IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

JUNHO DE 1992 — N. 181

A CARTA DE ARREMATAÇÃO E O SEU REGISTRO

"Quanto melhor souber a jurisprudência adaptar o Direito vigente às circunstâncias mutáveis da vida, tanto menos necessário se tornará pôr em movimento a máquina de legislar. Até mesmo a norma defeituosa pode atingir os seus fins, desde que seja inteligentemente aplicada" (DURINGER — CARLOS MAXIMILIANO, *Hermenêutica e Aplicação do Direito*, p. 61).

A compra de um imóvel, para ser perfeita,deve obedecer a uma série de cautelas que se tornam indispensáveis para evitar-se riscos e até nulidades advindas posteriormente à efetivação desse ato jurídico.

As normas jurídicas regenciais dos loteamentos e parcelamentos do solo urbano, bem como as de condomínio e incorporações, estabelecem regras fundamentais para efetivação de uma compra de imóvel resguardada dessas cautelas, as quais foram fixadas nessas normas com o fim de proteger o compromissário comprador, que, no mais das vezes, não é assistido nesse ato por um advogado para resguardo dos seus interesses.

Além de tais normas, descarta-se, ainda, o art. 9º da CLT, que fixa que serão nulos de pleno direito os atos praticados com o objetivo de desvirtuar, impedir ou fraudar a aplicação dos preceitos nela contidos. A alienação ou oneração feita pela reclamada, depois de proposta a reclamação julgada procedente, constitui fraude à execução e, por tal motivo, o ato de alienação ou oneração do imóvel penhorado é nulo de pleno direito e não simplesmente anulável, mesmo porque esse ato desvirtua, impede e fraude a Lei e o direito do reclamante. Nesse sentido são as decisões trabalhistas.

Feitas essas considerações que constituem premissas verdadeiras e inquestionáveis, ressalta-se a aquisição de imóvel, a título de arrematação judicial, a qual dispensa essas cautelas por ser sempre resultante de uma execução em que o Estado é o alienante e que segundo PONTES DE MIRANDA: "O Estado aliena". E mais adiante: "Até a assinatura da carta de arrematação está presente a consciência do Juiz, órgão do Estado; portanto, o ato do Estado (CPC, vol. X — p. 359)". Esse formalismo se processa da seguinte maneira: "Para substituir a prestação que o devedor não cumpriu voluntariamente, o Estado, por meio do órgão judicial, penhora bens do inadimplente, aliena-os e com o produto apurado paga ao credor" (*Processo de Execução* — HUMBERTO THEODORO JÚNIOR — p. 292).

Preleciona mais PONTES DE MIRANDA: "A penhora não é penhor, nem é arresto, nem uma das medidas cautelares. O que nela há é expropriação da eficácia do poder de dispor que não há no arresto. O ato é processual e já, posto que ainda insuficientemente, executivo. Não há nulidade de negócios jurídicos relativos à venda (por exemplo) de bens penhorados. Pode haver mesmo doação. O que não é eficaz é qualquer transmissão desde logo. Se o devedor promete vender e desde logo solve a dívida, extingue-se a eficácia da penhora. As alienações dos bens penhorados, enquanto existe e é eficaz a penhora, são ineficazes, no plano do direito processual. Vale, no plano do direito material, o próprio ato de transmissão, mas a ineficácia, no plano do direito material foram ineficazes e continuam ineficazes. Mais uma vez temos de referir a distinção, cuja clareza se deve a A. Thon, desde 1878, entre direito de que se dispõe e poder de dispor de um direito. O poder de dispor foi retirado, processualmente, ao devedor, em virtude da penhora" (p. 256). E acrescenta ainda (p. 329) "A penhora retira poder de dispor eficazmente e a posse". E mais adiante: "O depósito judicial está em relação de direito público com o Estado".

Dessa lição, infere-se que qualquer transmissão do bem penhorado, cuja penhora não foi paga, é ineficaz, pois o poder de dispor do devedor executado lhe foi retirado e a posse passou para o depositário, sendo, portanto, também ineficaz a transmissão da posse por quem já não era mais o seu deten-

(Continua na página seguinte)

(Continuação da página anterior)

tor. Mesmo porque o art. 697 estabelece como regra jurídica que qualquer imóvel penhorado tem que ser alienado em praça, do que resulta a eficácia da penhora e a ineficácia da alienação posterior a essa penhora.

Por seu turno, o art. 698 do CPC declara que não se efetuará a praça do imóvel hipotecado ou emprazado, sem que seja intimado, com 10 dias pelo menos de antecedência, o credor hipotecário ou o senhorio direto, que não seja de qualquer modo parte na execução. O já supracitado Jurista, interpretando esse artigo, considera que o seu conceito não tem sentido restrito (vol. X — p. 397), afirmando: "Trata-se de credor hipotecário, ou titular de direito de uso, de usufruto, de habitação, de rendas, de enfiteuse, ou anticrese. Não se compreenderia que se desse ao art. 698 interpretação demasiado restrita, por só ter referido a hipoteca e emprazamento ou senhorio direto". Contudo nada foi comentado com referência à alienação feita posteriormente à penhora. Ora, se para o direito real sobre coisa alheia há necessidade da intimação do titular desse direito, por que não adotar o mesmo critério para o adquirente que comprou o imóvel ou de má fé ou sem a observância das cautelas inicialmente conceituadas, adquirindo-o posteriormente à penhora? Sobretudo por considerar que a arrematação efetuada sem a intimação dos títulares dos direitos reais sobre coisa alheia é considerada nula, conforme acórdão do STF — recurso extraordinário 96.819-9-SP — 2ª Turma, de 13.8.82, "que decretou a nulidade da arrematação porque o credor hipotecário da 1ª hipoteca promoveu a execução sem intimar os demais credores sub-hipotecários" (*Lex Jurisprudência do STF*, vol. 45/226). Nesse encadeamento de argumentos, o que ocorre com os titulares de direito real sobre coisa alheia, com maior razão deveria ocorrer com o adquirente do imóvel arrematado e que o adquiriu de quem não-tinha o poder de dele dispor e que já não era detentor da posse; sua intimação também deveria ser necessária, numa interpretação ainda mais ampla do art. 698 acima mencionado.

