



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0009343-15.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto **Dúvida - Registro de Imóveis**
 Requerente: **Registro de Imóveis de São Carlos e outro**
 Tipo Completo da Parte Passiva **Nome da Parte Passiva Principal << Nenhuma informação disponível >>**
 Principal << Nenhuma informação disponível >>:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Cuida-se de dúvida apresentada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis.

Consistiu em encaminhar dúvida que lhe foi apresentada pelo interessado Melquisedese Aguiar Ferreira, pessoa que adquiriu imóvel em arrematação levada a efeito por Carta Precatória enviada para Ibaté, extraída do processo de falência de uma empresa denominada Aspid Produtos Químicos.

O interessado não concorda com as exigências do registrador que afirmam ser inviável o registro, já que os imóveis não estão, no registro, em nome da empresa executada, Aspid Produtos Químicos.

O Ministério Público opinou pela improcedência da dúvida, lavrando-se o registro (fls.89/90).

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decido.

Como se sabe, dúvida é o procedimento de natureza administrativa destinado a solucionar controvérsia entre o apresentante do título e o oficial registrador a respeito da sua registrabilidade.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Está prevista no artigo 198 da Lei 6.015/73: Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial deve indica-la por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la.

Nada obstante o título que se busca registrar seja judicial (carta de arrematação expedida em processo de falência), há orientação pacífica do Colendo Conselho Superior da Magistratura, de que também os títulos judiciais se submetem à qualificação do oficial registrador, principalmente para a verificação de sua conformidade com os postulados e princípios registrários.

Nesse sentido vejam-se as Apelações Cíveis nºs 15.028-0/7, da Comarca de Praia Grande, 20.745-0/6, da Comarca de Itú, e 22.417-0/4, da Comarca de Piracaia.

No caso em tela, não assiste razão ao registrador.

Reconheceu-se por sentença proferida em ação revocatória, a ineficácia com relação à Massa falida de Aspid Produtos Químicos e Lubrificantes Ltda, da desapropriação amigável levada a efeito pela Prefeitura de Ibaté e da subsequente doação para a empresa Fibratex.

Para saldar dívidas da massa falida, levou-se a hasta pública imóveis que seriam da Aspid, embora houvesse, na matrícula deles, a desapropriação amigável e a posterior doação para a Fibratex.

Cuida-se de hipótese, portanto, em que se reconheceu ser ineficaz a transmissão em face do executado/falido.

Nessas hipóteses, assim como quando se reconhece fraude à execução, não há ofensa ao princípio da continuidade, sendo viável o registro.

Nesse sentido é pacífica a jurisprudência:

Arresto. Alienação - fraude de execução. Continuidade. Disponibilidade. Domínio. CSMS-SP- Apelação Cível: 080537-0/6 LOCALIDADE: Sorocaba DATA JULGAMENTO: 25/09/2001 Relator: Luís de Macedo Dúvida. Mandado de registro de arresto. A alienação fôra efetivada em fraude de execução. Ineficácia da transmissão em face do referido processo. Inocorrência de ofensa ao princípio da continuidade. Viabilidade do registro. Recurso a que se dá provimento.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Confira-se parte do acórdão supra mencionado, que bem esclarece a matéria:

“É tema absolutamente tranquilo, como decidido em inúmeras oportunidades na esfera jurisdicional, à qual deve se afeiçoar o direito registrário, que a alienação ou oneração de bens em fraude de execução é ineficaz em relação ao exeqüente, embora válida quanto aos demais, razão porque não há necessidade de cancelamento do registro imobiliário (RT 60/117, 639/119, JTA 92/175; RSTJ 20/282). O negócio jurídico que fraudava a execução gera plenos direitos entre adquirente e alienante. Apenas não pode ser oposto ao exeqüente. Assim, a força da execução continuará a atingir o objeto da alienação ou oneração fraudulenta, como se estas não tivessem ocorrido. O bem será de propriedade de terceiro, num autêntico exemplo de responsabilidade sem débito (Humberto Theodoro Júnior, 'Processo de Execução', Leud, 7ª ed., 1.987, pág. 155). 'Em suma, embora mantido o entendimento de que o registro do mandado de penhora de bem alienado em fraude de execução seja possível, sem vulneração ao princípio da continuidade, exige-se expressa e prévia decisão judicial reconhecendo a ineficácia do negócio.' O óbice ao registro se resume, no caso dos autos, ao fato de inexistir no registro imobiliário qualquer referência a eventuais direitos dos devedores em face do imóvel objeto da matrícula nº 49.423 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba, alienado por José de Oliveira Mello e Wanda Peres de Mello a Atlântico Sorocaba Empreendimentos Imobiliários Ltda., por meio de escritura pública de venda e compra lavrada em 14.7.96 pelo 4º Tabelião de Notas de Sorocaba, conforme R. 01/49.423. Os outorgantes, nesse ato, foram representados por procuradores, dentre os quais o devedor Jorge Luiz Festa, mandatários com poderes para a alienação do referido imóvel, em caráter irrevogável e irretratável, a quem quisessem, pelo preço e no prazo estabelecido. Não subsiste, no entanto, a recusa objeto do presente recurso, dada a viabilidade do registro, mesmo sem qualquer referência registrária ao nome dos réus devedores, pois constam expressamente do título judicial todos os elementos necessários para o perfeito encadeamento dos titulares do domínio e a identificação da alienação frente à qual reconhecida a fraude, bastando, no presente caso, para o atendimento ao princípio da continuidade, a referência, no novo registro, às circunstâncias de que o mandado ingressa em razão da ineficácia decorrente do reconhecimento da fraude e da responsabilidade de terceiro. O mandado cujo registro fôra



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

recusado está acompanhado de cópia da decisão judicial que reconheceu a fraude e declarou a ineficácia da alienação em relação ao referido processo e a responsabilidade do terceiro, viabilizando a determinação de seu registro” (grifei).

Enfim, consolidou-se a posição do Conselho Superior da Magistratura (veja-se, por exemplo, Ap. Cív. n.ºs. 43.296.0/4-00, 33.807-0/0, 33.111-0/3 e 24.744-0) no sentido da ineficácia da alienação ou oneração em face do processo de execução, bastando o reconhecimento judicial de tal situação para o ingresso do título, não sendo necessário o prévio cancelamento dos registros anteriores.

Essa é exatamente a situação desses autos.

Destarte, julgo improcedente a dúvida para determinar o registro do título.

P.Intime-se.

Oportunamente arquivem-se.

São Carlos, 01 de março de 2017.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI
11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**