



### **Penhora – Averbação – Preferência – Crédito Trabalhista**

Primeiramente, cabe esclarecer o posicionamento doutrinário e jurisprudencial acerca da preferência do crédito trabalhista sobre os demais. É inquestionável a preferência do crédito trabalhista sobre os demais (artigo 186 do CTN).

O STJ já afirmou a independência da penhora antecedente ou posterior, assegura-se, sempre e sempre a preferência dos créditos trabalhistas. Mesmo que haja credor garantido com penhora antecedente, ainda que este credor seja privilegiado, ficará o credor com o que sobejar, depois de atender-se aos créditos trabalhistas, como credor privilegiado.

Necessária a observância do Princípio da Continuidade, dos ditames da arrematação em processo de falência e da existência dos requisitos necessários para a efetiva aplicação da preferência do crédito trabalhista.

A inobservância do princípio da continuidade é um dos óbices mais comuns ao ingresso de penhoras no Registro Imobiliário.

No dizer de AFRÂNIO DE CARVALHO, “o princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular”.

O Conselho Superior da Magistratura tem atuado de forma firme com relação à observância do princípio da continuidade. Dentre vários acórdãos, cito o proferido na Apelação Cível nº 248-6/3, comarca da Capital, publicado em 20 de abril de 2005, em caso onde se pretendeu o registro de penhora sobre direitos de compromissário comprador, relativo a contrato de promessa de venda e compra não registrado, sob o argumento, dentre outros, de que o juízo da execução teria reconhecido a existência do indigitado contrato. Mas, por óbvio, não basta que o contrato exista, ele deve estar

registrado, pois é o registro que constitui o direito real inter vivos no nosso ordenamento jurídico, como se vê do artigo 1.245 do Código Civil.

A aquisição da propriedade imobiliária inter vivos no Brasil é ato jurídico complexo: requer um título causal e um modo, que é o registro. Noutros termos, o contrato gera apenas efeitos jurídicos obrigacionais inter partes, não constituindo a propriedade, que é efeito do registro. Essa a disciplina constante dos artigos 1.245 a 1.247 do vigente Código Civil.

Portanto, entre nós, não importa a data da confecção do título causal, seja ele judicial, administrativo ou extrajudicial, mas sim a data em que este título logrou acesso ao registro imobiliário. Isso porque a qualificação registral é feita não levando em conta a data dos títulos, mas sim a seqüência dos atos registrares lançados no fôlio real. Esse é o chamado princípio do “*tempus regit actum*”, que quer significar que o que regerá a qualificação é o tempo do registro.

Em caso concreto o CSM-SP decidiu exatamente que “é atribuição e dever do Oficial Registrador proceder à qualificação registral do título no instante de sua apresentação, independentemente da época em que foi lavrado. Para fins de registro, não importa o momento da celebração do contrato, pois é na data da sua apresentação ao registro é que será analisado: o registro encontra disciplina no princípio “*tempus regit actum*”; é sujeito à lei vigente ao tempo da apresentação do título, pouco importando a data do contrato”.

Corolário do item acima é a questão de haver título prenotado anteriormente ao que se quer agora registrar, já que “o registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo” (artigo 1.246 do Código Civil).

A solução passa pela exata compreensão do “princípio da prioridade”, e “num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam todos o mes-

mo posto, mas se graduam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento: “*prior tempore potior jure*”, e que “essa precedência é firmada pela prenotação, isto é, apresentação do título no Registro de Imóveis para qualificação”.

Dessa forma, o registrador deve qualificar o título que primeiro logrou ingresso no seu protocolo, vigorando aqui o princípio *prior tempore potior jure*.

Aliás, é bom ressaltar que se houver título prenotado anteriormente, o segundo título sequer poderá ser qualificado, devendo aguardar a solução do procedimento de registro daquele primeiro. Essa é a orientação normativa da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, conforme se vê do Provimento CG 32/97, publicado no DOJ de 29.12.1997, onde ficou estabelecido que “pode ocorrer, finalmente, caso de prenotações sucessivas, de títulos contraditórios ou excludentes. A prenotação de um título impede o exame e o registro de outro.

