



Ofício Circular nº 104/2025-CGJUCGJ

Fortaleza, data da assinatura digital.

Aos(as) Senhores(as) Notários(as) e Registradores(as) do Estado do Ceará

Processo: 8528753-86.2024.8.06.0026

Assunto: Orientação sobre cumprimento de decisões judiciais de sequestros de imóveis aos Registradores de Imóveis.

Excelentíssimos(as) Senhores(as),

Com os cumprimentos de estilo, venho por meio deste, COMUNICAR ao público em geral e às autoridades interessadas, especialmente aos(às) Excelentíssimos(as) Senhores Juizes(as) Corregedores(as) Permanentes do Estado do Ceará e aos(às) Senhores(as) Notários(as) e Registradores(as) das Serventias Extrajudiciais do Estado do Ceará, o inteiro teor da Decisão, fls. 37/41, em anexo, desta Casa Censora, orientando sobre o cumprimento de decisões judiciais de sequestros de imóveis em decisões judiciais.

Atenciosamente,

Marlúcia de Araújo Bezerra
Corregedora-Geral da Justiça do Ceará

Processo: 8528753-86.2024.8.06.0000

Assunto: Ofício nº 921/2024/GAB/PCCE

Requerente: Polícia Civil do Estado do Ceará – Gabinete do Delegado Geral

DECISÃO

Cuida-se de Pedido de Providências formulado pelo Delegado Geral da Polícia Civil do Estado do Ceará, noticiando dificuldades impostas pelos Cartórios de Registros de Imóveis do Estado do Ceará em relação ao cumprimento de decisões judiciais de sequestros de imóveis advindas de processos de natureza criminal.

Aduz, em síntese, o proponente, que algumas serventias têm invocado o art. 1.322 do Código de Normas do Serviço Extrajudicial (Provimento CGJCE nº 04/2023) como fundamento para embaraçar o cumprimento das ordens judiciais de sequestros de imóveis, alegando, por vezes, que “o imóvel não está em nome do executado”, como se vê na página 1.095 dos autos do processo judicial nº 0259874-81.2023.8.06.0001.

Outra queixa procedimental se refere à prática de algumas serventias de exigir, com base no art. 1.320 do Provimento e art. 239 da Lei 6.015/73, o prévio pagamento de emolumentos, como condição para lavrar a averbação do sequestro.

Os reclamos prosseguem, ainda, discorrendo sobre as dificuldades enfrentadas por alguns registradores na fase de qualificação da ordem de sequestro advinda de juízo criminal, para ingresso no fólio real, situação que finda por envolver também a atividade jurisdicional, porque o cumprimento da determinação da autoridade judicial reclama exame da higidez do título que encapa a ordem.

Em parecer alojado nas páginas 22/27, o Juiz Corregedor Auxiliar, Dr. Guicio Carvalho Coelho, opina no sentido de que “sejam os registradores e magistrados instados a observar os pontos que foram objeto do pedido de providências e explorados nesta cota, recomendo-se que quando do encaminhamento da ordem judicial ao registrador, seja capeado por mandado de averbação do sequestro, no formato sugerido ao final deste parecer.”

É, em síntese, o RELATO.

DECIDO:

A presente demanda administrativa se resume em três vertentes a serem observadas e definidas como procedimento a ser observado no que diz respeito à expedição judicial e ao cumprimento registral de ordem de sequestro de bens imóveis, a saber:

a) Instrumentalização formal da ordem de sequestro;

b) Limites do dever legal de cumprimento da ordem judicial pelo registrador;

c) Necessidade ou não de prévio pagamento dos emolumentos.

Nessa perspectiva, vejamos inicialmente a questão do **instrumento formal** que deve ser expedido pelo Juízo Criminal, para fins exibição no Cartório de Registro de Imóveis e seu consequente cumprimento, valendo aqui absorver como razões de decidir o pertinente trecho do Magistrado Corregedor Auxiliar, que assim se expressa:

“(…) Incômodo silêncio normativo também é percebido em relação ao instrumento formal que deva ser elaborado pelo juízo, para apresentação da ordem judicial para qualificação registral e disso tem resultado no encaminhamento por singelo ofício, prática que tangencia a indesejada informalidade, contudo, oportuno afirmar que se explica a omissão, pelo minguado empenho do legislador federal, na edição do Código de Processo Civil de 2015, em disciplinar a medida cautelar de sequestro, no âmbito do processo civil, que é aplicável aos feitos criminais, no que não se incompatibilizar, por força do art. 3º do Código de Processo Penal.

