

RTD BRASIL

ENFIM, JUNTOS NO MESMO BARCO.

Olha o 26 de junho aí, gente!!!

Todos os nossos Colegas receberam as duas peças promocionais em que tratamos do nosso **VII Congresso Brasileiro de TD & PJ**, enfatizando a necessidade de decidir rapidamente a participação no evento e as providências relativas à reserva de cabine no navio MSC Musica, em virtude do prazo contratual se esgotar no próximo dia 26 de junho. Ficamos impressio-

geiros na cabine pelo preço de um só. E fomos muito mais longe, porque até o seguro assistência médica a bordo foi contratado e incluído nessa vantajosa negociação para os nossos Colegas. Mais ainda, para pagar em até vezes em cartão de crédito a escolher.

Gratificados e até mesmo honrados com as elogiosas

referências a essa pioneira iniciativa, estamos agora empenhados em evitar que você, Colega interessado, fique impossibilitado de participar do VII Congresso e da viagem, em face de ter se esgotado o número de cabines disponíveis. Por isso, faço um derradeiro apelo no sentido de que sua decisão seja tomada hoje mesmo. O cupom de inscrição

você recebeu. Se não, corra para o nosso portal **www.irtdpjbrasil.com.br**, onde permanecem disponíveis todas as informações necessárias sobre a viagem e o cupom para viabilizar sua inscrição. Importante lembrar também que o temá-

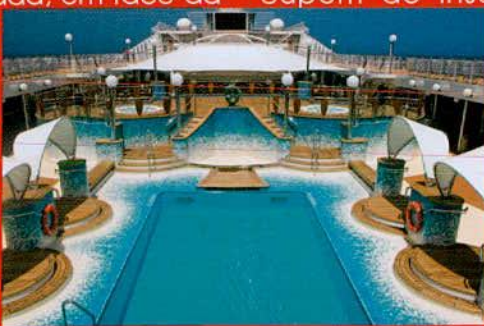
rio e os convidados para falar e debater no VII Congresso estão merecendo cuidado especial, pois o aperfeiçoamento profissional e atualização de conhecimentos dos Registradores de TD & PJ é meta jamais descuidada.

Por fim, mas não menos importante, os congressistas também vão escolher, em assembléia durante o VII Congresso, a nova diretoria que regerá os destinos do nosso Instituto no triênio 2010-2012. Paralelamente, haverá eleição do nosso SINTDPJ – Sindicato Nacional dos Registradores de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas. **PORTUDO ISSO:** dê a você mesmo e acompanhante o prazer de uma viagem profissional inesquecível sob todos os aspectos. E dê ao **IRTDJPBrasil** e ao **SINTDPJ** a honra de registrar para a história sua importante adesão e presença! José Maria Siviero, presidente



nados com a receptividade a essa idéia – inédita, por sinal - de realizar um Congresso a bordo de um majestoso navio. Na verdade, foi impossível contabilizar os telefonemas, e-mails e fax, parabenizando a Diretoria desta Casa pela ousadia da idéia e de sua implementação.

Hoje, estamos vendo a quantidade de cabines reservadas reduzir-se de forma acentuada, em face da procura pelo Congresso e pela viagem, esta conseguida em condições espetaculares, depois de muitos meses de negociação com a empresa, que garante dois passa-



está encartado nas duas peças que

CNJ E A TERRITORIALIDADE

Proc. de Controle Administrativo nº 642

Relator: Conselheiro Mairan Gonçalves Maia Júnior

Requerente: Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina

Requerido: Registradores da Grande São Paulo

Assunto: Denúncia - Atividades ilícitas - Registradores de SP - Monopólio Notificações Extrajudiciais - Ofensa Lei nº 6.015/73 e nº 12.227/06

Acórdão

Ementa:

Procedimento de Controle Administrativo - Serventias Extrajudiciais - Registro de Títulos e Documentos - Criação de Central de Atendimento - Sítio Eletrônico - Notificações postais para municípios de outros estados - Ilegalidade - art. 130, Lei 6.015/73, LRP.

I. A criação de central de atendimento e distribuição igualitária dos títulos e documentos a serem registrados, mantido por associação civil não encontra qualquer óbice legal. Pelo contrário, pressupõe o exercício de competência inerente à autonomia do ente federado para a organização de seu serviço, espaço resguardado do controle do CNJ.

II. Conquanto detenha o CNJ a missão estratégica de definir balizas orientadoras do Poder Judiciário e controlar, administrativa e financeiramente, a legalidade dos atos emanados de seus órgãos e agentes rumo à superação de deficiências estruturais, não se pode fazer substituir aos Tribunais (e Corregedorias de Justiça) em suas competências constitucionais, a exemplo da formatação de regras de organização judiciária (art. 96, II, "d", CF/88).

III. O princípio da territorialidade é vetor axiológico subjacente à sistemática adotada pela Lei 6.015/73, a ser observado por todas as serventias, e não apenas pela de registro de imóveis e de pessoas. A *mens legis* do art. 130 da Lei 6.015/73 é clara e visa garantir a segurança e a eficácia dos atos jurídicos aos

quais confere publicidade (art. 1º, Lei 6.015/73).

