



Decisão Nº 10883/2019 - PJPI/CGJ/GABVICOR

CONSULTA. MATERIAL REGISTRAL. ANÁLISE EM ABSTRATO. TÍTULO JUDICIAL. DEVER DE QUALIFICAÇÃO. PRINCÍPIO DA LEGALIDADE. INDEPENDÊNCIA DO REGISTRADOR. DIFERENÇA PARA ORDEM JUDICIAL. DEVER DE ATENDIMENTO. EXPEDIENTES NECESSÁRIOS À OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA. EXPEDIÇÃO DE OFÍCIO CIRCULAR PARA ORIENTAÇÃO.

DECISÃO

I - RELATO

Trata-se de pedido de orientação formulado pela responsável interina pela Serventia Extrajudicial do 2ª Ofício de Notas e Registro de Imóveis do Município de Teresina (PI). Diz que recebeu ordem judicial originária do juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Teresina (PI) (Proc.º 0008255-40.2000.8.18.0140) com determinação de mudança do domínio sobre imóvel situado em Teresina (PI). Relata que, após o exame da qualificação registral, observou a ausência de alguns documentos obrigatórios e informou ao juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Teresina (PI). Este, por sua vez, reiterou a ordem judicial. Pede orientações.

II – FUNDAMENTO

O Juiz Auxiliar da Vice-CGJ, Dr. Mário Cesar Moreira Cavalcante, apresentou o Parecer Nº 4073/2019 - PJPI/CGJ/GABVICOR (1270771), com as seguintes apontamentos:

De início, cumpre destacar que não serão conhecidas as dúvidas dirigidas à Vice-Corregedoria-Geral da Justiça que digam respeito a caso concreto, conforme disciplina o parágrafo único do art. 24 da Lei Complementar nº 234/2018.

O caso dos autos, entretanto, demonstra ter relevância jurídica, qual seja, estabelecer o procedimento a ser adotado quando do recebimento de título judicial, razão pela qual se mostra relevante a análise da situação no plano abstrato.

A Lei nº 8.935, disciplina, em seu art. 28, que “os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições (...)” A referida independência é essencial à observância do princípio da segurança jurídica em matéria registral e, por consequência, a firmeza das relações jurídicas sobre direitos reais.

Em razão da independência conferida ao exercício função registral, é exigido que o Registrador e ao Notário observem uma gama de princípios registrais. Dentre eles, o princípio da legalidade.

Quanto ao princípio da legalidade, colho a lição de Luiz Guilherme Loureiro (Registros públicos: teoria

e prática - 8. ed. rev., atual e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2017. pág. 546/547);

Na esfera do direito registral, o princípio da legalidade pode ser definido como aquele pelo qual se impõe que os documentos submetidos ao Registro devem reunir os requisitos exigidos pelas normas legais para que possam aceder à publicidade registral.

Destarte, para que possam ser registrados, os títulos devem ser submetidos a um exame de qualificação por parte do registrador, que assegure sua validade e perfeição.

Conclui-se que o princípio da legalidade é atendido quando o registrador procede ao exame da qualificação dos títulos que lhe são apresentados a registro. Os referidos títulos estão taxativamente previstos no art. 221 da Lei de Registros Públicos, dentre eles os títulos judiciais (inciso IV).

Anote-se que o Conselho Superior da Magistratura (CSM) do Estado de São Paulo já teve a oportunidade de assentar que “o fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental” (Ap. Cível nº 31881-0/1).

Destarte, torna latente a necessidade de qualificação do título pelo registrador, ciente que tal análise deve adentrar apenas na análise formal, não ingressando no mérito do título sob pena de ofensa à coisa julgada formada em processo judicial.

Por outro lado, importante pontuar a doutrina de Venício Antônio de Paula Salles, segundo o qual, (Doutrinas Essenciais. Direito Registral. Vol I. Registros Públicos. Ricardo Dip, Sergio Jacomino, organizadores, São Paulo. Editora Revista dos Tribunais, 2011. Pág. 1054) “o registrador não pode descumprir a ordem judicial, não pode desprezar o seu comando, mas deve atuar para que a ordem bilateral não venha a mutilar direitos de terceiros.”

É pertinente a lição de Antônio Scarance Fernandes (Doutrinas Essenciais. Direito Registral. Vol I. Registros Públicos. Ricardo Dip, Sergio Jacomino, organizadores, São Paulo. Editora Revista dos Tribunais, 2011. Pág. 1078/1079):

“a decisão proferida em processo contencioso, após transitar em julgado, é imperativa e imutável, deve ser seguida pelas partes e aceita por terceiros como fato jurídico, sem prejuízo de que eventuais prejudicados possam defender seus direitos também por via judicial. Prevalece, até mesmo, sobre decisão proferida por juiz em processo administrativo.”

*Neste ponto, é pertinente que se faça a distinção entre **título judicial** e **ordem judicial**. Os **títulos judiciais** são as cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processos judiciais (art. 221, IV, da Lei de Registros Públicos) e, como já anotado, embora com alguma mitigação, se sujeitam à qualificação regular do registrador. Nesta hipótese, caso o título apresentado pelo interessado não tenha aptidão para ingresso no fólio real deve ser expedida Nota de Exigências e, se for o caso, proceder conforme o rito do art. 198 e seguintes da Lei 6.015/73, inclusive com possibilidade de instauração de processo de dúvida perante o Juiz Corregedor Permanente.*

***Ordem judicial**, por seu turno, é comando endereço especificamente ao registrador por autoridade jurisdicional. Neste caso não cabe ao registrador proceder com a qualificação do documento apresentado. Por outro lado, em razão da independência conferida ao exercício função registral e por ser, o registrador, promotor de segurança jurídica, deve-se comunicar ao juízo ordenante as irregularidades constatadas no documento. Entretanto, se o juiz do processo reiterar a sua determinação, cabe ao registrador atendê-la, fazendo as comunicações e anotações que entender necessárias à observância do princípio da segurança jurídica.*

