

Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul

Vara dos Registros Públicos da Comarca de Porto Alegre

DÚVIDA Nº 5039583-78.2019.8.21.0001/RS

REQUERENTE: REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA DE PORTO ALEGRE

INTERESSADO: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A - BANRISUL

## SENTENÇA

Vistos, etc.

Trata-se de procedimento de DÚVIDA/CONSULTA ofertado por JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA, titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona, relativamente ao acesso registral de instrumento particular de consolidação de propriedade fiduciária em nome do BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A., tendo por objeto os imóveis das matrículas nºs 89.218, 89.245, 89.246 e 89.247, do livro 02/RG, de propriedade de Luiz Carlos Weizenmann e Anna Cristina da Luz Braga Weiznmann (protocolo com data de 27/09/2019), bem assim de protocolo de indisponibilidade nº 201910.0310.00943483-IA-990 da Central de Indisponibilidade de Bens - CNIB (datado de 03/10/2019), oriundo do processo nº 00203113220175040017, que o Ministério Público do Trabalho move contra Luiz Carlos Weiznmann, que determina a indisponibilidade de bens e direitos de titularidade do executado. Os bens citados estão alienados fiduciariamente ao Banco citado.

Em observância, prossegue a inicial, aos arts. 14 e 16 do Provimento nº 39/2014 do CNJ, aos princípios registrais da segurança jurídica, da reserva de iniciativa, disponibilidade e legalidade formula a presente.

Juntados documentos. Manifestaram-se o Banrisul e o Ministério Público, no sentido de preferência registral do instrumento de consolidação da propriedade em detrimento da indisponibilidade dos bens e direitos de titularidade do executado.

Relatei. Decido.

O atual sistema sobre registro de imóveis foi criado com o objetivo de garantir a autenticidade, a confiabilidade, a continuidade, a segurança jurídica e a produção

dos efeitos dos atos jurídicos, inter vivos ou mortis causa, declaratórios, constitutivos, translativos ou extintivos de direitos reais sobre a propriedade imobiliária.

Necessário, portanto, para se assegurar a aplicabilidade de tais princípios, obediência a requisitos formais dos títulos passíveis de assentamento e à técnica estabelecida pela lei vigente, bem assim às decisões judiciais que impliquem em alteração dos elementos constantes do álbum imobiliário.

Como uma das formas de assegurar o atendimento de tais pressupostos, a Lei n. 6.015/73 criou a figura do PROTOCOLO, onde são prenotados em rigorosa ordem de apresentação os títulos/documentos passíveis de ingresso (por averbação ou registro) no Registro de Imóveis. Mais ainda, estabeleceu em seu art. 186, verbis: “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”.

Um dos princípios, então, que rege a matéria registral é o da prioridade. Portanto, na vigência do prazo protocolar (30 dias), não é possível o registro de novo título.

Hércules Aghiarian (Curso de Direito Imobiliário, 4ª edição, Editor Lumem Juris, Rio de Janeiro, 2003, p. 97) sobre os princípios informadores do sistema registral brasileiro, citando obra de Afrânio de Carvalho, consigna:

“Da prioridade – Impõe critérios de exclusividade, graduação, apresentação e sucessão quanto aos direitos adquiridos e ali declarados.

Desta forma, um título apresentado passa a ter, em face de qualquer outro, exclusividade ante os demais outros existentes por registrar, mesmo prenotados em igualdade formal de condições, como dois títulos de constituição de hipoteca em face de um mesmo bem, no caso de hipotecas constituídas em 1º e 2º graus que, pela ordem de apresentação, definem como inquestionável a exclusividade do direito declarado, preferentemente, ao primeiro, permitindo, a partir desta definitividade, ditar-se a sucessão do bem e a preferência do crédito, como dito.”

Cf. Nicolau Balbino Filho (Direito Imobiliário Registral, Editora Saraiva, 2001, p. 175) consigna:

“11.1. Generalidades. A finalidade do registro é tornar manifestos os direitos reais sobre imóveis e os atos ou fatos que possam afetar o seu livre exercício, resguardando o terceiros de prejuízos decorrentes da clandestinidade. Mas, para que isso ocorra, há que se observar uma série de disposições legais, regulamentos e normas.

O princípio da prioridade está bem definido na máxima latina que diz: prior in tempore potior in jure, ou seja, o primeiro no tempo é o mais poderoso no direito.

A preferência dos direitos reais se efetiva não pela data do instrumento que lhe deu causa, mas pela data de sua protocolização no registro.”

O art. 188 da Lei dos Registros Públicos estabelece: “Protocolado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes.

Na espécie, conforme a inicial e documentos, em 27/09/2019 foi protocolado o instrumento de instrumento particular de consolidação de propriedade fiduciária em nome do BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A., tendo por objeto os imóveis das matrículas nºs 89.218, 89.245, 89.246 e 89.247, do livro 02/RG. O protocolo de indisponibilidade nº 201910.0310.00943483-IA-990 da Central de Indisponibilidade de Bens - CNIB (datado de 03/10/2019), oriundo do processo nº 00203113220175040017, que o Ministério Público do Trabalho move contra Luiz Carlos Weizenmann, que determina a indisponibilidade de bens e direitos de titularidade do executado, é datado de 03/10/2019.

Evidenciado, nestas circunstâncias, em atenção ao princípio da prioridade registral, que o ingresso registral do instrumento de instrumento particular de consolidação de propriedade fiduciária deve obedecer ao regramento do art. 186 da Lei nº 6.015/73.

Desta forma, JULGO PROCEDENTE a presente DÚVIDA/CONSULTA apresentada por JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA, titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona, para deferir o acesso registral do instrumento particular de consolidação de propriedade fiduciária em nome do BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A., tendo por objeto os imóveis das matrículas nºs 89.218, 89.245, 89.246 e 89.247, do livro 02/RG, não averbando a indisponibilidade oriunda do processo trabalhista, apenas com lançamento no Livro 5.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

>>>>

Documento assinado eletronicamente por ANTONIO CARLOS ANTUNES DO NASCIMENTO E SILVA, Juiz de Direito, em 19/11/2019, às 15:42:10, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site

[https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo\\_controlador.php?acao=consulta\\_autenticidade\\_documentos](https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos), informando o código verificador 10000740050v9 e o código CRC bda5fa29.