PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE SANTANA

Processo nº 1/1998 – Processo de Dúvida

PARECER

O Oficial do Cartório do Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca suscitou dúvida quanto ao registro de uma Carta de Adjudicação em favor de Neucino Pereira de Novais contra Eujácio Simões Agropecuária Ltda. Alegou que o imóvel estaria hipotecado em quatro graus ao Banco de Desenvolvimento do Estado da Bahia e faltariam o CCIR e a certidão da Receita Federal do transmitente. Juntou cópias do auto e da carta de adjudicação e do mandado de averbação da penhora expedidos de ordem de Juiz Trabalhista de Bom Jesus da Lapa, bem como certidão do seu Cartório relativo ao imóvel objeto deste procedimento.

O Banco de Desenvolvimento do Estado da Bahia e Neucino Pereira da Silva foram notificados a se manifestarem, tendo o primeiro se mantido inerte. O apresentante impugnou a dúvida, alegando que esta falece de sustentação legal, eis que, nos termos dos arts. 449, § 1º, 768 e 769 da CLT, o crédito trabalhista goza de prioridade. Destacou, ainda, os Provimentos 5/98 e 27/98, firmados sobre a matéria pelos Corregedores do TRT e TJ da Bahia. Acostou cópia da decisão da Juíza Presidente da Junta de Conciliação e Julgamento Trabalhista que determinou o registro da adjudicação, bem como cópia do auto e da carta de adjudicação.

Como fiscal dos registros públicos, vieram os autos para o Ministério Público se manifestar, com base no art. 200 da Lei nº 6.015/73.

Não assiste razão ao ilustre Oficial. A hipoteca é direito real de garantia, ou seja, vincula-se ao bem gravado para permitir ao credor, se não for pago, que execute o bem hipotecado e quite sua dívida com preferência sobre qualquer outro. Ela apenas serve como garantia, não tendo o condão de tornar inalienável o bem, por isso um bem hipotecado pode ser penhorado, vendido, executado, adjudicado. A única exigência que a lei faz refere-se a que se intime sobre a alienação o credor beneficiado com esse direito real, sob pena de a execução ser ineficaz em relação a este (art. 619 do CPC). Tal intimação há de ser feita no processo de execução, que, no presente caso, ocorreu na Justiça do Trabalho, não cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis ou, aqui, à Justiça comum indagar sobre se houve tal formalidade relativa à adjudicação que já se perfez. Não é o Cartório Imobiliário que precisa defender o direito do credor hipotecário, pois, caso este não tenha sido comunicado da existência daquele processo, poderá insurgir-se por meio de ação própria que vise a pagar seu crédito.

Sobre a matéria, lecionou Humberto Theodoro Júnior (*in* Curso de Direito Processual Civil, vol. II, Ed. Forense, 25ª ed., p. 147):

> "O bem enfitêutico ou gravado por penhor, hipoteca, anticrese ou usufruto não se torna inalienável só pela existência do gravame. Por isso, poderá ser penhorado em execução promovida por terceiro que não o titular do direito real. Mas esse direito confere a seu titular, além da seqüela, uma preferência que a lei procura resguardar, dispondo que a alienação judicial dos bens questionados será ineficaz em relação ao senhorio direito, ou ao credor pignoratício, hipotecário, anticrético ou usufrutuário que não for intimado da designação da hasta pública (art. 619) (...) A omissão da cautela, todavia, não redunda em nulidade da alienação, nem prejudica o direito real existente. A disposição será apenas ineficaz perante o credor hipotecário ou o titular do direito real. O bem passará ao poder do arrematante, conservando o vínculo real em favor do terceiro não intimado. O arrematante adquirirá o domínio, mas o bem continuará sujeito a ser executado pelo credor hipotecário ou pignoratício para satisfação de seu crédito, porque contra ele a arrematação apresentar-se-á inoperante, não obstante válida entre o executado e o arrematante."

Entendemos que os demais documentos exigidos pelo Oficial (CCIR e certidão da Receita Federal do transmitente) são dispensáveis no presente caso, visto que visam a assegurar o pagamento de tributos e, neste caso, trata-se de execução trabalhista, que possui preferência sobre os demais débitos, inclusive fazendários.

Assim, por não vislumbrar impedimento a que se registre a carta de adjudicação expedida pela Justiça do Trabalho em favor de Neucino Pereira Novais constante da fl. 4, opinamos pela improcedência da dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis desta Comarca.

Santana, 4 de junho de 2001.

Millen CASTRO M. de MOURA
Promotor de Justiça