



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região

Carta Precatória Cível **0010062-02.2025.5.15.0028**

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 16/01/2025

Valor da causa: R\$ 0,01

Partes:

AUTOR: CARLOS ALBERTO TEIXEIRA COSTA

ADVOGADO: CHRISTOPHER VASCONCELOS LOPES

ADVOGADO: LUIZ GUSTAVO MOTTA PEREIRA

RÉU: JULIO CESAR SALVADOR



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS

Rua Sergipe, 903 - Centro - CEP: 15800-100 - Catanduva-SP - Tel: (17) 3531 7474
contato@primeiroregistrocatanduva.com.br
www.primeiroregistrocatanduva.com.br

Alexandre Gomes de Pinho
Oficial de Registro

Protocolo nº 199.321 - Registro de Imóveis Nota de Devolução nº 38.498

No dia 28/02/2025, VARA: 1ª VARA DO TRABALHO DE CATANDUVA - FORO: SÃO PAULO - COMARCA: CATANDUVA - ESTADO: CATANDUVA apresentou para registro o título PENHORA/ARRESTO/SEQUESTRO Descrição: PENHORA ONLINE, que tem como parte(s): CARLOS ALBERTO TEIXEIRA COSTA (e) JULIO CESAR SALVADOR.

Feito o exame, conclui-se que o título apresentado não está apto a registro, ao menos por enquanto, em virtude do(s) seguinte(s) motivo(s):

De acordo com o R.4 da matrícula nº 55.589, de 20/04/2021, o imóvel foi vendido por JULIO CESAR SALVADOR e sua esposa NATHALIA KASUIE BERRANCE MATSUMURA SALVADOR a BRUNO HENRIQUE RODRIGUES DOS SANTOS e sua esposa ALINE FERREIRA DOS SANTOS, por escritura lavrada em 08/04/2021 pelo Tabelião de Notas de Elisiário/SP (livro 235 – páginas 27/30).

Quase três anos depois, o adquirente BRUNO HENRIQUE RODRIGUES DOS SANTOS e sua esposa ALINE FERREIRA DOS SANTOS venderam o mesmo imóvel a MARIA SUELI TRAZZI SALVADOR, viúva, por escritura lavrada em 15/03/2024 pelo Tabelião de Notas de Elisiário/SP, (livro 290 – páginas 313/316) registrada sob R. 5 em 07/05/2024.

O que se tem no Registro de Imóveis, então, é a propriedade do referido imóvel na pessoa de MARIA SUELI TRAZZI SALVADOR.

A certidão de penhora ora apresentada, por sua vez, contém ordem para averbar a penhora do imóvel da matrícula nº 55.589 em ação proposta por CARLOS ALBERTO TEIXEIRA COSTA em face de JULIO CESAR SALVADOR, constando do documento judicial a informação de que “foi declarada fraude à execução”, o que pudemos confirmar a partir da leitura da r. decisão proferida em 17/10/2024 pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator Alexandre Wagner de Moraes Albuquerque do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região do processo nº 0010114-

Siplan Control-M Informática

Impresso em 11/03/2025 às 16:43:07 por Stephanie Martines de Souza

1/4

Horário de funcionamento do cartório: Segunda à Sexta das 09 às 16 horas.

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

2021.5.03.0106. Neste processo, o que pudemos aferir é a declaração de ineficácia da alienação objeto do R.4 supra.

Nesse sentido, com a ineficácia do R.4, especificamente para o processo supra e relativamente ao seu autor CARLOS ALBERTO TEIXEIRA COSTA, retornaria à qualidade de propriedade do imóvel JULIO CESAR SALVADOR e sua esposa NATHALIA KASUIE BERRANCE MATSUMURA SALVADOR. Ocorre, todavia, **que há na matrícula também o R.5**, lavrado em 07/05/2024, que tratou de venda feita pelo BRUNO HENRIQUE RODRIGUES DOS SANTOS e sua esposa ALINE FERREIRA DOS SANTOS em favor de MARIA SUELI TRAZZI SALVADOR.

Relativamente ao sobredito R.5, a r. decisão judicial não fez nenhuma consideração, cabendo a este Registro de Imóveis considerá-lo como vigente e eficaz nos termos do que estabelece o art. 252 da Lei 6015/73 neste sentido: “Art. 252 - 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”.

A posição do jurista Narciso Orlando Neto é em tal sentido:

Em outras palavras, a alienação em fraude contra credores será ineficaz em relação ao credor que propôs a ação, mas será eficaz em relação ao terceiro adquirente. Mesmo julgada procedente a ação, o autor não poderá penhorar o imóvel que já estará registrado em nome do terceiro adquirente.

Na fraude de execução, a declaração da ineficácia só prejudicará o terceiro adquirente se houver averbação premonitória na matrícula do imóvel. Se não, o imóvel, já registrado em nome do terceiro, não poderá ser penhorado pelo credor. Tudo isso é simples aplicação do art. 54 e parágrafos da Lei 13.097/2015. O registrador recusará a averbação da constrição, não por causa da inoponibilidade ao adquirente, mas por causa da continuidade. (Orlandi Neto, Narciso. Registro de Imóveis - 2ª Edição 2024 - p. 340). Editora Forense. Edição do Kindle.

Por tudo, ao menos em princípio e sem qualquer análise do mérito da r. decisão judicial, temos que recusar a averbação da penhora do imóvel da citada matrícula porque, ainda que tenha havido a declaração de ineficácia do R.4 da matrícula nº 55.589 (o que conduziria, objetivamente, o retorno da propriedade à pessoa de JULIO e sua esposa NATHALIA), está lançado na matrícula o R.5, que publiciza a constituição do direito real de propriedade em favor de MARIA SUELI.

Eventualmente, salvo melhor Juízo de Vossa Excelência, a penhora poderá ser averbada desde que a ineficácia do R.4 seja estendida ao R.5 por decisão judicial, se for o caso, de modo a

Siplan Control-M Informática

Impresso em 11/03/2025 às 16:43:07 por Stephanie Martines de Souza

2/4

Horário de funcionamento do cartório: Segunda à Sexta das 09 às 16 horas.



Valide aqui
este documento

Preservar a continuidade do registro.

A obrigação (dever legal) do registrador de imóveis de assim proceder decorre do disposto nos artigos 195 e 237 da Lei 6.015/73 e da jurisprudência administrativa estadual, a saber:

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

Art. 237. Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

Recurso Administrativo 1006757-54.2019.8.26.0510, da CGJ/SP. Registro de imóveis - averbação de penhora - desqualificação - imóvel de titularidade de domínio de pessoa diversa do executado - ofensa ao princípio da continuidade - exigência do valor declarado para fins de cobrança de emolumentos - recurso não provido.

OBSERVAÇÃO: Procedemos à análise do referido título judicial, por **dever de ofício**, à luz do item 117 do Cap. XX das NSCGJSP ("Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais) e o caso concreto cuida, verdadeiramente, de título judicial (passível, portanto, de qualificação), e não de ordem judicial (hipótese em cumprimento seria coativo e independeria do exame de legalidade próprio da atividade registral), cf. diferenciação proposta pelo E. Conselho Superior da Magistratura na Apelação Cível 1018352-48.2021.8.26.0100 (DJ 24/02/2022).

Isso porque, conforme destacou o mesmo E. Conselho Superior da Magistratura deste Estado na Apelação Cível 1000535-38.2021.8.26.0595 (DJ 09/09/2022):

Há diferença entre ordem judicial e título judicial.

Evidencia-se, a primeira, pela natureza obrigatória, em que ato jurisdicional de juiz demanda a realização de determinado ato, sob pena de descumprimento, independentemente da verificação de requisitos legais pelo Oficial, salvo excepcionalmente quando houver manifesta incompetência em razão da matéria. De outro lado, os títulos judiciais, conquanto sua origem judicial, são passíveis de qualificação. É pacífico o entendimento jurisprudencial de que a eles cabe a análise formal, das peculiaridades extrínsecas do título, para verificação do cumprimento dos princípios registraes.

REGISTRO RELACIONADO NO TÍTULO: matrícula nº 55.589.



Valide aqui
este documento

Catanduva/SP, 11 de março de 2025.

Fls.: 5

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



ROGÉRIO CÉSAR MARINELI - OFICIAL SUBSTITUTO

RECIBO

Declaro haver recebido em devolução o título referido neste protocolo.

Valor retido da prenotação: R\$ 0,00

Nome: _____ Doc. _____

Endereço: _____

Data: ____/____/____ Assinatura: _____

1) O protocolo tem validade de 20 dias úteis, contados de sua primeira apresentação no cartório (arts. 9º, § 1º e 205, da Lei 6.015/73); **2)** Adequar as divergências até o dia **01/04/2025**. Se a data não for dia útil, o vencimento se antecipa ao dia útil antecedente. **3)** Os documentos anexos ao título (carnê do IPTU, guia do ITBI, RG, CPF, certidões, etc.), deverão ser reapresentados com o título, sob pena de nova nota de devolução. **4)** A apresentação de novos documentos poderá implicar em nova nota de devolução, porque haverá novos fatos; e **5)** Não concordando com as exigências desta nota, o apresentante poderá requerer a este Registro de Imóveis a suscitação de dúvida (para atos de registro) ou o pedido de providências (para atos de averbação), ocasião em que os documentos serão remetidos ao DD. Juiz Corregedor Permanente.

DECLARAÇÃO DE ENTREGA DO TÍTULO

Eu, _____, declaro que fiz a entrega deste título ao apresentante no dia _____

PORQUE O MEU DOCUMENTO FOI DEVOLVIDO?

Sempre buscamos registrar os documentos apresentados ao cartório, afinal, é o registro que dá proteção e segurança às pessoas.

No seu caso, o registro não foi realizado, ao menos por enquanto, em virtude da(s) pendência(s) indicada(s) nesta nota de devolução, e isso ocorreu exatamente porque existem regras/normas a serem observadas pelo Registro de Imóveis, tudo com a finalidade de te proteger.

Para mais informações a respeito de notas de devolução, consulte nosso site (www.primeiroregistrocatanduva.com.br) e selecione a opção “Dúvidas Frequentes” e depois “Dúvidas Gerais”. Lá estará a resposta para a seguinte pergunta: “Meu título foi devolvido com exigências. O que é isso?”

Impresso em 11/03/2025 às 16:43:07 por Stephanie Martines de Souza

Siplan Control-M Informática

4/4

Horário de funcionamento do cartório: Segunda à Sexta das 09 às 16 horas.



Documento assinado eletronicamente por ANA PAULA SOUZA MARTINS PEREIRA, em 19/03/2025, às 23:49:42 - 1ef6e6a
<https://pje.trt15.jus.br/pejz/validacao/25031923490148300000254428126?instancia=1>
Número do processo: 0010062-02.2025.5.15.0028
Número do documento: 25031923490148300000254428126