

**TJDFT**Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

Órgão 5ª Turma Cível

Processo N. APELAÇÃO CÍVEL 0703965-93.2021.8.07.0015

APELANTE(S) IMOBILIARIA YTAPUA LTDA

APELADO(S) 3. OFICIAL DO REGISTRO DE IMOVEIS DO DISTRITO FEDERAL

Relatora Desembargadora MARIA IVATÔNIA

Acórdão N° 1405747

EMENTA**APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL. DÚVIDA REGISTRÁRIA. REGISTRO DE IMÓVEL. ARREMATACÃO JUDICIAL DE BEM IMÓVEL. INDISPONIBILIDADE ANTERIOR. EXIGÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO.**

1. Procedimento de dúvida registrária (art. 198 da Lei 6.015/73) tem natureza administrativa e se destina ao “*controle judicial não contencioso da regularidade formal dos serviços dos Registros Públicos*”.

2. No que tange a registro cartorário de alienações judiciais – cerne da controvérsia firmada nos autos – dispõe o Provimento 39/2014 do CNJ: “*Art. 16. As indisponibilidades averbadas nos termos deste Provimento e as decorrentes do § 1º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, não impedem a inscrição de restrições judiciais, assim como não impedem o registro da alienação judicial do imóvel desde que a alienação seja oriunda do juízo que determinou a indisponibilidade, ou a que distribuído o inquérito civil público e a posterior ação desse decorrente, ou que consignado no título judicial a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução.*” **2.1.** “*O Provimento nº 39/2014 do CNJ, que instituiu a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, destinada a recepcionar comunicações de indisponibilidade de bens imóveis, estabelece, expressamente, quando à possibilidade de registro de alienação judicial, mas desde que determinada pelo Juízo responsável pela indisponibilidade do bem*” (TJDFT. Acórdão n. 1379699, APC n. 07180095420208070015, Relator: ROBERTO FREITAS FILHO, 3ª Turma Cível. Data de julgamento: 13/10/2021, publicado no DJe em 27/10/2021). **2.2.** Na hipótese dos autos, não consta da Carta de Arrematação levada a registro pela apelante-suscitada menção à prevalência em detrimento de restrições oriundas dos juízos que determinaram indisponibilidade do bem imóvel de matrícula 100.823 (3º Registro de Imóveis do DF). Tampouco a alienação judicial ora versada foi realizada pelo mesmo juízo responsável pelas ordens de constrição do referido bem.

3. Recurso conhecido e, no mérito, desprovido.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 5ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, MARIA IVATÔNIA - Relatora, JOÃO LUIS FISCHER DIAS - 1º Vogal e ANGELO PASSARELI - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador ANGELO PASSARELI, em proferir a seguinte decisão: CONHECER. NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 16 de Março de 2022

Desembargadora MARIA IVATÔNIA
Relatora

RELATÓRIO

IMOBILIARIA YTAPUA LTDA (suscitada) interpõe apelação cível contra sentença proferida pelo juízo da Vara de Registros Públicos do Distrito Federal em procedimento de dúvida registrária suscitada pelo Oficial do 3º Registro de Imóveis do Distrito Federal a requerimento da ora apelante.

Eis o relatório da sentença:

“Cuida-se de dúvida registrária suscitada pelo Oficial Substituto do 3º REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL a requerimento de IMOBILIÁRIA YTAPUÃ LTDA, em face da nota de exigências para o registro de Carta de Arrematação relativa ao imóvel objeto da matrícula nº 100.283. A nota de exigência veio vazada nos seguintes termos:

“1. O presente título não comporta registro, por ora. Isso porque o imóvel denominado LOTES 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28, QI 08, SETOR INDUSTRIAL, TAGUATINGA, DF está INDISPONÍVEL, por ordens de 5 Juízos de autos de processos diferentes, conforme se vê da matrícula 100823. Assim, preliminarmente, é necessário:

1.1. PROTOCOLIZAR CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE, da AV.50 da matrícula 100823, pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR nos autos do processo nº 2060200542003509000, protocolo nº 201902.2516.00725922-IA-109 encaminhado por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de bens - CNIB, com base no art. 5º do Provimento nº 39/2014. I) Recolher emolumentos em no MÁXIMO o valor de R\$349,77 tendentes a averbar o cancelamento da indisponibilidade, calculados com base no valor da dívida (ou da causa).