IV. A não-incidência do princípio da territorialidade constitui exceção e deve vir expressamente mencionada pela legislação.

V. Procedimento a que se julga procedente.

Vistos,

Trata-se de procedimento de controle administrativo, instaurado a requerimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina (Ofício/CGJ-E nº 2010/2006, fls. 02-03), em face dos Registradores da Grande São Paulo, por meio do qual requer providências em face da atuação do serviço central de atendimento mantido pela associação denominada Centro de Estudos e Distribuição de Títulos e Documentos - CDT, com sítio eletrônico identificado como www.cedete.com.br.

Consoante explicitado pela requerente, a iniciativa de provocar a atuação do CNJ decorre do recebimento de expediente encaminhado pelo Sindicato dos Oficiais do Registro Civil de Títulos, Documentos e Pessoas Jurídicas e Escrivania de Paz do Estado de Santa Catarina - SIREDOC, com o objetivo de denunciar a suposta prática de atividades ilegais, pelos registradores de São Paulo, consistente em "*monopolizar as notificações extrajudiciais nos diversos municípios brasileiros*".

Sublinha a requerente haver levado ao conhecimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo a prática, pelo CDT e outros Oficiais de Registro Civil, de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas de São Paulo, de notificações por via postal para municípios de outros Estados, aguardando providências, na forma que entender pertinente.

Sustenta o SIREDOC, na petição que instrui o Ofício/CGJ-E nº 2010/2006, acostada às fls. 05-09 dos autos, ofensa ao art. 160 da Lei nº

6.015/73 e ao art. 15, IV, da Lei Estadual nº 12.227/06.

Instado a prestar informações, esclareceu o Corregedor Geral de Justiça do Estado de São Paulo ter recebido representação formulada pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina e, assim, instaurado procedimento para apuração dos fatos alegados (Prot. CG nº 39.942/2006). Afirmou ter averiguado a situação e arquivado o procedimento, tendo em vista a ausência de conduta irregular quanto à prática de notificações extrajudiciais pelo correio, com aviso de recebimento, para destinatários de municípios e comarcas diversas, inclusive de outros estados. Junto Parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria Geral, Dr. Álvaro Luiz Valery Mirra, aduzindo a suspensão da Lei Estadual paulista nº 12.227/2006, por força de decisão liminar proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, em sede de ação direta de inconstitucionalidade (ADI nº 134.113.0/9-00).

Solicitada a manifestação do Centro de Estudos e Distribuição de Títulos e Documentos de São Paulo - CDT, adveio aos autos o documento de fls. 77-83, por meio do qual a entidade rechaçou a configuração de ilegalidade na prática de notificações por carta registrada (AR), destacando fazer-se necessário o estabelecimento de critérios norteadores da competência dos oficiais de registro de títulos e documentos para o serviço em todo país.

Instado a prestar informações, o Instituto de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoal Jurídicas do Estado de São Paulo - IRTDPJ-SP aduziu entenderem os registradores, em sua maioria, inclusive o Instituto, ser obrigatória a observância do princípio da territorialidade.

A Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, ao pronunciar-se, às fls. 319-322, ressaltou o comando inserido no arti-

go 160 da Lei nº 6.015/73, bem como o disposto no artigo 15, IV, da Lei Estadual/SP nº 12.227/06.

É o relatório.

I – Cinge-se o debate à formação de juízo de valor sobre a legalidade da atuação dos Oficiais de Registro de Títulos e Documentos do Estado de São Paulo, ao realizarem, por meio de um serviço central de atendimento, notificações extrajudiciais, pela via postal, para Municípios de outros Estados da Federação.

Preliminarmente, insta tecer comentários acerca da existência da ADI 134.113.0/9-00, referenciada nos documentos juntados pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

A Lei Estadual/SP nº 12.227/2006, teve a eficácia de seu artigo 15, IV, suspensa por força da decisão liminar proferida na ADI 134.113.0/9-00. O dispositivo em questão estabelecia limites territoriais de competência para os oficiais de registro de títulos e documentos.

O acórdão prolatado em 05 de março de 2008, nos autos da ADI 134.113.0/9-00, tornou definitivos os efeitos da liminar concedida, como deflui do texto de sua ementa, a seguir transcrita:

