




CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

**DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO
REGISTRO DE IMÓVEIS**

Vander Zambeli Vale

Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Betim




CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE
IMÓVEIS

Constituição Federal:

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. (Regulamento)

§ 1º - **Lei** regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, **e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário** (EIS A LEGITIMAÇÃO CONSTITUCIONAL DO PODER JUDICIÁRIO COMO CONTROLADOR DAS ATIVIDADES NOTARIAIS E DE REGISTRO)





CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE
IMÓVEIS

Lei Federal nº 8935/94 (Estatuto dos Notários e Registradores)

Art. 30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro:

XIV - **observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente** (CNJ, Corregedoria Geral de Justiça do TJ e Diretor do Foro da Justiça Estadual)



CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE
IMÓVEIS

Lei Complementar Estadual nº 59/2011:

Art. 300-B. Aplicam-se aos serviços notariais e de registro as regras contidas na Lei Federal nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, bem como as **normas expedidas pela Corregedoria Geral de Justiça.**





CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE
IMÓVEIS

De que modo o Judiciário cumpre seu papel de fiscalizar e controlar administrativamente as atividades de registro de imóveis?

Controle e fiscalização de índole administrativa:

- correções ordinárias e extraordinárias
- consultas respondidas pelo juízo competente
- procedimento de dúvida
- procedimentos administrativos específicos previstos em lei



CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE
IMÓVEIS

Competência para o controle e fiscalização de índole administrativa:

- Competência do Poder Judiciário – art. 236/CR.
- O MP tem essa competência? Não. Mas pode promover inquérito civil e ACP, para pedir que o juízo competente determine medidas ao Oficial, **mas não tem competência para fazer determinações administrativas diretamente ao oficial**

Art. 129. São funções institucionais do Ministério Público:

- III - promover o **inquérito civil e a ação civil pública**, para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de **outros interesses difusos e coletivos;**





CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

PROCEDIMENTO DE DÚVIDA

- Arts. 198 e seguintes da Lei 6.015/73 – arts. 124 e seguintes do Código de Normas.
- Regra: competência do Judiciário Estadual, mas há julgados no sentido da competência da Justiça Federal, quando houver interesse da União – Art. 109, I, CR.
- Suscitada pelo Oficial ao Juiz competente, **a requerimento do interessado**. Mas, excepcionalmente, pode o Oficial suscitar a dúvida de ofício. Ex: art. 18. Parág. 2º, Lei 6.766/79, no registro de loteamentos:

“ § 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. **Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente**” .



CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

DÚVIDA INVERSA

Caso o oficial, por qualquer razão, justa ou injusta, não suscite a dúvida requerida, pode o interessado suscitar a dúvida inversa, ou seja, pode dirigir-se diretamente ao Juiz competente (art. 127, Código de Normas).

“Decorridos 15 (quinze) dias do requerimento escrito para suscitação de dúvida, não sendo ela suscitada pelo tabelião ou oficial de registro, poderá ocorrer suscitação diretamente pelo próprio interessado (“dúvida inversa”), caso em que o juiz competente dará ciência dos termos da dúvida ao tabelião ou oficial de registro para que a anote no Livro de Protocolo e para que preste as informações que tiver no prazo de 15 (quinze) dias”.





CORI-MG
COLEGIÓ REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE
IMÓVEIS

Provimento Geral Consolidado do TRT-3ª Região (Provimento nº 1/2008)

CAPÍTULO X DOS REGISTROS PÚBLICOS

Art. 72. No cumprimento de determinação do juízo do trabalho de registro de penhoras, arrestos, sequestros, arrematação e adjudicação em hasta pública de bens imóveis ou de direitos reais especificados na lei civil, para os fins da Lei nº 6.015/73, cabe à Secretaria da Vara do Trabalho, no prazo a que alude o art. 190 do Código de Processo Civil: (...)

