



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
18ª CÂMARA CÍVEL

Autos nº. 0010986-06.2019.8.16.0170

Apelação Cível nº 0010986-06.2019.8.16.0170

Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial de Toledo

Apelantes: RDDA CONSTRUCAO E INCORPORACAO EIRELI, GABRIEL RECH DOS SANTOS e RENATO LUIZ DE MOURA

Apelado: PRIMEIRO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TOLEDO

Relatora: DESª DENISE KRÜGER PEREIRA

RECURSO DE APELAÇÃO – DÚVIDA INVERSA – REGISTRO DE IMÓVEIS – SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTE A INDAGAÇÃO DOS INTERESSADOS – INSURGÊNCIA DA PARTE INTERESSADA – PRETENDIDO O REGISTRO DE ESCRITURA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO ENVOLVENDO BEM IMÓVEL – ATO NÃO REALIZADO EM VIRTUDE DO RECEBIMENTO DE ORDEM JUDICIAL DE INDISPONIBILIDADE DENTRO DO TRINTÍDIO LEGALMENTE ESTABELECIDO PARA A REALIZAÇÃO DO REGISTRO – PREFERÊNCIA E ANTERIORIDADE DO PROTOCOLO QUE NÃO SOCORREM AOS INTERESSADOS NO CASO ESPECÍFICO DOS AUTOS – AUSÊNCIA DE CONFLITO ENTRE TÍTULOS REGISTRAS – QUESTÃO QUE DEVE SER RESOLVIDA PERANTE O JUÍZO QUE DETERMINOU A INDISPONIBILIDADE – REGISTRADOR QUE NÃO TINHA ESCOLHA SENÃO O CUMPRIMENTO DA ORDEM – RECURSO DESPROVIDO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 10986-06.2019.8.16.0170, da Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial de Toledo, em que são **Apelantes** RDDA CONSTRUCAO E INCORPORACAO EIRELI, GABRIEL RECH DOS SANTOS e RENATO LUIZ DE MOURA e é **Apelado** PRIMEIRO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TOLEDO.

RELATÓRIO:

Trata-se de Recurso de Apelação (mov. 61.1) interposto em face da sentença (mov. 48.1) que julgou improcedente a dúvida inversa suscitada por RDDA Construção e Incorporação EIRELI, Gabriel Rech dos Santos e Renato Luiz de Moura contra ato do Oficial do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Toledo.

A decisão contou com a seguinte fundamentação:

O procedimento de dúvida tem previsão no art. 198, da Lei de Registros Públicos, devendo ser encaminhado pelo Oficial, a requerimento do interessado, nos moldes estabelecidos pelo referido artigo: (...)

No mesmo sentido, o Código de Normas do Foro Extrajudicial prevê, em seu art. 586 e seguintes, a possibilidade de suscitação de dúvida ante a inconformidade com exigência firmada pelo Registrador.

Para além desta previsão, o referido Código de Normas legitima a hipótese de suscitação de dúvida pelo próprio interessado, ao prever, em seu art. 587, que “Ocorrendo direta suscitação pelo próprio interessado (“dúvida inversa”), o título também deverá ser prenotado assim que o registrador a receber do juízo para a informação, observando-se, ainda, o disposto nos incisos II e III”.

A instauração do procedimento, tanto por iniciativa do registrado quanto por iniciativa do interessado, impõe a prenotação do título, reservado espaço pertinente para a anotação do resultado (art. 586, I e II, do Código de Normas do Fora Extrajudicial), razão pela qual deferiu-se a liminar pleiteada (seq. 19).

Feitas as devidas considerações iniciais e verificado a presença dos requisitos legais, passo a análise do mérito.

Em síntese, os suscitantes sustentaram que, na data de 08/08/2019, apresentaram Escritura de Dação em Pagamento, lavrada no Serviço Distrital de Ouro Verde do Oeste – livro n° 52, fls. 189/192, para competente registro no 1° Registro de Imóveis desta Comarca.

Aduziram que o registro foi obstado pelo Sr. Oficial sob o argumento da existência de decisão judicial proferida no processo 0010138-19.2019.8.16.0170, distribuída perante a 2° Vara Cível desta Comarca em 12/08/2019.

Entenderam os suscitantes que o Sr. Oficial desrespeitou os princípios da anterioridade e prioridade do protocolo, tendo em vista que a distribuição da ação de n° 0010138-19.2019.8.16.0170 (12/08/2019) se deu posteriormente ao protocolo da Escritura Pública de Dação em pagamento (08/08/2019).

Por fim, sustentaram que, no momento em que a Escritura Pública de Dação em Pagamento fora apresentada para registro, inexistia qualquer fator impeditivo na matrícula, de modo que a recusa do Registrador é ilegítima.