"Ação Direta de Inconstitucionalidade em face da Lei Estadual nº 12.227, de 11 de janeiro de 2006, de iniciativa do Chefe do Poder Executivo, e que regulamenta 'o artigo 17 do A.D.C.T., estabelece a organização básica dos serviços notariais e de registros, as regras do concurso público de provimento da titularidade de delegação das serventias e dá outras providências' - Questões prejudiciais de ilegitimidade ativa e de descabimento da ação em face de pretendido exame de comando da Constituição Federal 1988 rejeitadas. Legitimidade conferida pela Constituição Paulista (art. 90, V), demonstrada a 'pertinência temática' pelo ajustamento, aqui presente, entre os fins a que se propõe a Associação autora e o alcance da norma atacada. Admissibilidade do controle concentrado, d'outra parte, se norma da Constituição Federal de observância obrigatória, como no caso, tiver sido repetida na Constituição do Estado. Precedente do Excelso Pretório - Vício de iniciativa, no entanto, reconhecido, por usurpação de competência privativa do Chefe do Judiciário. Não

há como dissociar os cartórios (serviços) notariais e de registro da própria organização, no sentido abrangente, do Judiciário. Ação procedente, por afronta aos arts. 5º, caput, 24, § 4º, itens 1 e 2, 69, II, 'b' e 70, II, todos da Constituição do Estado de São Paulo, tornando definitivos os efeitos de liminar concedida pela E. Presidência desta Corte."

A íntegra do acórdão fora junta-da às fls. 241-283. Colhe-se do voto 12.524, prolatado pelo i. Des. Jarbas Mazzoni, acompanhado à unanimidade, no mérito, ter sido a ação ajuizada pela Associação dos Titulares de Cartório do Estado de São Paulo (ATC-SP) em face do Governador do Estado de São Paulo com fundamento nos arts. 74, VI e 90, V, da Constituição de São Paulo.

Impõe destacar a disciplina da Lei Estadual/SP nº 12.227/2006, qual seja: estabelecer a organização básica dos serviços notariais e de registros, as regras do concurso público de provimento da titularidade de delegação das serventias e outras providências.

A ADI 134.113.0/9-00, conquanto haja desencadeado a declaração de inconstitucionalidade de todo o texto da mencionada lei estadual, inclusive do art. 15, IV (referente ao limite territorial para a prática de atos registrais, pelos oficiais de títulos e documentos), tinha objeto de debate substancialmente diverso da matéria ora submetida ao crivo deste Colegiado.

Naquela ação, o fundamento para a declaração de inconstitucionalidade da Lei Estadual/SP nº 12.227/2006 fora a existência de vício de iniciativa, por competir ao Poder Judiciário, privativamente, a organização dos serviços notariais e de registro. A supressão do art. 15, IV, não decorreu, assim, de julgamento incidente sobre o mérito de seu comando normativo.

Inexiste, portanto, óbice ao conhecimento do presente procedimento, por não ter sido objeto de decisão judicial a matéria objeto da pretensão da autora.

Superada essa questão prejudicial, passo à análise da matéria de fundo.

No Estado de São Paulo, deliberaram os registradores de títulos e documentos pela criação de um serviço central de atendimento e distribuição igualitária de títulos e

documentos, mantido por associação civil denominada Centro de Estudos e Distribuição de Títulos e Documentos de São Paulo – CDT.

Nos termos do Parecer 93-2007-E, juntado pela Corregedoria Geral de Justiça do TJSP às fls. 185-196, a mencionada "central de atendimento" é supervisionada pelo Juiz Corregedor Permanente das Serventias e tem por finalidade "dar suporte material e logístico ao funcionamento da central de distribuição de títulos". Fora consignado, também, no bojo do referido Parecer ter havido autorização do Corregedor Permanente incumbido da supervisão e fiscalização do serviço para a criação do CDT.

Esclareceu o MM. Juiz Auxiliar, no mesmo parecer, ter sido alterada a NSCGJ, em seu Tomo II, Capítulo XIX, subitem 43.8, para permitir, mediante expresso requerimento do apresentante do título, a promoção de notificações com envio postal, por carta registrada. Ao defender a prática de atos em outros Estados, salientou o disposto nos artigos 9º e 12 da Lei nº 8.935/1994, segundo os quais estaria vedado apenas aos tabeliães de notas (excluídos os registradores de títulos e documentos) a prática de atos fora do Município para o qual receberam delegação.

O argumento, conquanto aparentemente lógico, mostra-se insubsistente para justificar a prática adotada pelos registradores paulistas, à vista do conjunto normativo que regula a matéria.

A criação da central denominada Centro de Estudos e Distribuição de Títulos e Documentos – CDT não encontra qualquer óbice legal. Pelo contrário, pressupõe o exercício de competência inerente à autonomia do ente federado para a organização de seus serviços, espaço resguardado do controle do CNJ.

Conquanto detenha esta Corte a missão estratégica de definir balizas orientadoras do Poder Judiciário e controlar, administrativa e financeiramente, a legalidade dos atos emanados de seus órgãos e agentes rumo à superação de deficiências estruturais, não se pode fazer substituir aos Tribunais (e Corregedorias de Justiça) em suas competências constitucionais, a exemplo da formatação de regras de organização judiciária (art. 96, II, "d", CF/88).