IV - solicitados pela serventia imobiliária outros elementos para o registro, será a parte interessada intimada a fornecê-los e, no caso de manifesta impossibilidade, cabe a esta última a faculdade de suscitar dúvida, observados os parâmetros delineados pelo art. 198 da Lei nº 6.015/73.



CORI-MG
COLEGIÓ REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE
IMÓVEIS

COBRANÇA DE EMOLUMENTOS

Os questionamentos e consultas a esse respeito devem ser levados ao Juiz Diretor do Foro e não são cabíveis em procedimento de dúvida.

Lei Estadual 15.424/2004:

Art. 48. A parte que discordar da contagem, cobrança ou pagamento de valores poderá reclamar à Corregedoria-Geral de Justiça ou ao Juiz de Direito Diretor do Foro.

Vale dizer, se a parte discordar, em matéria de registro público, pode requerer a suscitação de dúvida. Se discordar dos emolumentos cobrados, pode reclamar ao diretor do foro.





CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE
IMÓVEIS

IMPUGNAÇÃO DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA

➤ – art. 108, § 3º do CN

No caso de recusa do pagamento e não estando o tabelião ou oficial de registro convencido da situação de pobreza, poderá este impugnar o pedido **perante o diretor do foro**, observado o procedimento previsto nos arts. 124 a 135 deste Provimento.



CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE
IMÓVEIS

IMPUGNAÇÃO DE VALORES DOS IMÓVEIS

➤ Art. 103 do CN

§ 1º. Se o preço ou valor econômico do bem ou do negócio jurídico inicialmente declarado pelas partes, bem como os demais parâmetros previstos em lei, estiverem em flagrante dissonância com seu valor real ou de mercado, será previamente observado o seguinte:

I - o tabelião ou oficial de registro, na qualidade de agente arrecadador de taxas, esclarecerá o usuário sobre a necessidade de declarar o valor real ou de mercado do bem ou negócio;

(...)

III - não sendo acolhida a recomendação, poderá ser instaurado procedimento administrativo de arbitramento de valor, **perante o diretor do foro**, adotado o procedimento previsto nos arts. 124 a 135 deste Provimento.





CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

DECISÃO ADMINISTRATIVA X DECISÃO JUDICIAL

STJ -CC 45583/ RJ

CONFLITO DE COMPETÊNCIA. REGISTRO PÚBLICO. REGISTRO DE HIPOTECA LEGAL. CANCELAMENTO PELO JUIZ CORREGEDOR. IMPOSSIBILIDADE.

1. Não deve o juiz correicional, em atividade administrativa, recusar cumprimento de ordem expedida por juiz no exercício de sua jurisdição, sob pena de usurpar-lhe a competência.
2. 2. Conflito conhecido para declarar competente o Juízo Federal da 2ª Vara Criminal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro, o suscitante.



CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

RETIFICAÇÃO DE ÁREA-IMPUGNAÇÕES- CONFRONTANTES

Art. 213, parágrafo 6º - Lei 6.015/73 – por questão de lógica, não havendo previsão legislativa específica, a competência administrativa é do **Juiz Diretor do Foro**, com recurso para o Corregedor Geral.

§ 6o Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.





CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Controle Jurisdicional – Ações judiciais em geral

Princípio da inafastabilidade da jurisdição.

Art. 5º, XXXV da Constituição da República:

XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito.

Ações de procedimento ordinário, inclusive de responsabilidade civil, mandados de segurança contra ato do Oficial, ações cautelares, ações civis públicas, ações penais, etc.



CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Provimento nº 260/2013 – Código de Normas

Aquisição originária

Art. 711. A usucapião, a desapropriação, a regularização fundiária, as ações discriminatórias, em qualquer de suas formas, e as arrematações e adjudicações judiciais são modos de aquisição originária de propriedade, **dispensando-se a observância ao princípio da continuidade previsto no art. 621, III, deste Provimento** (há julgado em contrário do TJMG) § 1º. Os requisitos da matrícula e do registro devem constar no título, **quando possível**.