Não é demais lembrar que na esfera cível, o sequestro, previsto no art. 301 do CPC, objetiva preservar determinado bem que é objeto de uma disputa judicial. No âmbito criminal, via de regra é utilizado para garantir futura reparação pelo crime ou para assegurar confisco de bens relacionados à prática delituosa, conforme se tira da leitura do art. 125 e segs do CPP e Lei nº 9.613/1998

Observe-se que a Lei Processual Penal determina expressamente, em seu art. 128, que a uma vez efetivada a medida, o juiz ordenará sua inscrição no Registro de Imóveis, contudo, não se ocupou o legislador de tecer minúcia acerca do procedimento de efetivação da medida acautelatória de sequestro de imóveis, referindo-se apenas à possibilidade de resistência de terceiro por meio de embargos (art. 130) e as hipóteses de levantamento da premonitória (art. 131).

O Processualista Civil, na elaboração do Código de 2015, também não cuidou de especificar o processamento do sequestro e, constatada a omissão, cumpre observar as mesmas regras vazadas nos art. 294, 299, 302 e 305 a 310 do CPC de 2015.

Importante destacar que a utilização de regras próprias do arresto justifica-se porque não é demais lembrar que no diploma processual civil de 1973, em seu art. 823, determinou-se aplicar ao sequestro, no que coubesse, medidas próprias do arresto, e as duas medidas acautelatórias, linhas gerais, distanciam-se porque diferente do sequestro, o arresto alcança indiscriminadamente o patrimônio do devedor, mas em um e outro caso, por necessidade de cautela, bem ou bens são destacados do acervo patrimonial do constritado.

O Código de Processo Penal dedica especial atenção à medida cautelar de sequestro, no Capítulo VI, do Título VI, do Livro I e

desde muito doutrinadores de Escol, dentre outros Julio Fabrini Mirabete e Hélio Thornaghi sustentavam que o sequestro tratado no código de ritos compreendia incluso o arresto.

A similitude de providências reclamadas à efetivação do sequestro e a aparente confusão terminológica notada pela doutrina foi destacada na lei nº 11.435/2006, editada com o anunciado propósito de “substituir a expressão sequestro por arresto”, conferindo nova redação aos arts. 136, 137, 138, 139, 141 e 143, todos do CPP.

Note-se que o art. 139 do CPP, em sua redação anterior previa expressamente a aplicação da norma processual civil ao sequestro, assim parece exato afirmar que imperiosa a observância, no sequestro, da fórmula procedimental estabelecida no CPC para efetivação do arresto e penhora.

Desse modo, cumpre ao magistrado, no exercício da jurisdição criminal, ao determinar o sequestro de bem imóvel, observar o rito do CPC aplicável à penhora e ao arresto, no que for cabível, conforme bem sustentado por Espíndola Filho.

Por tal razão, leciona Tourinho Filho que a efetivação do sequestro deve ser precedida da expedição de mandado que empós cumprido deve ser juntado aos autos. (...)”

Nessa esteira, aderindo ao parecer correcional, compreendo que a ordem de sequestro deve ser instrumentalizada mediante de mandado, que deverá, após o devido cumprimento (ou recusa justificada ou impossibilidade de fazê-lo) ser juntada aos autos, mediante certidão circunstanciada.

No que tange ao **cumprimento da ordem judicial**, o registrador tem, dentro dos limites de sua atribuição, o dever legal de cumpri-la, devendo restringir-se ao aspecto formal da ordem e extrínsecos do título, não lhe cabendo juízo valorativo sobre o mérito da decisão judicial, fundamentado-se no princípio da qualificação registral.

Nesse tópico, o Juiz Corregedor Auxiliar traz, igualmente, elucidativas considerações, a saber:

“(...) alegação de que “o imóvel não está em nome do executado”, a conduta esperada do registrador é de dirigir ao prolator da ordem judicial solicitação de esclarecimento, quando da qualificação do título, conforme vazado nos arts. 1.159 e 1.160 do Código de Normas do Serviço Extrajudicial:

“(...) alegação de que “o imóvel não está em nome do executado”, a conduta esperada do registrador é de dirigir ao prolator da ordem judicial solicitação de esclarecimento, quando da qualificação do título, conforme vazado nos arts. 1.159 e 1.160 do Código de Normas do Serviço Extrajudicial:

“(...) Nessa hipótese cumpre ao magistrado esclarecer se a inscrição deve ser levada a cabo ou se a ordem deve ser revista. Decerto que se tratando de ordem de sequestro emanada de juízo criminal, é corrente que o bem adquirido com o produto do crime possa estar

matriculado em nome de outrem, situação que não se constitui obstáculo à averbação do sequestro, mas havendo provocação de esclarecimento por parte do registrador, obriga-se o magistrado a manifestar-se.