Nesse sentido, o disposto no arti-

go 103-B, § 4º, I, da Constituição Federal de 1988, in verbis:

"Art. 103-B. (...) "

§ 4º *Compete ao Conselho o controle da atuação administrativa e financeira do Poder Judiciário e do cumprimento dos deveres funcionais dos juizes, cabendo-lhe, além de outras atribuições que lhe forem conferidas pelo Estatuto da Magistratura:*

I - zelar pela autonomia do Poder Judiciário e pelo cumprimento do Estatuto da Magistratura, podendo expedir atos regulamentares, no âmbito de sua competência, ou recomendar providências;"

Entretanto, embora deva-se, à luz da autonomia organizativa dos Tribunais Estaduais, respeitar a criação de pessoa jurídica sem fins econômicos, autorizada e supervisionada pela Corregedoria Geral de Justiça, para organizar a distribuição de títulos e agilizar a prestação do serviço oferecido pelas serventias extrajudiciais, a liberdade de atuação desse ente encontra limites no tracejado a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), lei de cunho nacional ou natureza federativa¹.

A Lei 6.015/73, recepcionada pela ordem constitucional vigente como texto de observância obrigatória para as serventias extrajudici-

ais de todo o território da Federação, ao disciplinar os registros públicos, dispõe em seu artigo 130, in verbis:

"Art. 130. Dentro do prazo de vinte dias da data da sua assinatura pelas partes, todos os atos enumerados nos arts. 128 e 129, serão registrados no domicílio das partes contratantes e, quando residam estas em circunscrições territoriais diversas, far-se-á o registro em todas elas." (Destaquei)

Os artigos referidos, por sua vez, têm o seguinte teor:

"Art. 128. À margem dos respectivos registros, serão averbadas quaisquer ocorrências que os alterem, quer em relação às obrigações, quer em atinência às pessoas que nos atos figurarem, inclusive quanto à prorrogação dos prazos."

"Art. 129. Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros: (...) "

O princípio da territorialidade, vetor axiológico subjacente à sistemática adotada pela Lei 6.015/73, a ser observado por todas as serventias, e não apenas pelas de registro de imóveis e de pessoas, fora explicitado como diretriz dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos nos dispositivos supra transcritos.

A *mens legis* é clara e visa garantir a segurança e a eficácia dos atos jurídicos aos quais confere publicidade (art. 1º, Lei 6.015/73).

A não-incidência do princípio da territorialidade constitui exceção e deve vir expressamente mencionada pela legislação.

II – Ante o exposto, julgo procedente o pedido para declarar a ilegalidade da prática adotada pelos registradores de títulos e documentos do Estado de São Paulo, consistente em proceder às notificações extrajudiciais, por via postal, para Municípios de outros Estados da Federação, ressalvados os atos já praticados.

É como voto.

Oficie-se à Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, bem como à Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, dando-lhes ciência da decisão.

Após, archive-se o processo.

Brasília, 26 de maio de 2009.

Conselheiro Mairan Gonçalves
Maia Júnior
Relator

Publicadono DJ em 03/06/2009

Notas:

¹ Terminologia do Prof. Sérgio Resende de Barros. Vide: www.srbarros.com.br/artigos

A função primária e essencial do RTD é garantir publicidade e informação

Amilton Alvares

O Acórdão do Superior Tribunal de Justiça prolatado no julgamento do **RECURSO ESPECIAL nº 858.031 – MG (2006/0120381-6)**, Relator o **Ministro Luiz Luz**, DJ 17/12/2008, deixou bem evidenciado o quanto deve ser valorizado o atributo da publicidade, inerente a todo registro realizado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Esse aresto deve levar todos nós registradores a uma profunda reflexão sobre a **função primária** e essencial do Registro de Títulos e Documentos (RTD), função essa que jamais poderá ser esquecida, pois, **todo registro no RTD tem a função de garantir publicidade**.

A estrutura do serviço registral,

em serventias de três ofícios, não favorece o intérprete na percepção dessa função primária do RTD. A maior parte dos cartórios brasileiros são serventias de mais de um ofício. Em São Paulo, fora da Capital, poucos são os cartórios de ofício exclusivo no registro de títulos e documentos – o chamado RTD, que leva sempre a reboque o Registro Civil de Pessoa Jurídica – o PJ. Quase sempre, os oficiais cartorários, principalmente os registradores, estão investidos em mais de uma função ou ofício. Registradores, no Estado de São Paulo, normalmente são registradores de imóveis e registradores de títulos e documentos. Isso tem prejudicado o desenvolvimento do

Registro de Títulos e Documentos. É que os Ofícios de Registro de Imóveis estão sempre melhor aparelhados e são mais rentáveis do que os Ofícios de Títulos e Documentos; dessa forma, nas serventias de mais de um ofício, aqueles acabam prevalecendo sobre estes, e pior do que tudo, o conservadorismo e as preocupações do registro de imóveis acabam invadindo o RTD. Veja-se que hoje é comum insistir-se em colocar a segurança como elemento essencial dos registros no RTD, quando na verdade a **função essencial do RTD é garantir publicidade e informação através do registro**. É no RTD que os atos, contratos e negócios jurídicos, documen-

tados em títulos, instrumentos, declarações e outras formas escritas da manifestação de vontade e do relato de fatos, devem alcançar completa publicidade.