1.2. PROTOCOLIZAR CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE, da AV.51 da matrícula 100823, pelo Juízo da 10ª Vara do Trabalho de Goiânia-GO nos autos do processo nº 0009900-78.2005.5.18.0010, protocolo nº 201904.2414.00779318-IA310, encaminhado por meio da

Central Nacional de Indisponibilidade de bens - CNIB, com base no art. 5º do Provimento nº 39/2014. I) Recolher emolumentos em no MÁXIMO o valor de R\$349,77, tendentes a averbar o cancelamento da indisponibilidade, calculados com base no valor da dívida (ou da causa).

1.3. PROTOCOLIZAR CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE, da AV.52 da matrícula 100823, pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR nos autos do processo nº 00802001620085180251, protocolo nº 201904.2419.00779887-IA-280, encaminhado por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de bens - CNIB, com base no art. 5º do Provimento nº 39/2014. I) Recolher emolumentos em no MÁXIMO o valor de R\$349,77, tendentes a averbar o cancelamento da indisponibilidade, calculados com base no valor da dívida (ou da causa).

1.4. PROTOCOLIZAR CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE, da AV.54 da matrícula 100823, pelo Juízo da 6ª Vara do Trabalho de Brasília-DF, nos autos do processo nº 00005810820145100006, protocolo nº 201906.2514.00847641-IA-051, encaminhado por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de bens - CNIB, com base no art. 5º do Provimento nº 39/2014. I) Recolher emolumentos em no MÁXIMO o valor de R\$349,77, tendentes a averbar o cancelamento da indisponibilidade, calculados com base no valor da dívida (ou da causa).

1.5. PROTOCOLIZAR CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE, da AV.54 da matrícula 100823, pelo Juízo da 5ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR, nos autos do processo nº 11597007220015090005, protocolo nº 20206.2511.01198246-IA-320, encaminhado por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de bens - CNIB, com base no art. 5º do Provimento nº 39/2014. I) Recolher emolumentos em no MÁXIMO o valor de R\$349,77, tendentes a averbar o cancelamento da indisponibilidade, calculados com base no valor da dívida (ou da causa).

OU, SE FOR O CASO:

1.6. Em atendimento ao artigo 16 do provimento nº 39/2014 do CNJ, as indisponibilidades averbadas não impedem a inscrição de constrições judiciais, assim como não impedem o registro da alienação judicial do imóvel desde que a alienação seja oriunda do juízo que determinou a indisponibilidade, ou a que distribuído o inquérito civil público e a posterior ação desse decorrente, ou que consignado no título judicial a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi ciência da execução.

1.7. Sendo assim, solicitar ao Juíz da Vara de Falências, Recuperações Judiciais, Insolvência Civil e Litígios Empresariais do Distrito Federal, que determine a prevalência da alienação judicial em relação às restrições de outros juízos, conforme disposto no art. 16 do Provimento nº 39/2014 do CNJ, na forma original ou cópia autenticada por órgão competente ou assinado(s) digitalmente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 11419/2006, para que possamos proceder ao registro da carta de adjudicação determinada.” A interessada levantou a presente dívida (ID 85900288). Notificada (ID 85900291), apresentou impugnação de ID 87404483. O Ministério Público manifestou-se pela procedência.” (ID26191308, p.p. 1-3).

A dívida registraria foi julgada procedente:

“Isto posto, acolho o parecer ministerial, que acresço às minhas razões, para JULGAR PROCEDENTE a dívida. Certificado o trânsito em julgado, cumpra-se o disposto no inc. I do art. 203 da Lei n. 6.015/73. Custas pela suscitada (art. 207 da Lei n. 6.015/73). Oportunamente, arquivem-se os autos.” (ID226191308 – p.8).

IMOBILIARIA YTAPUA LTDA (suscitada) apela. Nas razões recursais, aduz que “() não há relação entre o adquirente arrematante e o anterior proprietário do bem (devedor). Há tão somente relação de direito linear entre o arrematante e a coisa, de forma que o novo título de domínio (carta de arrematação) não deriva de título anterior. E, se as relações jurídicas anteriores atinentes ao imóvel arrematado não possuem vínculo com o arrematante, não subsiste qualquer razão para que se exija da Apelante a baixa das indisponibilidades que pendem sobre o bem. (sic) as indisponibilidades contidas na AV. 50, 51, 52, 53 e 54 [averbações inscritas na matrícula do bem imóvel arrematado, n. 100.283 –

3º Registro de Imóveis do DF] são oriundas da Justiça do Trabalho e tinham o escopo de evitar que o devedor alienasse os bens em prejuízo de seus credores. Sob tal perspectiva, essas indisponibilidades não tem o condão de alcançar as ações executivas, porquanto destinada tão somente à parte e, não à Justiça” (ID26192313, p.p. 6-7).