Essa matéria foi objeto de normatização, tendo sido disciplinada no item 29 do Capítulo XX do Provimento CG 58/89 (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça), nos seguintes termos: 29. No caso de prenotações sucessivas de títulos contraditórios ou excludentes, criar-se-á uma fila de precedência. Cessados os efeitos da prenotação, poderá retornar à fila, mas após os outros, que nela já se encontravam no momento da cessação; e 29.1. O exame do segundo título subordina-se ao resultado do procedimento de registro do título que goza da prioridade. Somente se inaugurará novo procedimento registrário, ao cessarem os efeitos da prenotação do primeiro.

A par das disposições constantes da nova legislação falimentar, o estudo desse tema sob a ótica registral não pode olvidar o artigo 215 da Lei de Registros Públicos, que preceitua que “são nulos os registros efetuados após sentença de abertura de falência, ou do termo legal nele fixado, salvo se a apresentação tiver sido feita anteriormente”.

Em caso concreto que envolvia pretensão de inscrição de penhora sobre imóvel em cuja matrícula já se encontrava averbada a arrecadação do mesmo em

processo falimentar, decidiu o CSM-SP que: “de fato, se é certo que a certidão de penhora, como demonstrado, está sujeita à qualificação registrária, mister se faz ter em mente que impera, quanto a isto, o princípio *tempus regit actum*, impondo ao Oficial que realize a análise com base no estado de coisas reinante no momento da efetiva apresentação do título. E, quando tal se verificou, a quebra já havia sido declarada e a arrecadação do bem averbada (fls. 46). Não vingam, pois, os argumentos de que a ação que acabou por originar a penhora em foco foi distribuída antes da falência e de que os apelantes não podem ser prejudicados pela demora na tramitação processual. São fatores inteiramente estranhos à seara registrária e ao apertado alcance da atividade de qualificação a que obrigado o Oficial. O que importa no âmbito tabular é que, ao ser o título apresentado ao registrador, a bancarrota já era fato consumado e a arrecadação do imóvel se encontrava averbada. Não houve prenotação anterior à falência e ao termo legal. Por isso mesmo, do julgado à colação constou, peremptoriamente, que “é na data da apresentação do título ao registrador, que será feita a sua qualificação (art. 534, do Código Civil, combinado com os arts. 174, 182 e 186 da Lei de Registros Públicos)”. (Ap. Civ. 235-6/4). Lembre-se que, nos termos do artigo 23 do Decreto-lei nº 7.661/45, ao juízo da falência devem concorrer todos os credores do devedor comum, alegando e provando seus direitos. E, segundo seu artigo 24, as ações ou execuções individuais dos credores ficam suspensas. Não faltará quem invoque, ainda, o artigo 215 da Lei nº 6.015/73”.

Sendo assim, necessário que se verifique se o título da arrematação foi efetivamente levado a registro e efetivamente averbado.

Caso contrário, ou seja, sendo levado para registro em primeiro lugar o mandado de averbação de penhora, mesmo que o título da arrematação tenha sido expedido antes do mandado de penhora, esta terá preferência, inobstante as datas de propositura da ação e da expedição da carta de arrematação.

**Restituição de tributos homologados** – Está alterado de cinco para dez anos o prazo para os contribuintes pedirem de volta valores fiscais pagos indevidamente, em caso de tributo sujeito a lançamento por homologação.

A decisão, por seis votos a quatro do Supremo Tribunal Federal (STF) ocorreu em 04 de agosto último, com enorme impacto para as empresas e principalmente para o Fisco. A questão julgada quanto ao prazo, objeto de várias decisões, ficou agora dirimida pelo STF, pondo fim à discussão pela constitucionalidade do artigo 4º da Lei Complementar nº 118/2005, que para a maioria dos ministros do STF criou direito novo no interesse da Fazenda.