§ 5º. Caso existam gravames judiciais no imóvel objeto da arrematação ou adjudicação judiciais, **o oficial de registro deverá oficiar aos respectivos juízos, comunicando o registro efetuado, com cópia do ato praticado** (vide art. 712)





CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE
IMÓVEIS

**JURISPRUDÊNCIA – TJMG - Processo: AC
10251100028835001**

MANDADO DE SEGURANÇA - REGISTRO DE CARTA DE ARREMATACÃO - DIVERGÊNCIA COM O QUE CONSTA NO REGISTRO IMOBILIÁRIO - PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE E ESPECIALIDADE - SENTENÇA REFORMADA. **1. O fato de a arrematação se tratar de forma de aquisição originária da propriedade não afasta os princípios da continuidade e especialidade que regem a atividade registral.** 2. Não há falar em ilegalidade do ato praticado pelo oficial cartorário que, diante da apresentação de carta de arrematação de imóvel cuja descrição não coincide com a constante na matrícula do bem, exige a prévia averbação da área construída a maior para, posteriormente, seja registrada a carta, por se tratar de imposição decorrente da Lei de Registros Públicos. 3. Sentença reformada, em reexame necessário, e recurso voluntário prejudicado.



CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE
IMÓVEIS

Provimento nº 260/2013 – Código de Normas

Art. 712. Exceto nas hipóteses previstas no art. 711 deste Provimento, em caso de abertura de matrícula de imóvel onerado ou sujeito a qualquer restrição, o oficial de registro, logo em seguida à matrícula e antes do primeiro registro, averbará de ofício o transporte dos ônus ou restrições, com todos seus elementos, inclusive a data e número de seu registro original.

Se o registro da aquisição originária ocorrer em matrícula com ônus e restrições, estes devem ser cancelados pelo Oficial?





CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

SEGUNDA ORDEM JUDICIAL

Art. 785. **Caso a autoridade judicial**, ciente da qualificação negativa, **determine o registro**, o oficial de registro praticará o ato em cumprimento à determinação, devendo haver nova prenotação caso cancelada a original por decurso de prazo.

Quando recebia a primeira ordem, o título ou ordem judicial devem ser prenotados?

E os emolumentos da prenotação?

A segunda ordem pode ser objeto de suscitação de dúvida?



CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

DESNECESSIDADE DE CERTIDÕES FISCAIS

Art. 787. Para o registro de títulos judiciais, **com exceção do recolhimento do imposto de transmissão**, quando devido, o oficial de registro não fará qualquer exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública.




 **CORI-MG**
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE
IMÓVEIS

COMUNICAÇÃO
“CARTÓRIO” x PODER JUDICIÁRIO






 **CORI-MG**
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE
IMÓVEIS

Provimento CNJ nº 25/2012.

Art. 1º. As comunicações entre as serventias extrajudiciais de notas e de registro e entre estas e os órgãos do Poder Judiciário serão realizadas com a utilização do Sistema Hermes – Malote Digital, nos termos deste Provimento.

Parágrafo único. O disposto no *caput* não se aplica nas hipóteses em que for necessária a remessa de documentos físicos e não substitui outros sistemas para remessa de documentos eletrônicos.





CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE
IMÓVEIS

Comunicação via email

- Ordens, via email, para registro de penhora, arresto e sequestro, indisponibilidade e prestação de informações sobre a eventual existência de imóveis de propriedade dos executados. O Oficial não pode ser destinatário de ordens por email. O CNJ instituiu o Malote Digital, que é o meio correto e seguro de comunicação entre os órgãos do Poder Judiciário e as Serventias Extrajudiciais.



CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE
IMÓVEIS

Provimento CNJ nº 39/2014 **INDISPONIBILIDADE DE BENS**

Art. 1º. Fica instituída a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB que funcionará no Portal publicado sob o domínio [http:// www.indisponibilidade.org.br](http://www.indisponibilidade.org.br) , desenvolvido, mantido e operado pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP), com a cooperação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), e funcionará sob o acompanhamento e a fiscalização da Corregedoria Nacional da Justiça, das Corregedorias Gerais da Justiça e das Corregedorias Permanentes, nos âmbitos de suas respectivas competências.





CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE
IMÓVEIS

ORDENS GENÉRICAS DEVEM SER DEVOLVIDAS

Art.6º. (...)

§ 1º. A partir do cadastramento dos usuários previstos no art. 4º deste Provimento, as comunicações de indisponibilidades genéricas de bens encaminhadas em papel por autoridades judiciárias e administrativas **deverão ser devolvidas aos respectivos remetentes com a informação de que para tal desiderato deverá utilizar o sistema ora instituído ou fazê-lo de forma específica**, diretamente à serventia de competência registral, indicando o nome e CPF do titular de domínio ou direitos reais atingidos, o endereço do imóvel e o número da respectiva matrícula ou transcrição.



CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE
IMÓVEIS

INDISPONIBILIDADE DE IMÓVEL QUE PASSOU PARA OUTRA CIRCUNSCRIÇÃO

Art. 13(...)

§ 3º. Verificada a existência de bens no nome cadastrado, a indisponibilidade será prenotada e averbada na matrícula ou transcrição do imóvel, **ainda que este tenha passado para outra circunscrição**. Caso não figure do registro o número do CPF ou o do CNPJ, a averbação da indisponibilidade somente será realizada se não houver risco de tratar-se de pessoa homônima.





CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE
IMÓVEIS

INDISPONIBILIDADE NÃO IMPEDE LAVRATURA DE ESCRITURA

Art. 14. (...)

§ 1º. A existência de comunicação de indisponibilidade não impede a lavratura de escritura pública representativa de negócio jurídico tendo por objeto a propriedade ou outro direito real sobre imóvel de que seja titular a pessoa atingida pela restrição, nessa incluída a escritura pública de procuração, **devendo constar na escritura pública**, porém, que as partes do negócio jurídico foram expressamente comunicadas da existência da ordem de indisponibilidade **que poderá ter como consequência a impossibilidade de registro do direito no Registro de Imóveis, enquanto vigente a restrição**



CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE
IMÓVEIS

NECESSIDADE DE ORDEM JUDICIAL PARA CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE

Art. 16, parágrafo único do Provimento 39/2014 do CNJ

“Parágrafo único. Consistindo eventual exigência para o registro de alienação judicial de imóvel atingido por ordem de indisponibilidade na falta de indicação, no título, da prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução, será o fato comunicado ao Juízo que expediu o título de alienação, visando sua complementação, ficando prorrogada a prenotação por 30 dias contados da efetivação dessa comunicação.”





CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE
IMÓVEIS

**Indisponibilidade decorrentes de intervenção, liquidação
extrajudicial ou falência**

Art. 36, § 4º da Lei 6.024/1974:

Não são atingidos pela indisponibilidade os bens objeto de contrato de alienação, de promessa de compra e venda, de cessão de direito, caso tenham sido registrados anteriormente à data da decretação da intervenção, da liquidação extrajudicial ou da falência.

Aplica-se aos de indisponibilidade genérica judicial?



CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE
IMÓVEIS

SITUAÇÕES PRÁTICAS QUE GERALMENTE OCORREM NO DIA A DIA





CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

QUALIFICAÇÃO – Estado civil e qualificação do cônjuge

- Falta de indicação do estado civil e do regime de casamento, bem como a data do casamento, em se tratando de pessoa física, nos casos de carta de arrematação, de adjudicação e de alienação antecipada. O estado civil, em tais casos, bem como o regime de casamento e a respectiva data são de suma importância para que o registro possa refletir a real titularidade sobre o imóvel adquirido.



CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

QUALIFICAÇÃO – RG e CPF ou CNPJ

- Falta de indicação do RG e CPF ou CNPJ das partes. Sem os números desses documentos não é possível dizer que as partes estejam perfeitamente indicadas, o que se exige para a segurança do registro, mormente diante da grande possibilidade de homonímia. Se o título judicial implicar alienação do imóvel, mais necessária ainda a identificação completa do arrematante, adjudicante ou adquirente em alienação antecipada do imóvel, pois o Oficial de Registro é obrigado pela Receita Federal e, por tabela, pelo juízos corretores (CNJ, Corregedoria geral e Diretor do Foro) a comunicar todas as alienações, com o nome e o CPF/CNPJ da parte alienante e da parte adquirente.





DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

QUALIFICAÇÃO

➤ Registros de imóveis em nome de pessoas físicas sem identificação perfeita. Sem identidade e sem o CPF. Exemplo: José da Silva. Digamos que haja um processo em que o Executado seja José da Silva, CPF nº 111.111.111-11. O Juiz lança na CNIB o nome e o CPF de José da Silva. Às 16 horas, meu sistema é atualizado automaticamente e recebe essa ordem de indisponibilidade. O sistema me aponta um ou mais registros com o nome “José da Silva”, sem o CPF, sem o RG. Não tenho como lançar a indisponibilidade sobre os imóveis do tal “José da Silva”, pois não é possível ter a mínima ideia sobre se se trata ou não da mesma pessoa. Em tal situação, o Oficial deve comunicar o fato ao Juiz para que este apure e decida se o Oficial deve ou não lançar a indisponibilidade sobre alguns ou todos os imóveis de “José da Siva”. Imaginem a quantidade de ofícios que o Juiz receberá do Brasil inteiro sobre oas imóveis de José da Silva.



DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

BUSCA DE IMÓVEIS - INDISPONIBILIDADE

➤ Na hipótese de executado pessoa física, os Juízes em geral lançam pela indisponibilidade sobre o nome e o CPF do executado. Entretanto, há muitos registros, principalmente os mais antigos, onde constam apenas o nome de um dos cônjuges como proprietários. Exemplo: proprietário- “José da Silva, casado”, sem dizer o nome da esposa ou “Maria da Silva, casada”. Assim, pode ocorrer de o executado ser proprietário de imóvel, por força do regime de bens de seu casamento, e o Cartório informar que não encontrou imóveis em nome do executado. E não encontrou mesmo, pois não consta no banco de dados do Cartório o nome do executado o nome dele na condição de cônjuge da proprietária. Qual a solução para que o executado não esconda seus bens adquiridos por força do regime de bens de seu casamento? A solução seria o Juiz, nas hipóteses de executados pessoas físicas, casadas, dependendo do regime de bens, lançar também a indisponibilidade sobre os imóveis do cônjuge da parte executada, respeitando-se a meação. Ex: João é o executado. João é casado com Maria sob o regime da comunhão de bens. É preciso lançar a ordem de indisponibilidade sobre os bens de Maria também, pois pode muito bem haver imóveis registrados em nome de “Maria, casada”, com omissão do nome do cônjuge.





CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

INDISPONIBILIDADE - CANCELAMENTO

- Quando o Juiz lança via CNIB a indisponibilidade sobre os imóveis de José da Silva, CPF tal, o sistema do cartório identifica essa indisponibilidade no prazo máximo de um dia útil. **Todo cartório é obrigado a atualizar as indisponibilidades duas vezes** ao dia, no início do expediente e uma hora antes do encerramento, ou seja, na parte da manhã e às 16 horas. O nome e o CPF do executado são lançados no livro de indisponibilidades, e ali fica até que o mesmo Juiz ou tribunal determine que se retire o nome do executado do rol de pessoas proibidas de alienar imóveis. Suponhamos que não haja qualquer imóvel em nome do executado. Se, posteriormente, o executado vier a adquirir algum imóvel, seja por compra e venda, seja por doação, seja por herança, etc, o Cartório fará o registro da aquisição do imóvel e averbará em seguida a indisponibilidade. **Que tipo de problema pode ocorrer? (...)**



CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

(...) Será que no momento de incinerar os autos, os tribunais estão observando se há ordem de indisponibilidade comunicada à CNIB registrada em todos os cartórios do Brasil? Quando a execução é satisfeita via leilão de bens ou outra forma de satisfação, os Juízes ou Secretarias estão lançando na CNIB o levantamento da indisponibilidade? Não adotando essa providência, o nome do executado mantém-se *ad eternum* no rol das pessoas impossibilitada de alienar imóveis. Assim, pode ocorrer de um executado, já, digamos “reabilitado”, adquirir imóvel e ser surpreendido com a restrição de indisponibilidade. Ele vai à Secretaria da Vara onde tramitou o processo, e os autos já foram incinerados. Pergunta-se: o Juiz deve despachar sobre a petição determinando o levantamento da indisponibilidade? Deve restaurar os autos? Melhor lançar o levantamento da indisponibilidade antes da incineração dos autos, para que chegue a ordem ao Oficial do Cartório e este suprima o nome do executado do livro de indisponibilidades.





CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

PENHORA – FALHAS DO TÍTULO

Entre registrar a penhora com as falhas que julgamos existirem não registrar, impedindo a publicidade, muito mais confortável e adequado registrar.

Ou o Oficial prefere discutir formalidades com o adquirente que perdeu o imóvel?



CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Penhora de apartamento não averbado na matrícula do imóvel. Obra irregular, sem aprovação das autoridades competentes

- Muitas vezes com graves violações a leis ambientais. Se o prédio não se encontra averbado, não pode haver condomínio edilício. Se não há condomínio edilício, o que existe é um condomínio geral sobre o terreno e sobre as benfeitorias não averbadas. Não existem ainda unidades autônomas correspondentes aos apartamentos. A penhora não tem o condão de criar unidades autônomas.
- Pelo princípio da cindibilidade e para não se impedir a publicidade da penhora, deve-se penhorar a fração ideal correspondente, deixando a regularização da obra para o futuro.





CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Penhora de casa não averbada.

- Mesmo raciocínio aplicado para o apartamento não averbado.

Penhora de lote irregular. Loteamento não aprovado.

Loteamento clandestino

- Lote de loteamento clandestino não existe no mundo jurídico. O que consta no Cartório é a matrícula do terreno maior onde se localizam as porções do loteamento clandestino.
- Impossível a penhora do lote.
- Possibilidade da penhora da posse



CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Penhora do Direito Real de Promessa de Compra e venda

- Se existe o compromisso, mesmo que não registrado, o executado é titular do direito de aquisição, pendente apenas de registro, mas isso não impede o manejo de ação adjudicatória do imóvel pelo executado ou pelo eventual arrematante ou adjudicante desse direito. Então, pode ser penhorado esse direito de aquisição, e pela carta de arrematação ou adjudicação será transferido esse direito ao arrematante ou adjudicante. Com essa carta, o arrematante ou adjudicante pode requerer o registro do direito real de aquisição e deve propor a ação para que o proprietário constante no registro lhe outorgue a escritura de compra e venda, caso ele não a outorgue voluntariamente. (...)





CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Penhora – Fraude à Execução

- Penhora de imóvel que não é de propriedade do executado, sem que o Oficial de Registro seja informado que se decretou a fraude à execução. O Registro Público deve refletir a real situação para que terceiros tenham o necessário conhecimento. No caso de fraude à execução, é preciso que isso seja informado ao Oficial para que este conste a decisão judicial no registro. O mais apropriado é que o Juiz determine ao Oficial que averbe a decisão que declarou a fraude à execução. Assim, haverá nexos entre a penhora registrada e o ato anterior constante na matrícula. Mas a informação de declaração de fraude à execução, mesmo sem ordem de averbação de ineficácia da alienação, é suficiente.



CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Penhora de imóvel alienado fiduciariamente pelo executado.

- O imóvel encontra-se alienado. É verdade que se trata de garantia, mas se encontra alienado. Há uma condição suspensiva para que ele retorne plenamente para a propriedade do devedor fiduciante: o pagamento do débito no prazo pactuado. O executado tem direito real de aquisição, nos termos do art. 1368-B do Código Civil:

“Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor”.