Assevera também que “O título levado apresentado comporta, sim, registro imediato. Não se mostra razoável que o oficial registrador exija que todas as indisponibilidades sejam baixadas antes de efetuado o registro, já que não são oponíveis ao adquirente-arrematante. A existência das indisponibilidades não impede o registro da alienação judicial, já que a arrematação, por ser modalidade de aquisição originária, tem prevalência em relação às demais restrições existentes na matrícula, tal como prevê o art. 16 do Provimento nº 39/2014 do CNJ. Considerando a forma de aquisição oriunda da arrematação do bem, os princípios registraes previstos na Lei nº 6.015/73 devem ser ponderados frente aos outros princípios existentes na ordem jurídica, muitos deles, inclusive, de ordem Constitucional, entre os quais podemos citar o Princípio da Proporcionalidade, da Razoabilidade, da Economia Processual e do Direito de Propriedade (art. 1228, do CC/02 c/c 5º, da CF).” (ID26192316, p.p. 7-9).

Ao final, requer:

“() que o recurso seja recebido com efeito suspensivo e devolutivo e, ao final, julgado procedente, com a consectária improcedência da dúvida registral. 36. Como consequência, requer seja determinado que o Juízo a quo corrija as exigências indevidamente apontadas na nota de devolução no tocante às indisponibilidades e possibilite o registro da propriedade da Apelante nos termos requeridos. ()” (ID226192316 – p.10).

A Procuradoria de Justiça oficiou pelo não conhecimento do recurso por ilegitimidade recursal e, se conhecido, pelo seu não provimento (ID27109007 – p.3).

Pelo despacho de ID29113712, determinada intimação de IMOBILIÁRIA MONTE CARLO LTDA para o fim de esclarecimento relativo a interesse recursal, já que a solicitação da dúvida de registro cartorário foi realizada por IMOBILIÁRIA YTAPUÃ LTDA.

No ID29459412 – p.2, IMOBILIÁRIA YTAPUÃ LTDA. afirma que se tratou de “erro material cometido ao digitar o nome das partes, haja vista que ambas as empresas (Imobiliária Ytapuã Ltda e Imobiliária Monte Carlo Ltda), são representadas pelo mesmo patrono.”, requerendo “exclusão da Imobiliária Monte Carlo Ltda. e a consequente habilitação e cadastro como Apelante da Imobiliária Ytapuã Ltda. e, por oportuno, o recebimento e o processamento do presente recurso de apelação”.

Pelo despacho de ID29978715, determinada retificação da autuação no feito e intimação da apelante para recolhimento do preparo recursal em dobro sob pena de deserção; cumprimento constante de IDs 30277243 e 30277244.

É o relatório.

VOTOS

A Senhora Desembargadora MARIA IVATÔNIA - Relatora

CONHECIMENTO DO RECURSO

Conheço do recurso, pois satisfeitos os pressupostos de admissibilidade e o recebo nos efeitos devolutivo e suspensivo (art. 202 da Lei de Registros Públicos).

MÉRITO

O oficial do 3º Registro de Imóveis do DF (suscitante) narrou, na inicial de dúvida registraria, que “*No dia 1º de fevereiro de 2021, IMOBILIÁRIA YTAPUÃ LTDA. apresentou requerimento para registro de uma CARTA DE ARREMATACÃO tirada dos autos da ação n. 2009.01.1.056928-2, em trâmite perante a douta Vara de Falências, Recuperações Judiciais, Insolvência Civil e Litígios Empresariais do DF, e que se refere aos Lotes 17 a 28, da QI 28, do Setor Industrial de Taguatinga – DF, matriculados nesta Serventia sob o n. 100.283.*” (ID26191287 – p.2).