*Desta forma, quando for realizado juízo negativo quanto à qualificação de títulos oriundos de processos judiciais, o registrador deve adotar a(s) seguinte(s) providência(s): (1) Para os **títulos judiciais** deve ser expedida Nota de Exigências ao interessado e oficiar ao Juiz que proferiu a decisão a qual originou o título, comunicando a nota devolutiva e, se for o caso, proceder conforme o rito do art. 198 e seguintes da Lei 6.015/73; (2) No caso de **ordens judiciais**, deve o registrador atendê-la, fazendo as comunicações e anotações que entender necessárias à observância do princípio da segurança jurídica, sempre oficiando o Magistrado prolator da ordem a sua posição sobre o suposto equívoco registral.*

Saliente-se, assim, que as cartas de sentença, formais de partilha e mandados judiciais retirados diretamente do processo judicial caracterizam títulos judiciais aptos à qualificação formal pelo registrador, ao passo que a reiteração da determinação por meio de ordem judicial, mesmo após a comunicação da eventual nota devolutiva, compreende ordem judicial para fins de seu cumprimento, sendo vedado ao registrador deixar de cumprir.

A referida orientação é compartilhada pela Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. Veja-se:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Penhora de bem imóvel - Executado proprietário de fração ideal do imóvel – Os proprietários das frações ideais remanescentes são o pai e os irmãos do executado - Averbação recusada diante da ofensa ao princípio registral da continuidade - Registro posteriormente realizado porque o Juízo da execução, uma vez confrontado com o teor da nota devolutiva, reiterou a ordem de averbação, com afastamento da pertinência da exigência - Fato comunicado ao Corregedor Permanente - Cancelamento da averbação desautorizado - Precedentes do STJ - Impossibilidade de revisão da ordem judicial na via administrativa - Recurso provido.(CGJSP - Processo: 12.566/2013 - Data de Julgamento: 22/02/2013 Data DJ: 07/03/2013 - Relator: José Renato Nalini)

*Pela pertinência, anota-se que quando se tratar de **ordem judicial** é despicienda a prévia provocação do juízo corregedor permanente, tendo em vista que autoridade judicial em função administrativa não pode modificar decisão jurisdicional. Nesse sentido, colho julgado da Segunda Seção do STJ:*

COMPETÊNCIA. REGISTRO DA PENHORA DETERMINADO EM EXECUÇÃO TRABALHISTA. OBSTÁCULO CRIADO PELO SERVENTUÁRIO COM AMPARO EM DECISÃO PROFERIDA PELO JUIZ CORREGEDOR PERMANENTE DA COMARCA.

Não é dado ao Juiz correcional, no exercício de sua função administrativa, opor-se ao que fora ordenado sob o império de decisão proferida em feito jurisdicionalizado. Precedente do STJ.

Conflito conhecido, declarada competente a suscitante.

(CC 21.413/SP, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, Rel. p/ Acórdão Ministro BARROS MONTEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 04/04/1999, DJ 06/09/1999, p. 39)

Conflito de competência. Juiz do Trabalho. Juiz Corregedor de cartório extrajudicial.

I - Não deve o Juiz Corregedor, em atividade administrativa, recusar cumprimento de mandado expedido por Juiz no exercício de sua jurisdição, sob pena de invadir-lhe a competência. Precedentes.

II - Conflito conhecido para se declarar competente o MM. Juízo suscitante.

(CC 30.820/RO, Rel. Ministro ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/08/2001, DJ 29/10/2001, p. 179)

Concluiu que, quando for realizado juízo negativo quanto à qualificação do título judicial, o registrador deve adotar a(s) seguinte(s) providência(s):

- (i) Para os **títulos judiciais** deve ser expedida Nota de Exigências ao interessado e, se for o caso, proceder conforme o rito do art. 198 e seguintes da Lei 6.015/73, oficiando ao Magistrado prolator do mandado para ciência da nota emitida;
- (ii) No caso de **ordens judiciais**, deve o registrador atendê-la, fazendo as comunicações e anotações que entender necessárias à observância do princípio da segurança jurídica.

III – DECIDO

Diante do exposto, **ACOLHO** o Parecer Nº 4073/2019 - PJPI/CGJ/GABVICOR (1270771) e, no exercício da atividade de orientação desta Vice-Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Piauí (art. 24 da LCE nº 234/2018), **DETERMINO** a **EXPEDIÇÃO** de Ofício Circular endereçado aos Juízes Corregedores Permanentes e aos responsáveis pelas Serventias Extrajudiciais do Estado do Piauí para **ORIENTAR** que, na oportunidade da realização de juízo negativo quanto à qualificação do título judicial, devem adotar a(s) seguinte(s) providência(s):

- (i) Para os **títulos judiciais** deve ser expedida Nota de Exigências ao interessado e, se for o caso, proceder conforme o rito do art. 198 e seguintes da Lei 6.015/73, oficiando ao Magistrado prolator do mandado para ciência da nota emitida;

(ii) No caso de **ordens judiciais**, deve o registrador atendê-la, fazendo as comunicações e anotações que entender necessárias à observância do princípio da segurança jurídica.

Publique-se.

Ao EXPCGJ para os expedientes necessários.

Cumpra-se.

Teresina (PI), data registrada no sistema.

Des. OTON MÁRIO JOSÉ LUSTOSA TORRES
Vice-Corregedor Geral da Justiça



Documento assinado eletronicamente por **Oton Mário José Lustosa Torres, Vice-Corregedor**, em 05/11/2019, às 12:35, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **1360397** e o código CRC **152082EF**.