



CAFÉCOMJURISPRUDÊNCIA

Títulos judiciais trabalhistas e o registro de imóveis

Pontos Controvertidos

Fabio Costa Pereira

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pilar do Sul

1) Títulos judiciais trabalhistas realmente se submetem a qualificação registraria?

- - Sistema processual próprio – arts. 763 a 836 da CLT;
- - Mitigação de princípios registraes;
- - Limitação extrínseca da qualificação;
- - Decisão no Processo nº 0008020-61.2009.8.26.0358 de Mirassol – Princípio da continuidade é prescindível
- - Aquisição em hasta pública é originária

1) Títulos judiciais trabalhistas realmente se submetem a qualificação registraria?

- - Será que ainda existe ou irá existir a independência do Oficial Registrador na análise jurídica dos casos submetidos a registro?
- Artigos 221 a 236 da LRP – Dever de qualificação dos títulos.
- “O oficial do Registro de Imóveis **não é mero registrador de títulos**. Incumbe-lhe o exame dos títulos à luz dos princípios norteadores do sistema registrário... Mesmo os títulos judiciais estão sujeitos a esse exame e podem ser objeto de procedimento de dúvida” (Apelação Cível 980-0, de 28/12/1981, relator Desembargador Affonso de André)

1) Títulos judiciais trabalhistas realmente se submetem a qualificação registraria?

- - “Além disso a qualificação deve exercitar-se de modo independente, sem o que não haveria verdadeiro juízo prudencial: o registrador não é mero executor de ordens superiores concretas a respeito de um registro (...). Em contrapartida, uma verdadeira independência dos registradores tem-se com sua atuação imparcial, com sua subordinação à lei, em que não ceda ao temor de desagradar às autoridades superiores sempre elas ultrapassem os limites legais de sua atividade” (Dr. Ricardo Henry Marques Dip, Da Ética Geral à Ética Profissional dos Registradores, 2ª ed. Atual., SAFE, Porto Alegre, págs. 116 e 120).

2) Como qualificar negativamente mandado ou certidão que contenha, desde a primeira apresentação para registro, ordem de cumprimento sob pena de prisão ou multa?

- - Opções: a) devolve com argumentos; b) devolve com argumentos, mas já esclarece que na reiteração a ordem será cumprida; c) registra e comunica o CP; d) registra, faz constar no corpo do ato a irregularidade e comunica o permanente; e) registra, coloca no corpo do ato a irregularidade, comunica o CP e representa no CNJ; f) registra, faz constar o teor da ordem irregular, mas não faz comunicação.

2) Como qualificar negativamente mandado ou certidão que contenha, desde a primeira apresentação para registro, ordem de cumprimento sob pena de prisão multa?


- - Parte da resposta está contida na conclusão da primeira pergunta
- - RHC 16.279-GO e RHC 87.585-TO
- - Dever de qualificação do oficial
- - Colapso do sistema jurídico como um todo (o sistema não “fecha” – fim da segurança jurídica e total desrespeito ao princípio da legalidade)

3) Como superar a mitigação dos princípios registrais da continuidade e da disponibilidade?

- Exemplo: averbação de penhora ou registro de cartas em imóvel que não é de propriedade do reclamado.
- Art. 765 da CLT: Os juízos e Tribunais do Trabalho terão ampla liberdade na direção do processo e velarão pelo andamento rápido das causas, podendo determinar **qualquer diligência necessária ao esclarecimento delas**

3) Como superar a mitigação dos princípios registrais da continuidade e da disponibilidade?

- Teoria da penetração: desconsideração da personalidade jurídica.
- Averbação premonitória: cabe?
- Declaração de ineficácia. Como proceder nos casos em que a ordem determina o cancelamento do registro? E a repercussão aos atos posteriores ao ineficaz ou cancelado?
- Problema de fundo: bens escondidos e de difícil localização.



3) Como superar a mitigação dos princípios registraes da continuidade e da disponibilidade?

- Busca on-line (BDL da ARISP)
- Penhora on-line (ARISP)
- Centrais do Colégio Notarial
- E os instrumentos particulares. Como localizá-los?

- Projeto para **CONCENTRAÇÃO DOS ATOS NA MATRÍCULA** (Projeto Paulo Teixeira)

4) Cobrança de custas e emolumentos

- Pagamento diferido: item 1.7 das Notas Explicativas da Lei nº 11.331/02
- “Os emolumentos devidos pelo registro [sic] de penhora, **efetivada em execução trabalhista** ou fiscal serão **pagos a final** ou quando da **efetivação do registro da arrematação ou adjudicação** do imóvel, pelos valores vigentes à época do pagamento”

4) Cobrança de custas e emolumentos

- Quem deve pagar o quê?
- Art. 239 da LRP: As penhoras (...) de imóveis serão registradas depois de pagas as custas do registro pela **parte interessada** (...)
- Art. 14 da LRP: Pelos atos que praticarem, em decorrência desta Lei, os Oficiais de Registro terão direito, a título de remuneração, aos emolumentos fixados (...), os quais serão pagos, **pelo interessado que os requerer, no ato do requerimento ou no da apresentação do título.**

4) Cobrança de custas e emolumentos


- Quando for devido, cobrar de quem?
- O interessado na penhora pode não ser o mesmo na adjudicação. E será outro na arrematação.
- **ART. 789-A.** No processo de execução são devidas **custas, sempre de responsabilidade do executado e pagas ao final**, de conformidade com a seguinte tabela:
I – autos de arrematação, de adjudicação (...)

4) Cobrança de custas e emolumentos

- **ART. 789-B.** Os emolumentos serão suportados pelo **Requerente**, nos valores fixados na seguinte tabela: (...) **IV – cartas de sentença, de adjudicação, de remição e de arrematação**
- **ART. 790-A.** São isentos do pagamento de **CUSTAS**, além dos **beneficiários de justiça gratuita**: **I – entes públicos; II - MPT**

4) Cobrança de custas e emolumentos

- Como receber, quando for devido?
- Opções: a) encaminhar ofício solicitando o pagamento antes de efetuar os atos; b) encaminhar ofício solicitando o pagamento dos atos já efetuados, cabendo ao juiz determinar o recolhimento; c)
- Art. 206 do CC. Prescreve: §1º Em 1 (um) ano: (...) III – a pretensão dos tabeliães, auxiliares da justiça, serventuários judiciais, árbitros e peritos, pela percepção de emolumentos, custas e honorários



5) Conflito de registro de cartas de arrematação/adjudicação oriundas de justiças distintas

- Regra geral: a outra execução deveria se sub-rogar nos valores apurados no leilão
- Supercrédito trabalhista: natureza alimentar.
- Conflito entre a Justiça Comum e a Trabalhista
- Falta de convergência de informações

5) Conflito de registro de cartas de arrematação/adjudicação oriundas de justiças distintas

- O Registro de Imóveis como ponto tangencial entre as justiças.
- Disponibilização de ferramentas para consulta e penhora. Diferente do BACENJUS.
- Imposição judicial pode levar ao descrédito da única ferramenta que pode centralizar informações.
- Situação que não deveria acontecer: insegurança jurídica



FIM

Obrigado!