Afirmou que “() a interessada já apresentara o mesmo título em 03 de dezembro de 2018, oportunidade em que foi prenotado sob o n. 836.761. Qualificado, o título foi rejeitado pelas mesmíssimas razões lançadas na Nota de Devolução novamente vergastada pela apresentante. Naquele feita, a interessada também requereu suscitação de dúvida registrária pelas mesmas razões que ora repete, processo tombado sob o n. 0700923-07.2019.8.07.0015.”. (ID26191287 – p.4).

Inicialmente, registre-se não haver conexão entre o pedido de registro que culminou na ação 0700923-07.2019.8.07.0015, distribuída, em grau de recurso, ao Desembargador ARNOLDO CAMANHO, e o pedido de registro pertinente à presente ação.

Em 31/08/2012, expedida Carta de Arrematação pelo juízo da Vara de Falências, Recuperações judiciais, Insolvência Civil e Conflitos Arbitrais do DF nos referidos autos n. 2009.01.1.056928-2 (numeração única do CNJ: 0191979-25.2009.8.07.0015). Confira-se:

“CARTA DE ARREMATACÃO

PROCESSO: 2009.01.1.056928-2

O Dr. EDILSON ENEDINO DAS CHAGAS, Juiz de Direito da Vara de Falências, Recuperações Judiciais, Insolvência Civil e Litígios Empresariais do Distrito Federal, na forma da lei, etc. FAZ SABER aos Excelentíssimos Senhores Ministros, Desembargadores, Juízes e demais pessoas da Justiça e a quem o conhecimento desta couber que por este Juízo e Cartório tramita a ação de CARTA PRECATORIA ajuizada por SHELL BRASIL LTDA, CNPJ: 33.453.598/0001-23, em face de IZAURA VALERIO AZEVEDO, processo 2009.01.1.056928-2, e, havendo sido arrematado em 21.06.2010, os bens abaixo descritos:

- LOTES n.ºs: 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28 da QI 08, do Setor Industrial de Taguatinga/DF, medindo cada um 350 m2, totalizando 4.200 m2, com matrícula n.º: 100.283 no 3º Ofício de Registro de Imóveis do DF.
avaliado(s) em R\$ 3.360.000,00 (três milhões e trezentos e sessenta mil reais), arrecadados nos autos da ação de CARTA PRECATORIA supracitada, arrematado pelo valor de R\$ 1.905.000,00 (um milhão novecentos e cinco mil reais), por IMOBILIÁRIA YTAPUÃ LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ: 04.444.066/0001-21, estabelecida no Aeroporto Internacional de Brasília, Setor de Hangares, hangar n.º 35, Brasília-DF, representada por sua procuradora, Sra. CYNTHIA CABRAL SOARES DA CRUZ, portadora do RG n.º 1.996.522 SSP/DF e CPF: 895.310.861-68, residente e domiciliada na SQSW 305, Bloco "A", Apt. 616, Setor Sudoeste, Brasília-DF, telefones: (61) 9967-0991 e 3365-4020; em favor destes é passada a presente Carta de Arrematação de Bem, que servirá de título e conservação de seus direitos, nos termos e de acordo com as peças anexas que fazem parte integrante da presente Carta, extraída com a observância do disposto no art. 703 do Código de Processo Civil, exceção feita ao inciso III, todas autenticadas pelo Bel. Clovis Inácio Ferreira Junior, Diretor de Secretaria. Assim, na forma da lei, extraí a presente, com a qual rogo às autoridades no princípio mencionadas que a cumpram e façam cumprir como nela se contém e declara. Dado e passado nesta cidade de Brasília/DF, 31 de agosto de 2012. Eu,, Clovis Inácio Ferreira Junior, Diretor de Secretaria, subscrevo-a.” (ID26191288 – p.2).

Referida Carta de Arrematação foi retificada em 20/09/2018 pelo mesmo juízo ante erro material relativo ao número de matrícula (o correto é 100.823, e não 100.283, como havia constado na Carta originária - ID26191288 – p.4).

Conforme narrado pelo Oficial do 3º Registro de Imóveis do DF (suscitante) “() importa revelar que interessada já apresentara o **mesmo título em 03 de dezembro de 2018**, oportunidade em que foi prenotado sob o n. 836.761. Qualificado, o título foi rejeitado pelas mesmíssimas razões lançadas na Nota de Devolução novamente vergastada pela apresentante. Naquele feita, a interessada também requereu suscitação de dúvida registrária pelas mesmas razões que ora repete, **processo tombado sob o n. 0700923-07.2019.8.07.0015.**” (ID26191287 – p.4).