---

**Espólio na qualidade de herdeiro – Possibilidade** - A primeira vista a idéia é de que não sobrevivendo cônjuge, nem parente algum sucessível, ou tendo eles renunciado à herança, esta se devolve ao Município ou ao Distrito Federal, se localizada nas respectivas circunscrições, ou à União quando situada em território federal. Assim dispunha o art. 1.619 do Código anterior, com a redação da Lei 8.049, de 20.6.90, dando prioridade ao Município no recebimento da herança vacante, em substituição ao Estado, que antes era seu beneficiário legal.

O Código Civil atual manteve essa regra, acrescentando apenas a figura do companheiro, junto ao cônjuge e aos parentes sucessíveis (art. 1.844), para dizer que, na sua falta, a herança se atribui ao ente público. O procedimento judicial, em tais casos, consiste na arrecadação dos bens da herança jacente, nomeando-se curador e efetuando-se as diligências necessárias para eventual localização de herdeiros do falecido.

Uma vez que não sejam localizados os sucessores, ou caso surjam, mas renunciem à herança, esta será declarada vacante, com a decorrente atribuição dos bens ao Poder Público, mediante sentença e auto de adjudicação.

Contudo, na prática a situação deverá ser analisada levando-se em conta a denominada sucessão por cabeça e eventuais obrigações transferidas e assumidas pelo(s) herdeiro(s), como no caso de um testamento em que existem condições a serem cumpridas pelos herdeiros.

Neste sentido, havendo o falecimento de um dos herdeiros após o falecimento do herdeiro da sucessão, certamente os herdeiros daquele o sucederam no inventário originário.

Se após aberta a sucessão, a única herdeira falece e havendo processo judicial em que foi aberta a sucessão desta e pendente de partilha e efetiva homologação, poderá o Espólio desta herdeira, representado por seu inventariante, ingressar no pólo ativo, ou seja, como herdeira em uma Escritura Pública de Inventário, principalmente pelo fato de não existir disposição em contrário na legislação vigente e nos termos do artigo Art. 1.791 do Código Civil, que assim dispõe: “A herança defere-se como um todo unitário, ainda que vários sejam os herdeiros. Parágrafo único. Até a partilha, o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, será indivisível, e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio”.

Além do mais, a capacidade jurídica do Espólio para ser parte em processo judicial é indiscutível, não havendo, portanto, óbice para que figure, dependendo do caso individualizado, como herdeiro em processo de inventário.

---

### **COMUNICADO CG Nº 2525/2011 - PROCESSO Nº 2010/114044**

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA aos MM. Juízes de Direito Corregedores Permanentes das Unidades Extrajudiciais que foram providas através do 7º Concurso Público de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de São Paulo, que o início de exercício na Delegação é ato pessoal, não podendo se efetivar por procuração, conforme decidido no Proc. nº 2010/28713. COMUNICA, AINDA, que em cumprimento ao item 6.1, das Normas de Pessoal dos Serviços Extrajudiciais, deverá ser apostilado o início de exercício no verso do Título de Outorga apresentado pelo Delegado investido e, posteriormente, dele será extraída cópia reprográfica para encaminhamento à Corregedoria Geral da Justiça, no prazo de 10 (dez) dias.

---

### **7º Concurso Público de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de São Paulo**

Paralelizamos os novos delegados e informamos a estes a importância do COMUNICADO CG nº 1179/2007, que trata dos procedimentos utilizados nas Correições. Disponível em : <http://www.notariaeditor.com.br/integra.php?id=318&s=1>.

Sendo certos que esse rito de passagem transcorrerá de forma tranqüila, nos colocamos a disposição a fim de dirimir qualquer eventual dúvida.

---

## DADOS ESTATÍSTICOS E INDICADORES ECONÔMICOS

## PROVIDÊNCIAS PARA O MÊS DE OUTUBRO DE 2011

## OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS – FOLHA DE PAGAMENTO

**INSS**

Recolher os valores descontados dos empregados e o custeio do acidente de trabalho e encargos (sobre salários e pagamentos a autônomos) com base em **SETEMBRO** até **20/10/2011**;

Recolher, em carnê, as contribuições devidas por contribuintes individuais (autônomos, empresários, facultativos) até **14/10/2011**.

**FGTS**

Depositar e informar a previdência via SEFIP, até o dia **07/10/2011**, o percentual de 8% sobre a remuneração paga ou devida no mês anterior (**SETEMBRO**), na conta vinculada do trabalhador.

**IR - IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE**

Fato gerador: 01/09/2011 a 30/09/2011 – Vencimento: **20/10/2011** – DARF 0561

## OBRIGAÇÕES FISCAIS – IMPOSTO DE RENDA

**PAGAMENTO (CARNÊ-LEÃO) – OBRIGATÓRIO**

A Pessoa Física que recebeu de outra Pessoa Física, de fontes situadas no exterior, rendimentos por serviços profissionais e locação de bens móveis e imóveis, estão sujeitas ao IR do mês de **SETEMBRO** de 2011, conforme tabela progressiva e deverá ser recolhido até **29/10/2011** – DARF Cód. 0190.

**GANHOS DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO BENS / DIREITOS – OBRIGATÓRIO**

A Pessoa Física que obteve ganho no mês de **SETEMBRO** de 2011 deverá recolher o IR à alíquota de 15% até **29/10/2011** – DARF Cód. 4600.

**GANHOS LÍQUIDOS OPERAÇÃO EM BOLSA**

A Pessoa Física que obteve ganho no mês de **SETEMBRO** de 2011 deverá recolher o IR à alíquota de 15% até **29/10/2011** – DARF Cód. 6015.

## TABELA DO IMPOSTO DE RENDA (PESSOA FÍSICA)

BASE DE CÁLCULO			ALÍQUOTA (D)	DEDUÇÃO (E)
	ATÉ	1.566,61	ISENTO	-
DE	1.566,62	A	7,50%	117,49
DE	2.347,86	A	15,00%	293,58
DE	3.130,52	A	22,50%	528,37
ACIMA	DE	3.911,63	27,50%	723,95
Dedução por dependente R\$ 157,47				

## FORMA DE CÁLCULO DE CARNÊ LEÃO

(1) Determinação da Base de Cálculo	(2) Apuração do Imposto
(A) Rendimentos Totais Auferidos (...)	Aplicação da Tabela Progressiva (conforme acima)
(B) Deduções:	
(B1) Livro Caixa (despesas dedutíveis e emolumentos)	(C) Base de Cálculo X Alíquota = (D)
(B2) Dependentes (R\$ 157,47 por dependente)	(D) – (E) Parcela a Deduzir = (F)
(B3) Contribuição Previdenciária (tabelião)	(F) = Imposto a Ser Recolhido
(C) Base de Cálculo = (A) – (B1+B2+B3)	
Emissão da Guia em: <a href="http://www.receita.fazenda.gov.br/Pagamentos/SicalWebNovo.htm">http://www.receita.fazenda.gov.br/Pagamentos/SicalWebNovo.htm</a>	

## TABELA DE CONTRIBUIÇÃO (INSS)

SALÁRIO DE CONTRIBUIÇÃO			ALÍQUOTA
	ATÉ	1.106,90	8,00%
1.106,91	A	1.844,33	9,00%
1.844,84	A	3.689,66	11,00%

## Informativo Notarial n.º 206/2011

Responsáveis técnicos: Edson Azevedo Frank – OAB/SP 141.891 | Rogério Nahas Grijó – OAB/SP 225.096 –CRC/SP 263426/O-3

Central Atendimento: (13) 3286 1608 | 4141 1727 | Assessoria Jurídica: (13) 3223 7486 Assessoria Contábil: (13) 3062 1069