Corregedoria
Geral da Justiça
34

(205/2018-E)

CGJ
00012045

RECLAMAÇÃO DISCIPLINAR – OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – RECUSA EM AVERBAR AUTO DE ARREMATAÇÃO E OMISSÃO EM COMUNICAR A EXISTÊNCIA DE AÇÃO TRABALHISTA, EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, AO JUÍZO DE AÇÃO DE USUCAPIÃO – INEXISTÊNCIA DE MEDIDAS DE NATUREZA ACAUTELATÓRIA A SEREM ADOTADAS POR INICIATIVA DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de procedimento instaurado em razão de reclamação formulada por José Ferreira da Cruz em razão da recusa do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital em averbar auto de arrematação expedido em ação trabalhista e de informar ao Juízo de ação de usucapião sobre a existência de ação trabalhista em fase de execução, ou cumprimento de sentença (fls. 06 e 29).

Opino.

O documento de fls. 07 demonstra que em ação movida perante a 59º Vara do Trabalho de São Paulo – Capital o reclamante arrematou, mediante auto lavrado em 23 de abril de 2007, o imóvel objeto da matrícula nº 6.013 do 3º Registro de Imóveis da Comarca da Capital.

Por sua vez, os documentos de fls. 08/13 mostram que Marcelo Urbani e Silvana Goulart Urbani moveram ação de usucapião que foi ajuizada em 23 de abril de 2007 e julgada procedente por r. sentença de 31 de janeiro de 2012.

Demonstram, ainda, que uma vez transitada em julgado foi determinada a remessa dos autos ao 9º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital para registro da sentença declaratória da usucapião (fls. 11-verso).

O reclamante alegou que o imóvel usucapido seria aquele que arrematou na ação trabalhista e que o 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo foi omisso porque se recusou a "averbar o auto de arrematação" e a comunicar ao Juízo da ação de usucapião sobre a existência da ação trabalhista.

O art. 221 da Lei nº 6.015/73 relaciona os títulos admitidos para registro no Registro de Imóveis e dispõe quanto aos títulos de origem judicial, em seu inciso IV, que são: "*...cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo*".

Em se cuidando de arrematação, o art. 901 do Código de Processo Civil determina que uma vez preenchidos os requisitos previstos em seu parágrafo 1º será expedida carta de arrematação instruída com cópias do auto de arrematação, da prova do pagamento do imposto de transmissão, e da indicação de eventual ônus ou gravame sobre o bem:

> "*Art. 901. A arrematação constará de auto que será lavrado de imediato e poderá abranger bens penhorados em mais de uma execução, nele mencionadas as condições nas quais foi alienado o bem.*
>
> *§ 1º A ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias*

pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução.

§ 2º A carta de arrematação conterá a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individuação e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame" (grifei).

Desse modo, o auto de arrematação não é título apto para o registro da transmissão do domínio do bem mediante seu registro no Registro Imobiliário.

Ao contrário, o registro da arrematação dependia da apresentação ao Oficial de Registro de Imóveis da carta de arrematação expedida pelo Juízo da execução, sendo a cópia do auto de arrematação uma das peças processuais que devem instruir a referida carta.

Em razão disso, a alegada recusa em promover a averbação de auto de arrematação não caracteriza infração disciplinar.

Ademais, neste caso concreto consta no documento de fls. 11-verso que o mandado de registro da sentença declaratória da usucapião deveria ser encaminhado ao 9º Registro de Imóveis de São Paulo, indicando que houve alteração da circunscrição em que situado o imóvel usucapido, se integralmente correspondente ao imóvel arrematado pelo reclamante.

Assim ocorrendo, deveria o interessado apresentar a carta de arrematação para registro no 9º Registro de Imóveis da Comarca da Capital, em conjunto com a certidão da matricula mantida na circunscrição

anterior, ou seja, no 3º Registro de Imóveis, como previsto no art. 195 da Lei nº 6.015/73:

> "*Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro*".

Também não era possível averbar o auto de arrematação porque não há previsão legal para essa averbação como medida acautelatória e porque o art. 167, inciso I, nº 26, da Lei nº 6.015/73 determina que a arrematação deve ser registrada, sendo que o ato de registro em sentido estrito tem significado e requisitos distintos do ato de averbação.

Por outro lado, o Oficial de Registro é obrigado a dar informações e a expedir certidão do teor de seus livros e dos documentos que mantiver arquivados, podendo fazê-lo por extrato, por inteiro teor do ato, ou mediante relatório conforme quesitos (art. 19 da Lei nº 6.015/73).

Em razão disso, a falta de registro, ou de prenotação, da carta de arrematação impedia o 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo de comunicar ao Juízo da ação de usucapião a existência de transmissão da propriedade do imóvel, se assim lhe fosse solicitado.

Destarte, não cabia ao 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital manifestar-se sobre o exercício de posse ou sobre a existência de ação trabalhista em que arrematado o imóvel.

Por fim, o reclamante não apresentou certidão da matrícula do imóvel para demonstrar que foi promovida a averbação da penhora na ação trabalhista e que isso ocorreu antes da eventual prestação de

informações, ao Juízo da ação de usucapião, pelo 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital.

Ademais, sequer há alegação de que o 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital foi solicitado para prestar informações na ação de usucapião, nem de que o fez de forma deficiente.

Em decorrência, os termos da reclamação formulada são insuficientes para o reconhecimento da existência de falta administrativa que permita a instauração de procedimento averiguatório ou disciplinar.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de determinar o arquivamento deste procedimento.

Sub censura.

São Paulo, 10 de maio de 2018.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria

Corregedoria
Geral da Justiça
39

CONCLUSÃO

Em 14 de maio de 2018 faço estes autos conclusos ao Desembargador **GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, _____ (Marilah Shoyama), Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, por seus fundamentos, e determino o arquivamento da reclamação formulada contra o 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital.

Intimem-se.

São Paulo, 14 de maio de 2018.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO
Corregedor Geral da Justiça