Veja-se que em 22/01/2019, o Oficial do 3º Registro de Imóveis do DF havia suscitado a primeira dúvida registrária (autos n. 0700923-07.2019.8.07.0015) quanto ao registro da Carta de Arrematação nos assentos do imóvel de matrícula 100.823 dada a indisponibilidade do bem decorrente de ordem de 7 juízos distintos:

“1. O presente título não comporta registro, por ora.

*Isso porque o imóvel denominado LOTES 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28, QI 08, SETOR INDUSTRIAL, TAGUATINGA, DF está **INDISPONÍVEL**, por ordens de 7 Juízos de autos de processos diferentes, conforme se vê da matrícula 100823.*

Assim, preliminarmente, é necessário:

1.1. PROTOCOLIZARCANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE, da AV.13 da matrícula 100823, pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais-PR nos autos do processo nº008212002670090007, protocolo nº201612.0813.00221064-IA-690 encaminhado por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de bens - CNIB, com base no art. 5º do Provimento nº 39/2014.

1) Recolher emolumentos em no MÁXIMO o valor de R\$312,05, tendentes a averbar o cancelamento da indisponibilidade, calculados com base no valor da dívida (ou da causa).

1.2. PROTOCOLIZARCANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE, da AV.14 da matrícula 100823, pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais-PR nos autos do processo nº 003722005670090000, protocolo nº201701.2609.00231468-IA-680 , encaminhado por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de bens - CNIB, com base no art. 5º do Provimento nº 39/2014.

1) Recolher emolumentos em no MÁXIMO o valor de R\$312,05, tendentes a averbar o cancelamento da indisponibilidade, calculados com base no valor da dívida (ou da causa).

1.3. PROTOCOLIZARCANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE, da AV.16 da matrícula 100823, pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais-PR nos autos do processo nº 004752005670090000, protocolo nº201701-2614.00231649-IA-700 , encaminhado por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de bens - CNIB, com base no art. 5º do Provimento nº 39/2014

1) Recolher emolumentos em no MÁXIMO o valor de R\$312,05, tendentes a averbar o cancelamento da indisponibilidade, calculados com base no valor da dívida (ou da causa).

1.4. PROTOCOLIZARCANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE, da AV.19 da matrícula 100823, pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais-PR nos autos do processo nº 004752005670090000, protocolo nº201701.2614.00231671-IA-470 , encaminhado por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de bens - CNIB, com base no art. 5º do Provimento nº 39/2014.

1) Recolher emolumentos em no MÁXIMO o valor de R\$312,05, tendentes a averbar o cancelamento da indisponibilidade, calculados com base no valor da dívida (ou da causa).

1.5. PROTOCOLIZAR CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE, da AV.35 da matrícula 100823, pelo Juízo

da 1ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais-PR nos autos do processo nº029242006892090009, protocolo nº201711.1714.00403701-IA-130 , encaminhado por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de bens - CNIB, com base no art. 5º do Provimento nº 39/2014.

1) Recolher emolumentos em no MÁXIMO o valor de R\$312,05, tendentes a averbar o cancelamento da indisponibilidade, calculados com base no valor da dívida (ou da causa).

1.6. PROTOCOLIZAR CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE, da AV.43 da matrícula 100823, pelo Juízo da 14ª Vara do Trabalho de Brasília-DF nos autos do processo

nº00015008520055100014, protocolo nº201808.1314.00576196-IA-509 , encaminhado por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de bens - CNIB, com base no art. 5º do Provimento nº 39/2014.

1) Recolher emolumentos em no MÁXIMO o valor de R\$312,05, tendentes a averbar o cancelamento da indisponibilidade, calculados com base no valor da dívida (ou da causa).

1.7. PROTOCOLIZAR CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE, da AV.44 da matrícula 100823, pelo Juízo 2ª Vara do Trabalho de Taguatinga-DF, nos autos do processo

nº00591005220095100102, protocolo nº201810.0809.00622516-IA-130 , encaminhado por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de bens - CNIB, com base no art. 5º do Provimento nº 39/2014.

1) Recolher emolumentos em no MÁXIMO o valor de R\$312,05, tendentes a averbar o cancelamento da indisponibilidade, calculados com base no valor da dívida (ou da causa).