De outro ponto, o 1° Registrador de Imóveis expôs que o imóvel dado em pagamento, matriculado sob o n° 73.003, é objeto de ação de Adjudicação compulsória (processo n° 0010138-19.2019.8.16.0170) e que na data de 15/08/2019 o Ofício recebera determinação judicial expressa para anotação da existência da referida ação na matrícula do imóvel e a conseqüente indisponibilidade do bem até o fim daquele processo.

Ante a prenotação do título sob o nº 286.651 em 08/08/2019 e considerando a determinação judicial, o Sr. Oficial sustentou que foi emitida Diligência Registral de nº 2.784/2019, com a solicitação aos interessados para apresentação de documentos e ciência quanto à decisão judicial que determinou a anotação e a indisponibilidade do bem.

O 1º Registrador de Imóveis asseverou que fora devidamente observada a prioridade protocolar no prazo legal, resultando na Diligência supracitada, onde o Oficial procurou notificar o interessado para que este pudesse tomar as medidas necessárias para a efetivação do registro pretendido.

De igual modo, o Registrador buscou informar ao juízo responsável pela liminar que determinou a indisponibilidade sobre a existência de Escritura Pública de Dação em Pagamento pendente de registro junto à matrícula do bem imóvel.

O imbróglgio trazido a juízo se deu por conta da inobservância - ou não - dos princípios correlatados ao direito registral, em especial ao princípio da prioridade.

Sobre este princípio, GENTIL (2020) explica que: (...)

O devido acatamento ao princípio da prioridade busca resguardar a estrutura interna do sistema registral, quando verificado a existência de direitos contraditórios, para garantir a segurança jurídica do procedimento.

Muitos são os efeitos da adoção do referido princípio, fazendo surgir direitos e deveres entre as partes. Com a prenotação, tem-se a precedência e a preferência dos direitos constantes nos títulos prenotados anteriormente (GENTIL, 2020).

Após a prenotação o título tem 30 (trinta) dias corridos para registro, conforme preceitua o art. 188 da Lei 6.015/73.

No entanto, dos documentos e razões juntados ao processo, entendo que o Registrador agiu com a devida cautela e observou o princípio da prioridade ao prenotar o título, ainda que tenha ocorrido a superveniência de decisão judicial que impôs a anotação de indisponibilidade do bem, dentro do prazo 30 (trinta) dias para o registro.

Mesmo diante da prioridade do título apresentado pelos suscitantes, o que é indubitável e, ainda assim, incontroverso, tem-se que o que obsta a conclusão do registro, com base na prenotação, é decisão judicial, em caráter acautelatório de eventual procedência em ação de adjudicação compulsória.

Veja-se que a certidão (datada de 15.08.2019, extraída do processo 0010138-19/2019, em trâmite perante a Segunda Vara Cível desta Comarca) e o subsequente mandado de intimação, que veiculou o mandado de averbação da indisponibilidade (datado de 22.08.2019, extraído do mesmo processo 0010138-19/2019, em trâmite perante a Segunda Vara Cível desta Comarca) entrou no fólio, por prenotação, por ser a única forma de ingresso, com base nos procedimentos estabelecidos pela Lei de Registros Públicos. Contudo, a prenotação

não é condição de eficácia da decisão. Em outros termos, não se trata de concorrência de títulos com direitos reais contraditórios. Cuida-se de uma decisão que tem de ser observada.

Ainda é de se considerar a fundamentação da r. decisão que considerou possível alienação por conta de acordo trabalhista, por valor abaixo do mercado, conforme teria sido noticiado ao requerente da ação de adjudicação compulsória. Na fundamentação, a DD. Magistrada considerou, além da verossimilhança da alegação de propriedade a ser consolidada na ação proposta de adjudicação, a concorrência do periculum in mora “[...] já que a iminência da transferência do imóvel, já adquirido pela Autora, para terceiros, poderá trazer prejuízos à parte autora.”

Não bastasse, noticiado pelo próprio Primeiro Registrador a situação descrita, com a existência de título com prenotação anterior e, assim, com precedência, a DD Magistrada não só reiterou a decisão antecipatória, como também determinou o cumprimento em vinte e quatro horas, sob pena de comunicação, inclusive, para esta Corregedoria Permanente para análise de infração disciplinar.

Portanto, nessa seara administrativa (veja-se que essa jurisdição é administrativa, como decorre do art.204 da LRP), não há como se negar vigência a decisão de cunho jurisdicional, que deve ser combatida pelos interessados pelo uso de remédios processuais disponíveis.

