assim por encobrir-se o problema real e se tratou de competência. Questionou ainda qual seria o devido processo legal na dúvida.

O segundo ponto controvertido tratado foi a qualificação negativa de mandado ou certidão que contenha, desde a primeira apresentação a registro, a ordem de cumprimento sob pena de prisão ou multa. O palestrante apresentou possíveis soluções para o caso, como devolução com argumentos; devolução com argumentos e esclarecimento de que na reiteração cumprirá; registro e comunicação ao Juiz Corregedor Permanente; registro e menção no corpo do ato a irregularidade e comunicação ao Juiz Corregedor Permanente e ainda, eventualmente, representação ao Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

Aliende entende, em tais casos, que se deve dar cumprimento pois se trata de ordem, e em seguida se comunicar o Juiz Corregedor Permanente para evitar eventual procedimento disciplinar e responsabilização civil. Para se saber se trata-se de ordem, é preciso analisar o seu conteúdo. Desta forma, ordem não se qualifica, se cumpre e em seguida se comunica ao respectivo Juiz Corregedor Permanente. Há, como se nota, clara arbitrariedade no sistema. Após referida decisão do STJ, não há mais providências a serem tomadas na esfera administrativa. Cabe apenas ao registrador, informalmente, dar notícia ao prejudicado sobre a situação ocorrida e o alertar para a defesa de seus direitos na via judicial. Neste contexto, Aliende vai além e entende que a própria parte poderia requerer o bloqueio da matrícula em tais situações.

Tania Ahualli constata que toda a exposição retrata a patologia do sistema e questiona se poderia o próprio Juiz Corregedor Permanente determinar o bloqueio da matrícula nestes casos.

Voltando-se à questão da arrematação ser forma de aquisição originária, dispõe Aliende que as decisões da Corregedoria Geral sobre aquisição originária ou derivada sempre levaram em conta a voluntariedade ou não na perda da propriedade. Esclarece, no entanto, que a premissa da voluntariedade está errada, e o problema consiste na existência, em determinados casos, de todo um procedimento na hasta em que o titular de domínio é réu, o bem é retirado do proprietário, é feita a citação de terceiros

por edital, e os direitos sobre o bem subrogam-se no preço. Na usucapião e na desapropriação judicial há o caráter originário, pois ocorre a subrogação dos direitos e obrigações anteriores relativos ao bem no preço. Já na hasta pública em que o titular do direito anterior não participou do processo, por sua vez, não haveria originariedade.

Partiu-se então para o debate do terceiro ponto, que se refere à forma de se superar a mitigação dos princípios registrais da continuidade e disponibilidade. Abordou-se a questão da desconsideração da personalidade jurídica, averbação premonitória e a declaração de ineficácia. O problema de fundo existente são os bens escondidos e de difícil localização. Para Aliende, o descumprimento da lei estaria ocorrendo com o timbre jurisdicional, e apenas no momento em que a seriedade e responsabilidade dos cartórios se consolidar o cenário poderá mudar. A desconsideração da personalidade jurídica é singela, quase omissa, e problema maior seria penhorar bem de quem não tem relação alguma com a empresa.

Dr Fabio apresentou então diversos mecanismos hoje existentes e eficazes, como a busca on line e penhora on line da Arisp e as Centrais do Colégio Notarial. Há ainda diversos projetos em andamento, como aquele para a concentração de atos na matrícula, a fim de não se poder alegar a evicção (artigo 1245 do Código Civil).

O último assunto abordado no encontro pelo palestrante foi o conflito de registro nas cartas de arrematação e adjudicação oriundas de justiças distintas. A regra geral é que a segunda execução deveria se subrogar nos valores apurados em leilão. Os créditos trabalhistas, entretanto, tem natureza alimentar, além de haver falta de convergência nas informações, o que gera insegurança jurídica, e a imposição judicial que se observa gera descrédito.

Após os agradecimentos, a palestra foi encerrada às 12:00.

Eu, Denise Kobashi Silva, Tabela de Notas e Protesto de Santa Isabel/SP,  
redigi.