- Então, o que pode ser penhorado é esse direito real de aquisição. Se houver praça ou leilão, o arrematante ou adjudicante sub-rogar-se-á na posição do devedor, adquirindo esse direito real de aquisição. Ainda há um problema. O credor tem que concordar com essa novação subjetiva (verificar legislação).





CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Penhora sobre usufruto de imóvel

- Não confundir com a decretação de usufruto judicial sobre o imóvel. No caso, o executado é usufrutuário de imóvel e não é proprietário de outros bens capazes de satisfazer a execução. O usufruto é inalienável, nos termos do art. 1393 do Código Civil. Todo bem inalienável é impenhorável. A impenhorabilidade decorre da inalienabilidade. STJ- 3ª Turma, REsp 925.687: “O direito real de usufruto não é penhorável”. Entretanto, a penhora pode recair “sobre o exercício do usufruto – notadamente os frutos” (STJ, 3ª Turma – REsp 242.031), até porque o citado art. 1393 do CC dispõe que o seu exercício pode ceder-se por título oneroso ou gratuito: “Art. 1393. Não se pode transferir o usufruto por alienação, **mas o seu exercício pode ceder-se por título gratuito ou oneroso**”

(...)



CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

(...) Em tal situação, embora não haja previsão específica para averbação ou registro da mudança da titularidade do exercício do usufruto, que ocorreria com a arrematação desse exercício, o art. 167, II, 5, da Lei nº 6.015/73 determina genericamente a averbação de circunstâncias que tenham influência nos registro ou nas pessoas nele interessadas: “ (...) *a averbação: (...) 5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas*”. Então, nesse caso a penhora deve ser averbada (penhora do imóvel, seria registro, mas se trata de circunstância lateral ao imóvel, lançada na matrícula com base em dispositivo que trata de averbações). Quando houver a arrematação, deve também ser averbada. Entretanto, se Oficial averbará ou registrará, isso não terá a menor importância para o processo de execução. O importante é que será dada a necessária publicidade.





CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Penhora - Espólio

- Penhora de bens do executado, pessoa física, falecido. Não se trata de penhora no rosto dos autos. O juízo do inventário não é, como se sabe, universal. Então, a penhora incide sobre bem (no caso, imóvel) que esteja em nome do de cujus, se ainda não registrada a partilha. O mandado ou ofício ou certidão de penhora do imóvel será entregue ao Oficial para registro, e este fará o registro na matrícula do imóvel ou dos imóveis do de cujus. Se já registrada a partilha, o registro deve ser feito sobre o mesmo imóvel agora registrado em nome dos herdeiros, pois estes respondem nos limites da herança recebida. Entretanto, essa situação deve ser explicitada na ordem judicial destinada ao Oficial, pois, do contrário, este não pode presumir a decisão do Juiz, a qual deve ser refletida no Registro Público para a devida publicidade.



CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Penhora no rosto dos autos

- Ocorre quando o executado na Justiça do Trabalho, por exemplo, é credor ou exequente em outro processo. Esse crédito que, porventura, vier a ser deferido ao executado pode ser penhorado pelo credor trabalhista. Faz-se então a penhora no rosto dos autos do processo em que o executado se diz credor. Pode ocorrer de o executado estar reivindicando bem imóvel naquele outro processo. A penhora no rosto dos autos incidirá sobre esse direito alegado pelo executado. Se o executado for vencedor na demanda, deverá ser formalizada a penhora sobre o imóvel. A penhora que até então referia-se a um direito alegado passa a incidir sobre o imóvel. É de bom alvitre que a existência da ação reivindicatória seja registrada na matrícula do imóvel e que seja averbada a penhora no rosto dos autos, enquanto a penhora sobre o imóvel aguarda sua concretização. Quando e se o executado vencer a ação reivindicatória, será realizada a penhora sobre o imóvel, a qual será registrada na matrícula. Então, teremos 3 atos na matrícula do imóvel: o registro da existência da ação reivindicatória, a averbação da penhora no rosto dos autos e, por último o registro da penhora sobre o imóvel.





CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

➤ **Instituição de usufruto judicial** na execução como uma das formas de satisfação do crédito do exequente. Nas hipóteses de imóvel com valor muito superior ao crédito do reclamante, não é comum, mas é possível ao Juiz determinar o usufruto do imóvel, até como meio coercitivo para fazer cumprir a sentença. Decretado o usufruto, na forma dos arts. 716 e seguintes do CPC, a Secretaria expedirá a carta de usufruto judicial com a descrição do imóvel, número de matrícula, cópia do laudo, cópia da decisão que decretou o usufruto, constando os nomes e identificação completa das partes e do administrador nomeado, com CPF, RG, CNPJ, bem como os respectivos endereços completos. Recebida a carta e recolhidas as taxas, o Oficial registrará o usufruto judicial na matrícula do imóvel. Aqui também, se for o caso, pode o Juiz deferir a assistência judiciária gratuita, determinando a extensão da isenção às taxas devidas pelo registro. A questão é que o reclamante não é a parte sucumbente, hipótese em que o executado é que deve pagar as custas, incluídas as referidas taxas. Mesmo porque, se o exequente se propõe a ser usufrutuário e, se for o caso, administrador do usufruto, deve ter condições de adiantar as despesas com as taxas devidas, incluindo o respectivo valor na execução. Caso o Juiz entenda estritamente necessário ao processo que o registro do usufruto seja feito sem cobrança das taxas naquele momento, pode autorizar ao Oficial que, ao final, faça a cobrança direta do executado quando este requerer ao Oficial o cancelamento do gravame.



CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Hipoteca judicial

➤ Toda sentença que contenha juízo condenatório em pecúnia vale como título constitutivo de hipoteca judiciária (art. 466/CPC). Trata-se de efeito anexo da sentença, razão pela qual não pode o Juiz denegar o pedido, se a parte vencedora pleitear a expedição de mandado ou Ofício ao Registro de Imóveis para o registro da hipoteca judiciária. Entretanto, o Juízo deve definir o valor arbitrado para a dívida e sobre qual imóvel deve recair o gravame. O CPC não exige o trânsito em julgado da sentença. Neste caso também deve ser definida a questão das taxas instituídas pelo Estado. Por se tratar de efeito anexo da sentença, se deferida a assistência judiciária gratuita, pode o Juiz estender seus efeitos às taxas de registro e comunicar essa decisão ao Oficial de Registro, autorizando-o a cobrar do executado os respectivos valores ao final, quando ele requerer ao Oficial o cancelamento da hipoteca.





CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

**DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE
IMÓVEIS**

**Comunicação – Registro da Arrematação, adjudicação ou alienação
antecipada do imóvel**

➤ Arrematação/adjudicação/alienação antecipada de imóvel com sucessivas penhoras tanto da Justiça do Trabalho quanto da Justiça Comum. Existe a prática de se entender o seguinte: se a minha Secretaria conseguiu levar o processo à praça, vamos apurar o dinheiro e pagar todos os “nossos” reclamantes. Isso não parece justo, já que o CPC estabelece o critério nos arts. 612 e 711. Com efeito, mantido o mesmo grau de preferência entre os diversos créditos, a anterioridade das penhoras define quem recebe primeiro. Entre créditos com graus diversos de preferência, observa-se a ordem dos créditos trabalhistas em primeiro lugar, depois os tributários, etc. Mas o que importa aqui para o registro da carta de arrematação é definir como ficarão as demais penhoras registradas na matrícula. Quando o Oficial recebe a carta de arrematação para registro, cumpridas todas as exigências formais, bem como o recolhimento do ITBI, deve fazer o registro e comunicar imediatamente a todos os juízos que têm penhoras registradas na matrícula (**art. 711, § 5º, Código de Normas, Prov. 260/CGJ/TJMG**).



CORI-MG
COLEGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DE MINAS GERAIS

**DECISÕES E TÍTULOS JUDICIAIS NO REGISTRO DE
IMÓVEIS**

OBRIGADO!