SUPERADO TODO O ACIMA EXPOSTO, para que a CARTA DE ARREMATACÃO seja registrada, é necessário:

2. Conforme Ato Declaratório Interpretativo nº 105, de 21 de dezembro de 2015, publicado no DODF nº 245, de 23 de dezembro de 2015- pág. 27, não haverá cobrança complementar de alíquota do ITBI (de 2% para 3%) para título(s) prenotado(s) no Cartório de Registro de Imóveis até o final do exercício de 2015, assim como, considerando que o título ora em análise foi prenotado no exercício de 2018, deverá o interessado PROCEDER à verificação perante a Secretaria de Fazenda do DF quanto à incidência de complementação dos impostos de cada guia, fornecendo-nos o DAR - Documento de Arrecadação original e o respectivo comprovante de pagamento, ou o Termo de Quitação devidamente assinado pelo servidor responsável, ou ainda, a Declaração de não incidência, identificando-se o subscritor (nº de matrícula inclusive), nos termos dos artigos 1 e 14, do Decreto 27.576/2006, alterado pelo Decreto 37.301/2016.

O art. 14, I, do Decreto nº 27.576/2006 alterado pelo Decreto 37.301/2016, assim dispõe:

‘Os oficiais dos Cartórios de Registro de Imóvel e seus substitutos, os tabeliões, escrivães e demais serventuários de ofício, ficam obrigados, sob pena de responsabilidade prevista no art. 8º, a:

I - exigir do contribuinte a apresentação do documento original comprovante do recolhimento do imposto, ou de documento comprobatório de não incidência ou isenção expedido pela Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal, antes da lavratura de instrumento relacionado com a transmissão de imóvel ou direito a ele relativo e da efetivação do respectivo registro’.

Grifo nosso.

Obs1: Diante da Decisão da Corregedoria do TJDFT (PA 18.427/2016 e 20.025/2016), datada de 30 de janeiro de 2017, não há obrigação do 3º Ofício de Registro de Imóveis em emitir o referido recibo de quitação, uma vez que cabe à Secretaria de Fazenda do Distrito Federal (SEFAZ) esta obrigação.

Obs2: O Termo de Quitação poderá ser emitido por qualquer pessoa no sítio eletrônico <http://www.fazenda.df.gov.br> — Menu — Cidadão — ITBI/ITCD — Termo de Quitação.

2.1. Caso contrário, juntar declaração de não incidência, anexando a via original da declaração comprobatória expedida pela Secretaria de Finanças do DF (artigo 14º, do Decreto 27.576, de 28 de dezembro de 2006).

3. RETIFICAR a Carta de Arrematação para constar a existência da Penhora objeto do R.4, Penhora objeto do R.5 e Penhora objeto do R.7 da matrícula 100823, conforme § 2º do artigo 901 do CPC/2015, ANEXANDO nova Carta na forma original, autenticada pela Vara conforme determina o art. 171, inciso III do Provimento Geral da Corregedoria do TJDFT, aplicado aos Serviços Notariais e de Registro/2013 (Portaria GC 206 de 09/12/2013), ou contendo assinatura eletrônica, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 11419/2006.

‘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 individualização 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.’

()” (ID27774428, p.p. 2-4, autos n. 700923-07.2019)

E a presente dúvida registraria foi suscitada em 11/3/2021 (autos n. 703965-93.2021) relacionada ao mesmo imóvel e a dúvida se referiu ao registro da Carta de Arrematação nos assentos do imóvel de matrícula 100.823 dada a indisponibilidade do bem decorrente de ordem de 5 juízos distintos:

“1. O presente título não comporta registro, por ora.

*Isso porque o imóvel denominado LOTES 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28, QI 08, SETOR INDUSTRIAL, TAGUATINGA, DF está **INDISPONÍVEL**, por ordens de 5 Juízos de autos de processos diferentes, conforme se vê da matrícula 100823.*

Assim, preliminarmente, é necessário:

1.1. PROTOCOLIZAR CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE, da AV.50 da matrícula 100823, pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR nos autos do processo nº 2060200542003509000, protocolo nº 201902.2516.00725922-IA-109 encaminhado por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de bens - CNIB, com base no art. 5º do Provimento nº 39/2014. ”

I) Recolher emolumentos em no MÁXIMO o valor de R\$349,77 tendentes a averbar o cancelamento da indisponibilidade, calculados com base no valor da dívida (ou da causa).