A averbação da prenotação da ordem judicial, como se verificou no caso em tela (processo nº 0259874-81.2023.8.06.0001), elidiu o risco de que antes da resposta do juízo, pudesse o imóvel ter sido alienado a terceiro supostamente de boa fé, porque inscrita a prenotação na matrícula, restou publicizada a existência da controvérsia jurídica envolvendo o bem imóvel (...)

Assim sendo, resta inequívoco que o cumprimento da ordem judicial não fica ao talante do registrador, cabendo tão somente exame formal dos aspectos extrínsecos do título registrável, além do que quando se perceber em situações de discrepância quanto à titularidade do imóvel, deve reportar-se ao Juiz Prolator da decisão para os devidos esclarecimentos, mediante a devida prenotação.

Em relação à **exigência de prévio recolhimento de emolumentos**, bem pontua o Magistrado Corregedor Adjunto, que:

“(...) é necessário reconhecer que a disciplina normativa avistada no Título VII, Capítulo IX, Seção XI, (arts. 1.320 usque 1.325) do nosso vigente Código de Normas Extrajudicial pode ensejar dificuldade de aplicação e observância pelo operador, vez que centrada em hipóteses de ocorrência alinhadas ao processo civil, que em alguns pontos distancia-se da realidade do procedimento criminal de natureza cautelar (...)”

De qualquer sorte, no âmbito do processo criminal, afasta-se, em linhas gerais, a possibilidade de se condicionar o cumprimento do comando judicial ao pagamento de emolumentos, porquanto, estes somente são devidos, em tese, ao final do processo, no caso de procedência da ação penal, tendo em vista que o Estado, titular da ação penal, não pode ser compelido a adiantar emolumentos (art. 5º, I e III, da Lei Estadual nº 16.132/2016 e art. 98, § 1º, IX, CPC).

Diante do exposto, considerando os fundamentos lançados no parecer correcional supracitado, que ora incorporo como parte integrante desta decisão, **determino a expedição de Ofício Circular**, via PEX, aos responsáveis por **serventias extrajudiciais de registros de imóveis**, bem como aos **juízes com jurisdição criminal no Estado do Ceará**, para que observem o seguinte:

a) Os Juízes com jurisdição criminal, nas decisões que determinam sequestro de bens imóveis, devem instrumentalizar a ordem dirigida aos Cartórios de Registro de Imóveis, através de **Mandado Judicial** da espécie, recomendando-se a adoção do modelo proposto na página 28 (enviar em anexo);

b) A **contrafé do Mandado de Sequestro e Averbação deverá**, após o devido cumprimento (ou em casos excepcionais de recusa justificada ou impossibilidade de fazê-lo) **ser juntada aos autos**, mediante certidão circunstanciada;

c) O Registrador deve **se abster de qualquer juízo valorativo da ordem ou do documento judicial**, restringindo-se unicamente ao exame dos aspectos formais e extrínsecos do título apresentado;

d) Quando perceber **situações de discrepância quanto à titularidade do imóvel** (o titular que consta no registro não corresponde ao nome do investigado ou réu constante no mandado), **o Registrador deve reportar-se ao Juiz Prolator da decisão, mediante ofício, para os devidos esclarecimentos**, sempre se acautelando de realizar a devida prenotação.

e) O Registrador deve **se abster de exigir prévio recolhimento de emolumentos**, visto que em tema de ação penal, estes somente são devidos, em tese, ao final do processo, no caso de procedência da ação penal, tendo em vista que o Estado, titular da ação penal, não pode ser compelido a adiantar emolumentos (art. 5º, I e III, da Lei Estadual nº 16.132/2016 e art. 98, § 1º, IX, CPC).

Notifique-se o requerente sobre o inteiro teor da presente decisão.

À Gerência Administrativa para providências.

Fortaleza, data da assinatura eletrônica.

Marlúcia de Araújo Bezerra
Corregedora-Geral da Justiça

CGJ01