

REGISTRO DE IMÓVEIS. MEDIDAS CAUTELARES

Processo n.º 88.252

Consulta do 9.º Ofício de Registro de Imóveis

PARECER

MM. Juíz

1. O Sr. Oficial do Cartório em epígrafe consulta este Juízo a respeito de como deve proceder diante de ordens conflitantes emanadas de Juízes da Justiça do Trabalho.

2. Expõe o Sr. Oficial que, mediante ordem do Juiz da 27.ª J.C.J., averbou na matrícula 67.918, referente à Sala 602 da Rua da Glória n.º 290, "*cláusula de inalienabilidade e não sujeita a qualquer outro ônus, até nova determinação daquele Juízo*".

3. Diante de nova ordem judicial, agora do Juiz da 28.ª J.C.J., no sentido de registrar uma penhora que incidiu sobre o aludido imóvel, vê-se o Sr. Oficial na contingência de, seja qual for o procedimento que adote, descumprir uma determinação do Judiciário.

4. Ora, o Sr. Oficial, antes de se ater ao cumprimento da ordem judicial, deve verificar, a exemplo do que faz com os títulos que lhe são apresentados para registro, pelas partes interessadas, se esta ordem é *legal*, examinando se a *lei* prevê a hipótese nela contida.

5. Este é o seu dever e, *in casu*, é óbvio que a primeira ordem é manifestamente ilegal, pois estão elencados, no art. 167, inciso I e II, da Lei de Registros Públicos, os casos de registros e averbações, dentre os quais não se encontra a "averbação de inalienabilidade e a proibição de outros registros" por simples ordem judicial.

6. De fato, a ordem judicial deve ter fulcro na *lei*, e um imóvel só se torna inalienável nas hipóteses nela previstas, tais como na do art. 1.676 do Código Civil, bem como na do art. 36 da Lei 6.024/74 (Lei da Liquidação Extrajudicial das Instituições Financeiras), que torna indisponíveis os bens dos administradores.

7. Demais, não pode o Juiz, sem base na Lei, ordenar ao Sr. Oficial, para simples resguardo do direito da parte, que averbe na Matrícula do Imóvel que ele não pode ser alienado, e proibir o Sr. Oficial de registrar ou averbar outro título qualquer, pois tal ordem é inteiramente arbitrária e ilegal, e obstará o Sr. Oficial a praticar ato de ofício em cumprimento de obrigação legal.

8. Para resguardar os direitos do credor, a lei processual prevê os instrumentos legais cabíveis, como a penhora do bem no processo de execução (arts. 659 e segs. do C.P.C.), o que não impede que ele seja alienado, ficando assegurado ao credor a manutenção da garantia, já que o ônus real acompanhará o imóvel, pouco importando em que patrimônio esteja.

9. Assim, por maior que seja o receio que o Juiz tenha de que o bem seja alienado, e o credor seja fraudado, ele não poderá impedir que tal ocorra e só pode agir da seguinte forma, caso a alienação se consuma:

a) havendo execução, poderá ele considerar nula a referida alienação, realizada em fraude à execução; e

b) não havendo execução, terá que esperar que a parte ajuíze a competente ação pauliana (fraude contra credores) para, então, julgá-la procedente e anular a aludida alienação.

10. Nunca, porém, ordenar ao Sr. Oficial que se abstenha de proceder a novos registros e averbações, na matrícula de um determinado imóvel, transformando-o em inalienável e impenhorável, sem qualquer respaldo na Lei, pois esta não lhe dá poderes para tanto.

11. Veja-se sobre este assunto, os dois Acórdãos a seguir transcritos, que estão relacionados a esta questão:

"Direitos Registráveis. O protesto contra alienação de bens não está incluído entre os atos admitidos a ingresso do registro de imóveis, quer para registro, quer para averbação, nem mesmo sob a forma de averbação. A enunciação do art. 167 da Lei dos Registros Públicos, que enumera os direitos registráveis no registro imobiliário, constitui *numerus clausus*, não sendo previsível outra medida estranha" (TJ-PR - Ac. unân., 2.^a Câm. Cív., de 10-09-86 - Correção Parcial 11/86 - Ponta Grossa - Rel. Des. Negi Calixto - Lourival Moro e s/m vs. Juiz de Direito da 4.^a Vara Cível da Comarca de Ponta Grossa, in "ADCOAS" 111421).

"Medida Cautelar. Medidas cautelares que podem ingressar e produzir efeitos no Registro de Imóveis foram contempladas, expressamente, pelo art. 167 da Lei de Registros Públicos. Afora esses casos, outros, tais como medidas cautelares inominadas, visando à proibição de alienação de determinados imóveis, não têm sido admitidos pela doutrina ou jurisprudência. Já se decidiu que não é possível a sustação de registro de escritura revestida dos requisitos legais, salvo por ato de Oficial do cartório, nos casos previstos em lei. Essas cautelares, segundo o mesmo acórdão, não encontram apoio legal, pois não se enquadram em nenhuma das hipóteses previstas no Capítulo II do Livro III do CPC, como também não são previstas na Lei de Registros Públicos" (CSM-SP - Ac. unân. publ. no "DO" de 28-07-83 - Ap. 2.361-0. São Vicente - Rel. Des. Bruno Affonso de André - Milton Gallo vs. Oficial do Cartório Imobiliário Local - Adv. José Luiz da Silva Leme Telibert, in "ADCOAS" 93821).

12. Ao contrário da primeira ordem, a segunda é inteiramente legal, pois trata-se de registro de penhora, o que é previsto expressamente na Lei 6.015/73, no art. 167, I, 5.

13. Por conseguinte, o M.P. é pelo cancelamento imediato da averbação levada a efeito em cumprimento da ilegal ordem do Juiz da 27.^a J.C.J., por ser ela nula (v. art. 214 da L.R.P.), e o registro imediato da penhora objeto da ordem do Juiz da 28.^a J.C.J.

14. Finalmente, tendo em vista que não é a primeira vez que o M.P. verifica que ordens sem fundo legal são expedidas por Juizes aos Srs. Oficiais, que, em princípio, as cumprem sem questionar sobre a sua legalidade, vem sugerir a V. Exa. que expeça uma Portaria determinando aos Srs. Oficiais que não procedam ao registro ou averbação objeto de Ofício ou Mandado Judicial, quando não houver base legal para tal, e comuniquem ao Juiz expedidor as razões de estarem impedidos de fazê-lo.

15. Evidentemente, se for o caso, como, por exemplo, na insistência do Juiz expedidor da ordem ilegal em vê-la cumprida, os Srs. Oficiais devem consultar este Juízo, na forma do que determina a Lei.

Rio de Janeiro, 24 de outubro de 1988.

Carlos Machado Vianna
Curador de Registros Públicos