1.2. PROTOCOLIZAR CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE, da AV.51 da matrícula

100823, pelo Juízo da 10ª Vara do Trabalho de Goiânia-GO nos autos do processo nº 0009900-78.2005.5.18.0010, protocolo nº 201904.2414.00779318-IA310, encaminhado por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de bens - CNIB, com base no art. 5º do Provimento nº 39/2014.

I) Recolher emolumentos em no MÁXIMO o valor de R\$349,77, tendentes a averbar o cancelamento da indisponibilidade, calculados com base no valor da dívida (ou da causa).

1.3. PROTOCOLIZAR CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE, da AV.52 da matrícula 100823, pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR nos autos do processo nº 00802001620085180251, protocolo nº 201904.2419.00779887-IA-280, encaminhado por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de bens - CNIB, com base no art. 5º do Provimento nº 39/2014.

I) Recolher emolumentos em no MÁXIMO o valor de R\$349,77, tendentes a averbar o cancelamento da indisponibilidade, calculados com base no valor da dívida (ou da causa).

1.4. PROTOCOLIZAR CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE, da AV.54 da matrícula 100823, pelo Juízo da 6ª Vara do Trabalho de Brasília-DF, nos autos do processo nº 00005810820145100006, protocolo nº 201906.2514.00847641-IA-051, encaminhado por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de bens - CNIB, com base no art. 5º do Provimento nº 39/2014.

I) Recolher emolumentos em no MÁXIMO o valor de R\$349,77, tendentes a averbar o cancelamento da indisponibilidade, calculados com base no valor da dívida (ou da causa).

1.5. PROTOCOLIZAR CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE, da AV.54 da matrícula 100823, pelo Juízo da 5ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR, nos autos do processo nº 11597007220015090005, protocolo nº 20206.2511.01198246-IA-320, encaminhado por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de bens - CNIB, com base no art. 5º do Provimento nº 39/2014.

I) Recolher emolumentos em no MÁXIMO o valor de R\$349,77, tendentes a averbar o cancelamento da indisponibilidade, calculados com base no valor da dívida (ou da causa). ()” (ID26191287, p.p.2-3).

Isto anotado, cinge-se a controvérsia a definir se possível o registro da Carta de Arrematação nos assentos do imóvel descrito como LOTES 17 a 28, QI 08, SETOR INDUSTRIAL, TAGUATINGA – DF, matrícula 100.823, em face das exigências apresentadas pelo Oficial do 3º Registro de Imóveis do DF.

Procedimento de dúvida registrária apresenta natureza administrativa e se destina ao “controle judicial não contencioso da regularidade formal dos serviços dos Registros Públicos”.^[1] Tal procedimento se encontra previsto no art. 198 da Lei de Registros Públicos (6.015/73):

“Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á 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 dirimí-la, obedecendo-se ao seguinte:

- no Protocolo, anotar o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze)

dias;

IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeterse-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.”

Como se viu, exigências cartorárias sobre as quais se funda a presente dúvida registrária decorrem de gravames de indisponibilidade inscritos por ordem judicial na matrícula de imóvel arrematado em hasta pública por IMOBILIARIA YTAPUA LTDA (apelante-suscitada).

Recorde-se que a pretensão de IMOBILIARIA YTAPUA LTDA (apelante-suscitada) era de registrar nos assentos do imóvel em questão a Carta de Arrematação tirada dos autos n. 2009.01.1.056928-2, em trâmite perante Vara de Falências, Recuperações Judiciais, Insolvência Civil e Litígios Empresariais do Distrito Federal.

Apesar das mencionadas indisponibilidades na matrícula do bem, decorrentes de juízos outros que não o falimentar, o Provimento 39/2014 do CNJ prevê a possibilidade de prevalência de uma alienação judicial sobre a outra:

***“Art. 16. As indisponibilidades averbadas nos termos deste Provimento e as decorrentes do § 1º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, não impedem a inscrição de constrições judiciais, assim como não impedem o registro da alienação judicial do imóvel desde que a alienação seja oriunda do juízo que determinou a indisponibilidade, ou a que distribuído o inquérito civil público e a posterior ação desse decorrente, ou que consignado no título judicial a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução.*”**

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.”