Não se pode fazer a leitura da Lei 6015/73 (Lei de Registros Públicos – LRP) sem a visão crítica de que o RTD tem como função primordial **garantir publicidade e informação**. Tirar ou restringir essa função constitui indevida limitação do próprio Ofício; é solapar a estrutura do órgão, alterar a própria essência. E como já proclamou um acórdão antigo do Supremo Tribunal Federal, temos um amo implacável que é a essência, a natureza das coisas; não dá para chamar despesa de renda, nem homem de mulher e vice-versa. Por essa função primária – a publicidade, resta evidenciado que, o rol de documentos registráveis no RTD é meramente exemplificativo. O RTD tem a função de registrar documentos para simples conservação e prova da existência do documento ou da obrigação; pode o RTD exercer a importante função residual determinada no art. 127 da lei de registros públicos, cujo parágrafo único, em combinação com inciso VII do mesmo artigo (art. 127, VII, Lei 6.015/73), tem de ser entendido como permissão do ingresso de qualquer documento que não possa ser registrado no ofício próprio, ou que não queira o interessado naquele determinado momento (do ingresso no RTD), apresentar para registro em outro ofício. Veja-se que o Oficial não pode recusar nem mesmo o registro de documento sob suspeita de falsificação (art. 156, parágrafo único, da Lei 6.015/73), e a serventia não pode ser responsabilizada por vício intrínseco ou **extrínseco** do documento, título ou papel (LRP art. 157). A limitação do RTD está posta em termos de negar registro a contratos, negócios ou instrumentos da realização de atos ilícitos e imorais, pois a vedação de registro de instrumentos que não se revistam das formalidades legais (LRP art. 156) pode perfeitamente ser superada pelo requerimento de registro do interessado. Imagine-se que o adquirente de um imóvel pertencente a muitos proprietários, depois de colher a assinatura de seis vendedores no instrumento de promessa de compra e venda ou na autorização de venda, não consegue colher a as-

sinatura do sétimo vendedor. Esse documento ostenta a qualificação dos sete vendedores, mas só seis assinaram. A rigor, não está conforme as formalidades legais exigidas ao aperfeiçoamento do contrato, mas o comprador, corretor ou até mesmo um dos vendedores podem ter interesse em garantir a publicidade e conservação do documento. Pergunta-se: Se houver requerimento do interessado, deve ser negado o registro no RTD do documento em que falta a assinatura de algum nomeado? É óbvio que não! Deve o RTD, nessa hipótese, exercer na plenitude a sua função essencial de garantir publicidade a atos, negócios e contratos, ainda que não aperfeiçoados.

O registro para fins de conservação do inciso VII do art. 127, da Lei 6.015/73, é da função primária e essencial do RTD. Todo registro no RTD tem essa finalidade própria, inerente ao registro, função que dele não pode ser subtraída. Na essência, conservação é publicidade e informação, eficácia e garantia de qualquer registro no RTD. Ora, se a publicidade é função primordial do RTD, resta concluir que **nada pode impedir o RTD na realização da sua função primária** e cumprimento das finalidades essenciais, mesmo porque a publicidade está inserida nos fundamentos e estruturação do órgão, constitui razão de sua própria existência e funcionamento.

Outro aspecto que não pode passar despercebido é o de que, enquanto no Registro de Imóveis o que se registra é o negócio substancial extraído do título (a venda e compra, a hipoteca, o usufruto), **no RTD o que é registrado é o título formal, o instrumento**, independentemente de consubstanciar um ou mais negócios, atos ou contratos. Se apresentado no RTD um instrumento de contrato de mútuo, de abertura de crédito ou de financiamento, com garantia de penhor, caução ou alienação fiduciária, não se faz um registro para cada contrato coligado. Registra-se o instrumento, o título formal, fazendo-se o lançamento nos livros da serventia do registro de um contrato ou instrumento de mútuo, por exemplo. Isso também evidencia a **função primária do RTD de garantir a publicidade do título, documento ou papel registrado**. Se os contratos coligados cumpriram ou não os requisitos exigidos

para o seu aperfeiçoamento, isso já não é problema do RTD; essa preocupação deve ocupar as partes, que, naturalmente, devem ser diligentes para extrair do título a eficácia plena. Em outras palavras: **o registro do título formal no RTD sempre terá como eficácia mínima a publicidade**. Da eficácia plena, devem se ocupar as partes, empregando diligência e zelo no cumprimento de requisitos legais para o completo aperfeiçoamento dos atos consubstanciados no título. O Oficial não responde por vício intrínseco ou extrínseco do documento, título ou papel (LRP art. 157).

No julgamento do Recurso Especial nº 858.031, o Superior Tribunal de Justiça deixou bem evidenciada essa função primária do RTD. Veja-se que o voto do eminente relator, Ministro Luiz Luz, determinou com precisão os efeitos do registro no RTD. Diante de uma execução movida pelo Estado de Minas Gerais, onde o imóvel fora alcançado por penhora, asseverou o Ministro Luiz Luz:

“O Código Civil assim dispõe, in verbis:

“Art. 1245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.”

Nesse toar, afigura-se escoreita a condenação da Fazenda Pública nas verbas de sucumbência, porquanto, embora não tenha havido o registro no Cartório competente, o ora Recorrido efetuou o registro de propriedade do imóvel no Cartório de Títulos e Documentos, que por seu turno, opera efeitos erga omnes e visa dar publicidade ao ato.

In casu, verifica-se que a questão não é inerente à atribuição de propriedade senão à ciência de que o imóvel não pertencia ao devedor.

Desta sorte, não configurada nenhuma fraude na transmissão do bem e havendo título registrado com eficácia erga omnes, infere-se a manutenção integral do julgado.”

Como bem assentado no aresto, o registro no RTD não constitui o direito real (que é atributo próprio do registro no Registro de Imóveis); mas, segundo o acórdão, foi **suficiente o registro no RTD para conferir**

publicidade ao ato, produzir eficácia “erga omnes”, dar ciência de que um determinado imóvel não mais pertencia ao executado, portanto, a conclusão natural foi de que o imóvel não poderia mais ser alcançado por penhora em execução contra o transmitente, ainda que o compromisso de venda e compra só tivesse sido registrado no RTD. É simples e ao mesmo tempo fantástico esse entendimento prestigiado no Superior Tribunal de Justiça. Acima de tudo, valoriza a função primária e essencial do RTD de conferir publicidade a negócios realizados. Isso permite retomar o argumento já apresentado de que **nada pode obstar o exercício dessa função primária do RTD.**

Não é difícil imaginar que o adquirente do imóvel, naquele processo julgado no STJ, possa ter buscado primeiro o Registro de Imóveis para registrar o negócio substancial – o compromisso de venda e compra. Por alguma razão, o registro pode ter sido negado no Registro de imóveis. Poderia faltar reconhecimento de firmas, certidões negativas como CND do INSS, CND do ITR e CCIR (certidão do imposto territorial rural e certificado de cadastro de imóvel rural, na hipótese de tratar-se de prédio rústico); poderia até mesmo faltar alguma declaração sacramental exigida no Registro de Imóveis. Imaginemos então que o adquirente, para acautelar-se, buscou o registro no RTD. Surge naturalmente a dúvida que pode ser colocada em termos de perguntas: Seria lícito ao RTD fazer as mesmas exigências para registrar o título formal? Naquela situ-

ação de fato, do recurso especial julgado pelo STJ, será que o RTD do registro daquele título de transmissão poderia ter feito exigências semelhantes às que normalmente são feitas no Registro de Imóveis? Certamente a resposta só pode ser um sonoro não! E se firmado o entendimento prestigiado no STJ acerca dessa função essencial do RTD, de conferir publicidade ao negócio declarado no título registrado, é certo que nem CND ou CCIR, exigências normais e regulares no âmbito do Registro de Imóveis, poderão subsistir como exigência impeditiva do registro no RTD. A função do registro no RTD é outra; bem diferente é o efeito perseguido no Registro de Imóveis; a diferença precisa ser bem compreendida. Por isso, ousa afirmar que **a publicidade do registro de um título formal no RTD jamais poderá ser obstada por falta de uma CND do INSS ou de qualquer outro documento que no Registro de Imóveis seria tido como indispensável.** A falta de certidão negativa de débito de tributo ou de contribuição previdenciária não pode dar causa à nulidade do ato. É simples hipótese de ineficácia diante do credor do tributo, produzindo o negócio completa eficácia no mundo jurídico diante de terceiros (STF RE nº 94.105, STJ REsp. nº 140.252). Esses arestos reforçam o pensamento de que **o registro no RTD não pode ser obstado por falta de CND do INSS ou do ITR,** pois, ainda que ineficaz o negócio perante a autarquia previdenciária ou Receita Federal, será eficaz diante do resto do mundo.

Poderíamos ainda acrescentar

um argumento derradeiro. **A lei de registro públicos reclama do Registro de Imóveis uma qualificação exauriente do título** apresentado para registro, por isso reservou 30 (trinta) dias de prazo para esse mister (art. 188 da Lei 6.015/73). Enquanto isso, **a mesma lei determinou ao RTD a qualificação sumária** do título, reservando tão somente o próprio dia da apresentação no protocolo para o respectivo registro – “o registro e a averbação deverão ser imediatos” (LRP art. 153). Por óbvio, o legislador tinha em mente essa função primordial do RTD de garantir a segurança da publicidade com o registro do título. Como dito antes, e conforme letra expressa da lei, o Oficial, salvo comprovada má-fé, não responderá por vício intrínseco ou extrínseco do documento, título ou papel. Assim, se o título ostentar defeito ou não, se faltar anexo ou alguma certidão, haja ou não reconhecimento de firma, requerimento de registro para fins de conservação, cumprimento ou não de qualquer outra idiossincrasia que se inventar, não pairam dúvidas de que **registrar sem demora é cumprir, enfim, o bom ofício de registrador do RTD.**

Quem vem ao RTD tem pressa. Quer o registro no dia. E não pode ser diferente o padrão de exigência do usuário, se considerarmos que **a segurança do RTD é a publicidade do registro no dia da protocolização do documento.**

O autor: Amilton Alvares é Oficial do 2º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São José dos Campos-SP

SEM REGISTRO NÃO HÁ FIEL DEPOSITÁRIO

Agravo de Instrumento nº 7.123.656-9
Agvte.: Sew do Brasil Motores Redutores Ltda

Agvdo.: Severino Arantes Ramos e outros

Ementa

Agravo de Instrumento - Pedido de imposição de pena de prisão para depositário - Termo particular celebrado entre as partes estabelecendo penhor ou penhora sobre

bens dados em garantia do cumprimento de obrigação - Documento não registrado - Ausência de termo nos autos ou auto de penhora para caracterização do penhor ou penhora - Bens subtraídos sem demonstração de culpa por parte do garantidor - Correto o afastamento do decreto de prisão. Decisão mantida - Recurso improvido.

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 7.123.656-9, da Comarca de São Paulo, em que é Agravante Sew do Brasil Motores Redutores Ltda. e são Agravados Severino Arantes Ramos, Mundotec Indústria e Comércio Ltda. (Massa Falida) e Carlos Dirceu da Silva.

Acordam, em 19ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça

do Estado de São Paulo, proferir a seguinte decisão:

"Negar provimento ao recurso, por votação unânime", de conformidade com o relatório e voto do Relator, que integram este acórdão.

Presidiu o julgamento o Desembargador Sampaio Pontes, e dele participaram os Desembargadores Paulo Hatanaka e Sebastião Junqueira.

S.Paulo, 18 de dezembro de 2007.
James Siano, Relator.

Voto nº: 2757

Inconforma-se a agravante com a decisão de f. 461 que reconsiderou a ordem de prisão decretada contra o executado, equiparado a depositário, por ter permitido a subtração dos bens.

Insiste na decretação da prisão, por considerar o agravado depositário infiel, ao permitir a subtração dos bens deixados sob sua guarda e responsabilidade.

Contraminuta (f. 474/476, 478/488).

O Ministério Público opinou pelo desacolhimento do pedido (f. 554).

O magistrado prestou informações (f. 567/568)

É o relatório.

As partes celebraram acordo para satisfação da obrigação (f. 65/69) envolvendo duas ações de execução, fixando-se o valor do débito em R\$ 78.149,70, a ser satisfeito em 24 (vinte e quatro) parcelas. Estabeleceram que ficariam em garantia os seguintes bens: um elevador de canecas, no valor R\$ 34.700,00, e uma terminadora dupla de farelo, no valor de R\$ 51.255,00. O ajuste foi homologado (f. 101).

Sobreveio notícia do furto dos bens, propiciando o decreto de pri-

sação do depositário, por infidelidade (f. 437), posteriormente revogado, por considerar justa a causa de frustração do depósito, determinando o prosseguimento da execução.

Ao tomar conhecimento do furto, o próprio interessado Severino diligenciou junto ao Distrito Policial relatando o ocorrido, pedindo providências (f.490/491).

Portanto, os bens hipoteticamente oferecidos em penhor ou penhora foram subtraídos, frustrando a garantia do cumprimento do acordo.

Antes de apreciar a eventual arguição de depósito infiel, necessário se faz o ajustamento da condição do agravado frente ao acordo celebrado com a agravante.

O termo de transação estabeleceu que bens móveis seriam ofertados em garantia de "penhor", entretanto, para que o penhor fosse aceito e respeitado como regular, necessário seria a providência do registro, confira-se art. 1452, CC. A doutrina assim orienta:

"Modo constitutivo de penhor de direitos.

Constitui-se o penhor de direitos por instrumento público ou particular que, para ter eficácia erga omnes, requer seu assento no Registro de Títulos e Documentos. 1"

A falta de registro descaracteriza o penhor, portanto não haveria como reconhecer o depósito infiel decorrente de um penhor não formalizado de maneira adequada.

O mesmo pode ser dito em relação à alegada penhora, pois não se vislumbra que o agravado houvesse ficado como depositário de bens penhorados anteriormente ao acordo.

Aliás, penhora é constrição judicial, para a satisfação da obrigação pela alienação de bens e o penhor é a garantia pactuada, para cumprimento da obrigação, formalizada pelo registro.

Diante desses fatos não há como se exigir do devedor a assunção de responsabilidade como depositário em decorrência da inexistência de penhor ou penhora.

De qualquer sorte, a oferta feita no termo de acordo para garantia do cumprimento da obrigação, por si só, não enseja a caracterização da condição de depositário do agravado, inclusive no sentido de gerar a responsabilidade pelo depósito infiel.

Mas, ainda que se admitisse a condição de depositário pelo agravado, a subtração evidenciada nos autos, o isentaria da responsabilidade, uma vez que decorrente de caso fortuito.

As circunstâncias em que o furto ocorreu, noticiadas na ocorrência de f. 490/491, não enseja a convicção de que o depositário houvesse agido com culpa, a fim de gerar sua responsabilização.

A revogação da prisão foi medida salutar, seja pela atipicidade da garantia ou constrição, seja pelo fato de que os bens foram subtraídos, sem culpa, deslize ou desídia do agravado Severino, a justificar a imposição de penalização por depósito infiel.

Ante o exposto **nega-se** provimento ao recurso.

S.Paulo, 18 de dezembro de 2007.
James Siano, Relator.

Nota

¹ Diniz, Maria Helena, Código Civil Anotado, 12ª Edição, p. 1166.

CNJ UNIFORMIZA VACÂNCIA E CONCURSOS

A desorganização no preenchimento de vagas nos cartórios era motivo de constantes reclamações recebidas pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), disse o Corregedor Nacional de Justiça, ministro Gilson Dipp, ao apresentar nesta terça-feira (09/06) ao pleno do CNJ duas minutas de resolução sobre os serviços extrajudiciais no país. Uma

disciplina as regras para ingresso nos cartórios e a outra declara vagos todos os cargos ocupados em desacordo com as normas constitucionais de 1988, ou seja, sem concurso público. "A sociedade brasileira espera há mais de 20 anos por essa medida. Estamos obedecendo a Constituição", afirmou Dipp. As resoluções foram aprovadas pelos

conselheiros, na sessão desta terça-feira (09/06).

Com a publicação dos textos, os notários e tabeliães que ingressaram nos cartórios sem concurso após 1988 deverão perder seus cargos. Estima-se que mais de 5 mil pessoas estejam nessa situação. Já em relação à realização dos concursos, todos os cartórios deverão

seguir as mesmas normas quando da realização das provas para ingresso nos cartórios. Segundo a resolução que deixa as serventias vagas, caberá aos Tribunais de Justiça elaborar a lista das delegações vagas, no prazo de 45 dias, assim como encaminhar esses dados à Corregedoria Nacional de Justiça.

Ao defender a aprovação da resolução, o ministro Gilson Dipp afir-

mou que é preciso que as alterações de vacância preenchidas em desacordo com a Constituição sejam regulamentadas. O ministro ressaltou que "essas duas resoluções constituirão um notável marco na administração do CNJ". De acordo com a Constituição, (§ 3º, do artigo 236) "o ingresso na atividade notarial e de registro depende de curso de provas e títulos, não se

permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses".

Fonte: Agência CNJ de notícias

N.R.: As minutas referidas aqui estão disponíveis em nosso portal www.irtdpjbrasil.com.br.

"Deve-se escolher os amigos pela beleza, os conhecidos pelo caráter e os inimigos pela inteligência".

Oscar Wilde, escritor e poeta irlandês.

Uma dúzia de "insuportáveis"

Luiz Marins

Um grupo de amigos conversava sobre o comportamento das pessoas nas atividades comuns do dia-a-dia e que as tornam difíceis de suportar. Tornam-se aquelas pessoas a quem chamamos de "insuportáveis".

Será que nos apercebemos de pequenos comportamentos que temos em nosso cotidiano?

O mais impressionante da conversa é que para cada comportamento comentado, o grupo tinha o nome de pessoas insuportáveis de que se lembravam.

1. Pessoas que dizem que tudo delas é melhor;
2. Pessoas que sabem tudo e ditam regras;
3. Pessoas que tratam mal pessoas simples como garçons, motoristas, caixas de supermercado, faxineiros, porteiros, telefonistas, etc., mas querem ser tratadas como nobres;
4. Pessoas que querem aparecer falando de viagens, restaurantes, locais famosos e citam detalhes de quando estiveram nesses lugares;
5. Pessoas que querem se dizer amigas de gente importante;
6. Pessoas que perguntam uma coisa a você e não deixam você falar;
7. Pessoas que se convidam para festas e eventos;
8. Pessoas que querem tudo de graça. Pedem ingressos gratuitos até para shows beneficentes;
9. Pessoas que usam parentes e amigos profissionais até para fazer lobby com seus conhecidos. Pedem consulta médica de graça, pareceres jurídicos, atendimento dentário gratuito, etc.
10. Pessoas que não agradecem os benefícios recebidos achando que o outro tinha obrigação de fazer o que fez;
11. Pessoas que copiam idéias e textos não dando crédito ao verdadeiro autor;
12. Pessoas que pedem tudo emprestado. E nem sempre devolvem...
13. Pessoas que reclamam de tudo e de todos
14. Pessoas mal humoradas
15. Pessoas que gostam de humilhar as outras, na frente dos outros...

Você mesmo pode completar esta lista que termina aqui por pura falta de espaço. O importante é vermos se nós próprios não estamos nos tornando "insuportáveis" sem que nos apercebamos de nossos comportamentos. Pense nisso. Sucesso!

O autor: Luiz Almeida Marins Filho é escritor e teve este artigo publicado em www.plurivalor.com.