Inconformada, recorre a parte suscitante, argumentando, em síntese, que:

(a) mostra-se necessária a concessão de efeito suspensivo ao recurso; **(b)** em 08.08.2019 apresentaram Escritura Pública de Dação em Pagamento para registro perante o Serviço apelado, todavia, o ato não foi realizado, ao fundamento de que existiria decisão proferida nos autos judiciais nº 10138-19.8.16.0170 obstando a realização da diligência; **(c)** a referida decisão judicial é datada de 14.08.2019 e foi recebida pelo apelado em 15.08.2019; **(d)** o protocolo de recebimento da decisão judicial é posterior ao da Escritura Pública, o que é de conhecimento confesso do recorrido e não foi analisado pelo juízo de primeiro grau; **(e)** ao não registrar a Escritura apresentada, o apelado desrespeitou os princípios da anterioridade e prioridade do protocolo, nos termos do artigo 186 da Lei 6.015/73; **(f)** é cediço na jurisprudência que o número de ordem do protocolo determina a prioridade do título e a preferência dos direitos reais sobre o imóvel; **(g)** a função jurisdicional não se sobrepõe à função administrativa no que diz respeito aos procedimentos inerentes ao registro de imóveis, cabendo ao registrador proceder ao exame da qualificação registral; **(h)** o princípio da prioridade do protocolo enuncia que os direitos reais sobre determinado imóvel devem ser observados pela data em que foi realizado o protocolo do referido título, de modo que no caso analisado deveria ter sido registrado o título cujo protocolo foi anterior; **(i)** os apelantes possuem crédito de natureza alimentar, o qual goza de prioridade em eventual concurso; **(j)** os apelantes possuem Escritura Pública de Dação em Pagamento que não foi sequer objeto de anulação, contendo todos os requisitos necessários para seu registro, pelo que mostra-se indevida a negativa do apelado;

(k) deve ser reformada a sentença, a fim de determinar ao apelado que providencie o registro da referida Escritura Pública de Dação em Pagamento, em virtude da anterioridade do protocolo.

Oportunizado o contraditório, foram apresentadas contrarrazões (mov. 72.1 a 72.5).

Instado, o Ministério Público de primeiro grau manifestou-se pela desnecessidade de dupla intervenção (mov. 75.1).

Encaminhados os autos a este egrégio Tribunal de Justiça, vieram distribuídos por sorteio (mov. 3.1 – AC).

Em seguida, determinou-se vista dos autos à douta Procuradoria-Geral de Justiça, que se manifestou pelo desprovimento do apelo (mov. 14.1 – AC).

Na sequência, foi deferido o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso (mov. 22.1 – AC).

É a breve exposição.

VOTO E SUA FUNDAMENTAÇÃO:

Presentes os pressupostos de admissibilidade intrínsecos (legitimidade, interesse, cabimento e inexistência de fato impeditivo ou extintivo) e extrínsecos (tempestividade, preparo e regularidade formal), é de se conhecer do recurso interposto.

Os recorrentes, em suma, pretendem a reforma da sentença objurgada, com o julgamento de procedência da dúvida suscitada, para que seja determinado o registro da Escritura Pública de Dação em Pagamento objeto da controvérsia.

Para tanto, sustentam que deve ter prevalência a anterioridade do protocolo por eles realizado, de modo que o respectivo registro não poderia ter sido obstado por conta de uma determinação judicial cujo protocolo foi efetivado em data posterior.

Sem razão, contudo.

Primeiramente, deve se consignar que a simples realização do protocolo do título perante o Serviço Registral não garante que o registro do documento se perfectibilizará.

Isso porque o artigo 188 da Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) preceitua que, uma vez protocolizado o título, o respectivo registro deve ser realizado dentro do prazo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes, o que evidencia que o mero protocolo não gera direito a imediato registro.

Na hipótese dos autos, o protocolo efetivado pelos apelantes ocorreu na

data de 08.08.2019 (mov. 1.9), entretanto, em 15.08.2019 foi protocolizada na mesma Serventia a ordem judicial emanada dos autos de Adjudicação Compulsória nº 10138-19.8.16.0170, por meio da qual se determinou a indisponibilidade do bem, a fim de que não se realizassem quaisquer registros até a solução da lide (mov. 31.3, fl. 2).

Diante desse contexto, como bem consignou o juízo recorrido, o caso analisado não diz respeito a uma concorrência de títulos com direitos reais contraditórios, mas de superveniência de uma decisão judicial, dentro do trintídio legalmente estabelecido para o registro, determinando a indisponibilidade do bem.

Sendo assim, a preferência defendida pelos apelantes e positivada no artigo 186[1] da supracitada legislação não lhes socorre no caso específico dos autos, uma vez que não se está diante de um conflito de títulos dominiais.

Ademais, o serventuário registrador agiu estritamente conforme determina a lei, na medida em que, ao receber a supracitada ordem judicial, procedeu à abertura da Diligência Registral nº 2784/2019 (mov. 1.7), por meio da qual foi concedido o prazo de 30 (trinta dias) dias previsto no artigo 205 da Lei de Registros Públicos, para que os interessados regularizassem o imbróglio envolvendo a aludida decisão judicial. Disso decorre que, para a concretização do registro na via administrativa deveria primeiro ser revertida (pela via judicial, naturalmente) a determinação de indisponibilidade, o que não se tem notícia de que tenha sido diligenciado.

A esse respeito, colaciona-se trecho da manifestação da douta Procuradoria-Geral de Justiça que ressalta que, diante da ordem judicial recebida, não teria o Oficial do Registro outra escolha a não ser cumpri-la (mov. 14.1 – AC):

Diante deste cenário, observa-se que o oficial de registro foi cuidadoso em relação ao atendimento ao princípio da prioridade, uma vez que emitiu a Diligência Registral n. 2784/2019 [...].

Ao mesmo tempo, o cartorário informou o juízo dos autos n. 0010138-19.2019.8.16.0170 de que a diligência estava pendente (mov. 31.1 daquele feito), de maneira a tentar organizar a ordem registral diante do mandamento de indisponibilidade. Com isto, ao que consta, o oficial suspendeu o registro da escritura pública, porém deixou de anotar a indisponibilidade até que se concluísse o deslinde processual, numa espécie de meio termo entre as duas prenotações.

No entanto, ao mov. 35.1 dos autos n. 0010138-19.2019.8.16.0170, a magistrada insistiu no cumprimento da decisão, o que deixou o cartorário sem alternativas, a não ser atender ao pedido de registro da indisponibilidade do bem objeto da matrícula n. 73.003. Ora, nem poderia ser de outra maneira, dada a força cogente das decisões judiciais e a possibilidade de prevaricação do serventuário, caso não cumprisse o comando jurisdicional.

Neste ínterim, o princípio da prioridade, conforme descrito acima, não diz respeito a

conflitos entre um título de propriedade e uma decisão judicial, mas apenas entre títulos. Destarte, denota-se que a decisão judicial, por se originar da força cogente da inafastabilidade da jurisdição, tem prioridade registral.

Por oportuno, veja-se o entendimento já adotado por esta Corte de Justiça em caso semelhante:

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. EXISTÊNCIA DE PENHORA REGISTRADA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL, EM FAVOR DA UNIÃO. **BEM INDISPONÍVEL (LEI N. 8.212/1991, ART. 53, § 1º). INVIABILIDADE DA PRÁTICA DE QUALQUER ATO DE ALIENAÇÃO. PRECEDENTE DO STJ. ANTERIORIDADE DA ESCRITURA PÚBLICA DE ALIENAÇÃO. IRRELEVÂNCIA PARA O CASO CONCRETO. QUESTÃO A SER DIRIMIDA PELA VIA PROCESSUAL ADEQUADA E PERANTE O JUÍZO COMPETENTE.** VALIDADE DAS EXIGÊNCIAS FORMULADAS PELO OFICIAL REGISTRAL PARA REGISTRO DA ESCRITURA (AQUIESCÊNCIA DA UNIÃO OU PROVA DO CANCELAMENTO DO ATO CONSTRITIVO). MULTA ARBITRADA EM SEGUNDO RECURSO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MERA REPETIÇÃO DE ARGUMENTOS DEDUZIDOS NOS PRIMEIROS ACLARATÓRIOS. CARÁTER PROTETÓRIO EVIDENCIADO. AFASTAMENTO DA MULTA INVIÁVEL. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. VALOR FIXADO QUE ULTRAPASSOU OS LIMITES DO RAZOÁVEL. DIMINUIÇÃO PARA VALOR COMPATÍVEL COM A SITUAÇÃO DO CASO CONCRETO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJPR - 12ª C.Cível - 0007790-32.2018.8.16.0083 - Francisco Beltrão - Rel.: Desembargador Marco Antonio Antoniassi - J. 28.03.2019) (grifou-se)

Portanto, sendo mandatário o cumprimento da ordem judicial de indisponibilidade, a qual foi comunicada antes do esgotamento do prazo para a realização do registro, deve ser mantida a sentença que julgou improcedente a dúvida suscitada pelos interessados e reconheceu como escorreita a conduta do Oficial do Registro.

Logo, o voto é para negar provimento ao Recurso de Apelação interposto.

DECISÃO:

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso.

O julgamento foi presidido pelo Desembargador Péricles Bellusci de Batista Pereira, com voto, e dele participou e também acompanhou o voto da Relatora o Juiz de Direito Substituto em 2º Grau Luiz Henrique Miranda.

Curitiba, 07 de maio de 2021.

Des^a Denise Krüger Pereira

Relatora

[1]Art. 186 - O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.