Como destacado em sentença, *“é possível que o juízo falimentar determine a prevalência da alienação feita por ele, desde que consignado no título, em detrimento de outras constrições impostas pelos outros juízos. Contudo, Também não consta dos autos determinação nesse sentido. Com efeito, é facultado à interessada proceder ao cancelamento das indisponibilidades tanto perante as Varas do Trabalho que as determinaram, quanto perante o juízo universal”* (ID26191308 – p.7).

No entanto, não consta na Carta de Arrematação levada a registro pela apelante-suscitada menção à prevalência desta em detrimento de restrições oriundas dos outros juízos que determinaram a indisponibilidade do bem imóvel de matrícula 100.823 (3º Registro de Imóveis do DF). Tampouco a alienação judicial versada nos autos foi realizada pelo mesmo juízo responsável pelas ordens de constrição do referido bem.

Como destacou a Procuradoria de Justiça, *“o recurso não merece provimento, já que, conforme muito bem fundamentado pelo órgão ministerial de primeiro grau, a carta de arrematação em discussão não comporta registro, vez que as demais decisões de indisponibilidades referentes à matrícula do imóvel não foram canceladas (Av. 50 a 54) e não há decisão do juízo em que expedida a carta de arrematação determinando a prevalência da alienação forçada sobre as demais indisponibilidades averbadas na matrícula. Ainda, ausente também prova de que esses juízos tenham sido comunicados sobre a existência da ação em que se deu a arrematação.”* (ID27109007 – p.2).

Além disto e conforme bem definido em sentença, *“não se vislumbra na carta de arrematação acostada aos autos determinação específica quanto ao desfazimento das indisponibilidades. A esse respeito, há que se considerar o Provimento nº 39/2014 do CNJ, que institui a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, para receber comunicações de indisponibilidade de bens*

imóveis não individualizados entre o Poder Judiciário e os órgãos prestadores de serviços notariais e de registro” (ID26191308 – p.7).

Escreita a conclusão.

Por oportuno:

DIREITO CIVIL. DÚVIDA REGISTRÁRIA. REGISTRO DE IMÓVEIS. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AVERBAÇÃO. INDISPONIBILIDADE DOS BENS. CANCELAMENTO COMO CONDIÇÃO PARA O REGISTRO. RECOLHIMENTO DE IMPOSTO DE TRANSMISSÃO. EXIGÊNCIAS CABÍVEIS. 1. A averbação de adjudicação compulsória de imóveis não isenta nem elide o dever de o registrador aferir o preenchimento dos aspectos formais do título, vez que o art. 161, parágrafo único, do Provimento da Corregedoria, dispõe que "o título judicial está sujeito à qualificação registral". 2. A indisponibilidade gravada sobre as matrículas dos imóveis obsta o registro da transmissão de propriedade, conforme previsto no art. 252 da Lei n. 6.015/73: “O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido”. 3. O Provimento nº 39/2014 do CNJ, que instituiu a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, destinada a recepcionar comunicações de indisponibilidade de bens imóveis, estabelece, expressamente, quando à possibilidade de registro de alienação judicial, mas desde que determinada pelo Juízo responsável pela indisponibilidade do bem. 4. Não cabe ao Oficial de Registros Públicos reconhecer compensação tributária ou mesmo a inexigência do imposto de transmissão. Por força do disposto no art. 142 do CTN, compete privativamente à autoridade administrativa verificar a ocorrência do fato gerador da obrigação correspondente. 5. São reconhecidas como devidas as exigências postas pelo Oficial de Registro de Imóveis quanto à demonstração de recolhimento do imposto de transmissão relativo à Carta de Adjudicação ou juntada de documento da autoridade tributária quanto à sua inexigência e, ainda, quanto à prova do trânsito em julgado da sentença proferida em ação anulatória que declarou a indisponibilidade dos imóveis ou apresentação de mandado de cancelamento da indisponibilidade ou mesmo documento emitido pelo Juízo, autorizando o registro. 6. Recurso desprovido. (TJDFT. Acórdão n. 1379699, APC n. 07180095420208070015, Relator: ROBERTO FREITAS FILHO, 3ª Turma Cível. Data de julgamento: 13/10/2021, publicado no DJe em 27/10/2021)

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, conheço do recurso e, no mérito, **nego-lhe provimento**.

É como voto.

[1] SARMENTO, Eduardo Sócrates Castanheira. A Dúvida Registral. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

O Senhor Desembargador JOÃO LUIS FISCHER DIAS - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador ANGELO PASSARELI - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECER. NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME.