

SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA – Apelação nº 0019371-42.2013.8.26.0309 – CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS – AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE QUE NÃO IMPEDE A ALIENAÇÃO FORÇADA – OCORRIDA A ALIENAÇÃO, HÁ CANCELAMENTO INDIRETO DAS PENHORAS, QUE GERARAM A INDISPONIBILIDADE – O CANCELAMENTO DIRETO NÃO É CONDIÇÃO NECESSÁRIA À POSTERIOR ALIENAÇÃO VOLUNTÁRIA – ESCRITURA DE VENDA E COMPRA QUE, PORTANTO, PODE SER REGISTRADA – RECURSO PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação nº 0019371-42.2013.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que são partes é apelante DIDIO KOZLOWSKI, é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE JUNDIAÍ.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso, v.u. Declarará voto convergente o Desembargador Ricardo Dip.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este Acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PAULO DIMAS MASCARETTI (Presidente sem voto), ADEMIR BENEDITO (VICE PRESIDENTE), PAULO DIMAS MASCARETTI (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA), XAVIER DE AQUINO (DECANO), LUIZ ANTONIO DE GODOY (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO), RICARDO DIP (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E SALLES ABREU (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL). São Paulo, 14 de março de 2017.

MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação n.º 0019371-42.2013.8.26.0309

Apelante: Didio Kozlowski

Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí

VOTO N.º 29.600

Registro de Imóveis – Averbação de indisponibilidade que não impede a alienação forçada – Ocorrida a alienação, há cancelamento indireto das penhoras, que geraram a indisponibilidade – O cancelamento direto não é condição necessária à posterior alienação voluntária – Escritura de venda e compra que, portanto, pode ser registrada – Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta em face de sentença que manteve a recusa do 2º Oficial do Registro de Imóveis de Jundiaí em registrar escritura pública de venda e compra, em face da existência de penhoras a favor da Fazenda Nacional, que traduzem indisponibilidade.

O recorrente sustenta, em síntese, que adquiriu o imóvel do arrematante. Sendo a arrematação modo originário de aquisição da propriedade, ela acarretou a extinção das penhoras e, conseqüentemente, nada impediria a alienação voluntária posterior. Aduz, também, entendimento sobre a possibilidade da alienação e aponta a quebra de princípios de direito registrário.

A Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se no sentido de ser negado provimento ao recurso interposto.

É o relatório.

O recurso merece provimento.

Em primeiro lugar, o entendimento atual do Conselho Superior da Magistratura é de que a arrematação - que não é impedida pela indisponibilidade, porquanto essa obsta, somente, a alienação voluntária - não é modo originário, mas derivado, de aquisição da propriedade.

O fato de inexistir relação jurídica ou negocial entre o antigo proprietário (executado) e o adquirente (arrematante) não afasta o reconhecimento de que há aquisição derivada da propriedade.

A arrematação é negócio jurídico entre o Estado e o adquirente. O primeiro detém o poder de dispor e aceita a declaração de vontade do adquirente, não se podendo dizer, só por isso, que não houve relação causal entre a propriedade adquirida e a situação anterior da coisa.

Em outras palavras, nos casos de alienação forçada não deixa de haver vínculo entre a situação anterior da coisa e a propriedade adquirida, com a diferença que, nesses casos de transferência coativa, o ato figura mais complexo, justamente diante da participação do Estado.

Veja-se que, no momento anterior à arrematação, o executado é ainda o proprietário do bem. O que se lhe exclui é o poder de dispor. Esse passa a ser do Estado, que, subrogando-se na vontade do executado, aliena o bem.

Embora, a partir da alienação e do registro da carta de arrematação, o executado perca a propriedade sobre o bem, é patente a existência de um vínculo anterior, ainda que residual, entre o executado e o adquirente. Apenas a vontade daquele é que deixa de ser levada em consideração, uma vez que substituída pela vontade do Estado, que realiza um negócio jurídico, público, de direito processual. Mas o vínculo residual pode ser enxergado, até mesmo, no fato de que, se houver sobre o valor do preço pago pela arrematação, será o executado quem a levantará.

Por isso, o fato de na arrematação não haver relação negocial direta entre o anterior proprietário - cuja vontade é substituída pela do Estado - e o adquirente não torna originária a aquisição da propriedade daí decorrente.

Contudo, ainda que derivado o modo de aquisição, o fato é que a arrematação, forma coativa de alienação do bem, opera o cancelamento indireto das penhoras.

A jurisprudência administrativa do C. CSM, forte na doutrina de Afrânio de Carvalho [1], sedimentou posição no sentido de que duas são as espécies de cancelamento dos registros (em sentido lato): o direto, dependente de assento negativo, efetuado mediante averbação, e o indireto, decorrente da repercussão de inscrições subseqüentes (como, por exemplo, as da arrematação e adjudicação) sobre as anteriores. [2]

Oportuno, a respeito do tema, transcrever trechos do julgamento da Apelação Cível n.º 13.838-0/4, rel. Des. Dínio de Santis Garcia, ocorrido em 24.2.1992:

... o registro de arrematação não reclama o cancelamento direto e autônomo de registro das constrições precedentes, porque ele se afeta negativamente pela inscrição mais nova. Isso se dá porque a arrematação tem força extintiva das onerações pessoais e até mesmo das reais (cfr. Artigo 251 II, Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973; Afrânio de Carvalho, op. cit., pág. 83), e de extinção do direito é que deriva a admissão de cancelamento do registro que lhe corresponda (RIFA SOLER, "La anotación preventiva de embargo, 1983, págs. 510 ss.). O vínculo da penhora traslada-se para o preço da aquisição, sobre o qual concorrem os credores (LOPES DA COSTA, com apoio em DIDIMODA VEIGA e CARVALHO SANTOS, "Direito Processual Civil Brasileiro, 1947, IV, pág. 169). Observe-se, por fim, que, no cancelamento indireto, é despicienda, em regra, a elaboração de assento negativo, salvo quanto à hipoteca, em vista da necessidade de qualificar-se pelo registrador a ocorrência que não é automática – da causa extintiva segundo prescreve o artigo 251 II, Lei n.º 6.015, citada. (grifei)

A E. CGJ, nessa linha, subsidiada pelos precedentes do C. CSM, consolidou o entendimento de ser indireto o cancelamento de penhoras, arrestos e sequestros em função do registro de arrematação ou adjudicação, ou seja, o cancelamento direto não é automático, não deriva necessariamente da inscrição da arrematação, mas é prescindível, malgrado possível, se por ordem expressa do Juízo que determinou a constrição judicial. [3]

A resposta à consulta formulada no Protocolado CG n.º 11.394/2006, documentada no parecer n.º 238/06-E, de autoria do Juiz Assessor da Corregedoria Álvaro Luiz Valery Mirra e do hoje Des. Vicente de Abreu Amadei, aprovado, em 26.6.2006, pelo Des. Gilberto Passos de Freitas, é esclarecedora:

... no tocante ao registro da arrematação ou adjudicação o que se verifica é a sua 'resonância' sobre o registro das constrições anteriores (penhoras, arrestos ou sequestros), para a retirada da eficácia destas em relação ao credor que arremata ou adjudica o imóvel, configurador do aludido 'cancelamento indireto'. Não há, nesses termos, 'cancelamento direto' das constrições anteriores, dependente de assento negativo, razão pela qual inviável se mostra falar em automático cancelamento do registro daquelas com base tão-só no registro da arrematação ou adjudicação, a partir de requerimento do interessado.

É certo, porém, que tal cancelamento direto das penhoras antecedentes, embora despiciendo, como visto, pode, efetivamente, ser obtido pelo interessado, a fim de evitar dificuldade na leitura e no entendimento, por parte de leigos, da informação gerada pela matrícula, como mencionado pelo Meritíssimo Juiz Corregedor Permanente (fls. 77). Mas para tanto, dever-se-á obter ordem judicial, expedida pelo juízo da execução que determinou a penhora.

Anote-se que a ordem judicial em questão se mostra imprescindível para o cancelamento direto das penhoras, já que estas foram determinadas pelo juiz da execução, no exercício regular da jurisdição, não cabendo sequer ao Juiz Corregedor Permanente ou a esta Corregedoria Geral da Justiça, no exercício de atividade meramente administrativa, deliberar a respeito.

Como se sabe, no sistema jurídico-constitucional brasileiro, admite-se que os atos dos demais Poderes do Estado – legislativos e administrativos – sejam revistos pelos juízes no exercício da jurisdição, mas o contrário, ou seja, a revisão dos atos jurisdicionais dos juízes pelas autoridades legislativas ou administrativas, é absolutamente inadmissível (Cândido Rangel Dinamarco, Instituições de Direito Processual Civil. São Paulo: Malheiros, 2001, vo. I, p. 310).

Assim, sem expressa ordem judicial oriunda do juízo que determinou a constrição, não se pode admitir o cancelamento de penhoras, arrestos e sequestros antecedentes, como decorrência automática do registro da arrematação ou adjudicação dos bens constritos havida em execução judicial. (grifei)

Tal compreensão foi mantida pelo C. CSM e pela E. CGJ mesmo no período durante o qual subsistiu a intelecção no sentido de ser originária a natureza jurídica da aquisição de imóvel mediante arrematação judicial. [4]

Portanto, daí decorrem as seguintes conclusões: a) a arrematação, forma de alienação forçada do bem e de aquisição derivada da propriedade, pode ser levada a cabo e registrada não obstante a indisponibilidade (essa impede, apenas, a alienação voluntária); b) registrada a carta de arrematação, ocorre o cancelamento indireto das penhoras e, portanto, afasta-se a indisponibilidade; c) tornando-se o bem disponível, ele pode ser alienado pelo arrematante, razão pela qual a escritura de venda e compra posterior pode ser registrada; d) cabe ao proprietário, se assim o desejar, providenciar o cancelamento direto das penhoras, perante os Juízos de onde elas provieram.

Nesses termos, pelo meu voto, dá-se provimento ao recurso.

MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS

Corregedor Geral da Justiça e Relator
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Conselho Superior da Magistratura
Apelação 0019371-42.2013.8.26.0309 SEMA
VOTO CONVERGENTE (Voto 46.023)

1. Adoto, à partida, o resumo processual bem lançado pelo eminente Relator, Des. MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS.

2. Adiro à conclusão do voto de Relatoria, firme em recuperar boas e antigas lições da jurisprudência deste Conselho, em precedentes - que foram mencionados pelo Des. MANOEL CALÇAS (i. e., AC n. 13.838, j. 24-2-1992, e AC 15.296, j. 3-8-1992, ambos da relação do saudoso Des. DÍNIO DE SANTIS GARCIA).

Desses dois julgados extrai-se que o registro stricto sensu da arrematação (e, ex eadem decidenti ratiōne, da adjudicação) em via executória forçada propicia, de modo corrente, o cancelamento de inscrições de penhora concernentes ao imóvel arrematado ou adjudicado.

É que, consistindo a penhora na "expropriação de eficácia do poder de dispor" (PONTES DE MIRANDA. Comentários ao código de processo civil. Rio de Janeiro: Forense, 1976, tomo X, p. 160), o posterior e efetivo exercício do ius disponendi no ato de arrematação (ou de adjudicação) subtrai a possibilidade de reiterar o próprio Estado na alienação do bem objeto, salva ulterior penhora.

Daí resulta que, senão todas, muitas das inscrições de constrangimentos processual-executórios antecedentes à arrematação (ou adjudicação) estejam supressas ipso facto dos registos, por meio de cancelamento indireto (é dizer, implícito, reflexo, mediante ricochete).

3. Ora, porque a arrematação leva, in pluribus, à substituição do objeto das outras penhoras, ela implica então cancelamento indireto de suas inscrições, e cai também, no caso (aqui versado) da norma do § 1º do art. 53 da Lei n. 8.212/1991 (de 24-7), a indisponibilidade correspondente. Com isto, depois da arrematação (ou adjudicação) em via executiva forçada, não pode mais vedar-se que se inscrevam alienações ou onerações voluntárias (a primeira, por suposto e evidentemente, a que é em prol do próprio arrematante), tal bem o concluiu o r. voto de relatoria.

4. Note-se que é nessa linha que se vieram solidando os julgados deste Conselho:

(i) entendeu-se, num dado tempo, que a indisponibilidade advinda de penhora (ou de arresto: AC n. 70.722, de 2000), nos termos da Lei n. 8.212, de 24-7-1991, no § 1º de seu art. 53, implicava impenhorabilidade (AC's 69.130, 71.126 e 73.757, de 2000; 80.611, de 2001; 5-6/5, de 2003; 119-6/5 e 208-6/1, de 2004), salvo o caso de a penhora ter sido inscrita depois da que adveio da arrematação ou adjudicação (AC's 72.716, de 2000, e 76.567, de 2001), ou se o crédito fosse mais graduado que o crédito de que proveniente a penhora causativa da indisponibilidade (AC's 60.175 e 72.716, de 2000);

(ii) depois, passou a julgar-se que a indisponibilidade resultante da constrição não importava em impenhorabilidade (AC's 362-6/3, 411-6/8 e 421-6/3, de 2005);

(iii) todavia, continuou a decidir-se que a indisponibilidade derivada da penhora não permitia que se inscrevesse a arrematação (ou adjudicação) do processo executivo (AC's 29.886, de 1996; 50.589, de 1999; 71.126, de 2000; 76.562, 78.127, 78.635 e 79.730, de 2001; 91.394, de 2002; 7-6/4, 96.485 e 100.023, de 2003; 195-6/0, de 2004; 386-6/2, 289-6/0, 386-6/2, 427-6/0 e 429-6/0, de 2005; 557-6/3 e 584-6/6, de 2006; 643-6/6, 646-6/0, 743-6/2, 746-6/6, 749-6/0, 805-6/6, de 2007; 777-6/7, 854-6/9, 911-6/6, 950-6/7, 979-6/9 e 991-6/3, de 2008; 1.194-6/3, de 2009; 1.223-6/7, 1.233-6/2, 990.10.034.303-3 e 990.10.004.965-8, de 2010; 0002812-30.2010, 0011783-24., 0020697-83.2010, 0011924-51.2009 e 0011644-48.2011, de 2011; 0007386-82.2011, de 2012);

(iv) mas, ainda esse entendimento superou-se, e este Conselho Superior passou a entender que a indisponibilidade emanada de penhora permite que se inscreva a arrematação ou adjudicação da via executória (AC's 0004717-40.2010 e 0007969-54.2010, de 2012; 0013197-92 e 0018382-04.2011, de 2013; 3000029-33.2013, 3001116-49.2013 e 3003761-77.2013, de 2014; 0023897-25.2015 e 1077741-71.2015, de 2016);

(v) nada obstante, conquanto se houvesse, em algumas decisões, autorizado o registro stricto sensu da arrematação (ou adjudicação) em execução forçada, manteve-se o entendimento segundo o qual posteriores alienações voluntárias não poderiam ser inscritas sem o cancelamento direto (direto, nota bene!) da indisponibilidade (AC's 0054473-65.2012 e 0003288-37.2009, de 2012; 3003761-77.2013, de 2014; 0019371-42.2013 e 0004060-59.2014, de 2015). [Saliente-se que, num voto de vencido, ao julgar-se a AC 3001116-49, em 2013, o Des. JOSÉ RENATO NALINI retratou-se do que sustentara nas AC's 0054473-65.2012 e 0003288-37.2009].

5. Agora, finalmente, parece apontar-se uma solução para o problema, recobrando-se posição antecedente deste Conselho: a indisponibilidade derivada de penhora, no caso do § 1º do art. 53 da Lei n. 8.212/1991, não impede o registro *stricto sensu* da arrematação (ou adjudicação) em execução forçada, nem, a fortiori, de alienações ou onerações voluntárias posteriores.

A indisponibilidade amparada nessa normativa apenas visa a impedir, com efeito, a disposição voluntária antes de, no plexo de uma pendente execução civil, operar-se ato de disposição pelo Estado.

6. Ressalve-se, entretanto, que o caso destes autos está cifrado ao tema do § 1º do art. 53 da Lei n. 8.212, de 1991, em que a indisponibilidade cessa porque lhe cessou a causa, i. e., a penhora (cf. fl. 5).

Outras hipóteses há em que a indisponibilidade deriva diretamente da lei (e.g., art. 185 do Código Tributário Nacional) ou da inscrição de um título dotado de preferente transcendência real (ou seja, aqui já não trataria de mera providência constitutiva oriunda de um processo: pense-se, por exemplo, na indisponibilidade derivada de hipoteca que garanta cédula de crédito rural, nos termos do Decreto-Lei n. 167, de 14-2-1967).

Em outros termos, a solução deste caso é uma resposta propícia ao quadro correspondente ao § 1º do art. 53 da Lei n. 8.212/1991. Pode estender-se, é verdade, a situações análogas, mas não elimina, de modo simplista, as hipóteses em que a indisponibilidade não derive de mera constrição processual.

Observe-se, em acréscimo, que não há motivo para manter-se uma inscrição de penhora, se (i) a execução que penda não aflija o arrematante, que não é nela parte passiva, e, bem por isto, (ii) a permanência da inscrição seja mostra de superveniente ofensa da consecutividade.

7. Por fim, parece recomendar-se que, em inscrição comprimida (é evidente!), caiba referir o cancelamento indireto no texto mesmo do registro da arrematação ou da adjudicação. Com isto, pensa-se clarificar o efeito desse registro em favor da dinâmica imobiliária.

É como voto, acompanhando a prudente conclusão do r. voto do digno Des. MANOEL CALÇAS.

Des. RICARDO DIP

Presidente da Seção de Direito Público

Notas:

[1] Registro de Imóveis. 3.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982, p. 184.

[2] Apelação Cível n.º 13.838-0/4, rel. Des. Dinio de Santis Garcia, j. 24.2.1992; e Apelação Cível n.º 15.296-0/4, rel. Des. Dinio de Santis Garcia, j. 3.8.1992.

[3] Parecer n.º 238/06-E, do Juiz Assessor da Corregedoria Álvaro Luiz Valery Mirra e do hoje Des. Vicente de Abreu Amadei, aprovado, pelo Des. Gilberto Passos de Freitas, em 26.6.2006; Parecer n.º 173/07-E, do Juiz Assessor da Corregedoria Álvaro Luiz Valery Mirra, aprovado, pelo Des. Gilberto Passos de Freitas, em 26.6.2007; e Parecer n.º 74/2010-E, do Juiz Assessor da Corregedoria Álvaro Luiz Valery Mirra, aprovado pelo Des. Antonio Carlos Munhoz Soares, em 30.3.2010.

[4] Apelação Cível n.º 0003288-37.2009.8.26.0358, rel. Des. Renato Nalini, j. 19.7.2012; e parecer n.º 529/2013-E, de autoria do Juiz Assessor da Corregedoria Luciano Gonçalves Paes Leme, aprovado, em 6.12.2013, pelo Des. Renato Nalini. (Dje/SP de 26/05/2017, Caderno 1, folha 13).