"A arrematação é título de direito, e dá ao arrematante, com a carta de arrematação, o título hábil ao registro, que é pressuposto necessário e suficiente à transferência da propriedade. No direito brasileiro a carta de arrematação é a decisão em devida forma, hábil ao registro. Assinado o auto, a arrematação — negócio jurídico estatal — está perfeita e acabada", conforme conceitua o próprio Pontes de Miranda (vol. X, p. 412, CPC).

No entanto, o que se vem observando é que, em conseqüência da falta de intimação do adquirente do imóvel penhorado e objeto da execução,é expedida a carta de arrematação, a qual, apresentada ao Cartório de Registro de Imóveis, é devolvida sem o respectivo registro, porque o imóvel não se encontra mais lançado em nome do executado. Requerida suscitação de dúvida, esta é julgada procedente. O arrematante, via de regra, não se conforma com a decisão e recorre para o E. Conselho Superior da Magistratura, e os acórdãos desse Conselho são claros e uniformes, como bem demonstra a ap. cível 3.547-0, da Comarca de São José do Rio Preto, de 3.12.84, de onde se destaca: "O inconformismo da apelante é descabido diante da jurisprudência que este Conselho formou nos últimos anos, de forma pacífica, apoiado na melhor doutrina.

"Em primeiro lugar, como bem observou o Dr. Procurador da Justiça oficiante, o procedimento da dúvida tem por lei, caráter administrativo. Ao decidi-lo, não exerce o Magistrado atividade jurisdicional, não lhe sendo lícito, pois, entrar a discutir a alegada fraude à execução, consubstanciada na doação obstativa do registro da carta de adjudicação expedida em favor da recorrente. Ainda que a fraude se apresente clara e vistosa, há de ser declarada pela autoridade jurisdicional competente, a quem caberá, igualmente, determinar o conseqüente cancelamento do registro da transmissão.

"Em segundo lugar, sendo a arrematação feita pelo credor mera expropriação da faculdade de dispor, decretada pelo Poder Público, nenhum será seu objeto se o titular do domínio já tiver exercido aquela faculdade. Em outras palavras, quem já não tem o domínio, não pode perde-lo. É esse o alcance do art. 252 da Lei de Registros Públicos, corolário, por sua vez, do princípio adotado na Lei Civil, atinente à constitutividade do registro da aquisição por ato *inter vivos*. O titular do direito real é aquele em cujo nome está registrado; enquanto não cancelado, o registro faz presumir que o direito pertence àquele em cujo nome foi inscrito. Ora, se o executado já não consta mais do Registro de Imóveis como proprietário do imóvel, não há como registrar o título em que ele, substituído pelo Poder Público, transfere ao arrematante o mesmo direito de propriedade, de que já se despojou.

"Esse tem sido o entendimento manifestado, incontáveis vezes, por este Conselho. Assim foi decidido ainda recentemente nas ap. cíveis 1.899-0 (4.7.83), 2.369-0 (13.6.83), 1.291-0 (18.4.83) e 1.949-0 (4.4.83), seguindo a mesma linha de acórdãos não tão recentes (*in Registro de Imóveis*, NARCISO ORLANDI NETO, Saraiva, 1982, ementas ns. 99, 103, 170, 269 e 324)".

Esse entendimento, embora correto sob o ângulo do formalismo registrário, traz como conseqüência inevitável um aumento do serviço judiciário diante do inconformismo do arrematante. Primeiro por gerar processo de dúvida e sua fatal apelação para o Conselho, e em segundo plano por obrigar o arrematante a ingressar novamente em Juízo para obter da autoridade jurisdicional competente a determinação do respectivo cancelamento do registro da transmissão ineficaz, e para evitar-se a repetição constante dessa situação de todo inconveniente, e atento ao dinamismo do direito sugere-se a adoção das medidas que se passa a expor:

Alvitram-se três soluções através de Portaria ou Provimento da E. Corregedoria Geral da Justiça. A primeira, por determinação feita, na forma acima prevista, aos Juízes do processo executivo para que, ao expedirem a carta de arrematação, fizessem sempre dela constar que "ficam cancelados por serem ineficazes todos os atos referentes ao imóvel objeto da execução praticados no Cartório de Re-

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

gistro de Imóveis após a data da penhora que deu origem à execução". Aliás, o que já ocorre, embora esporadicamente, quando o advogado habilmente requer ao Juízo essa determinação. A segunda hipótese consistiria no ordenamento, também da maneira supra referida, da obrigatoriedade de ser requerida pelo Juízo da execução, nos 10 dias que precedem a arrematação, certidão atualizada do imóvel, vinculando essa certidão à arrematação, de tal sorte que o Cartório ficasse impedido de praticar qualquer outro ato até que fosse apresentada a carta de arrematação, o que ensejaria a oportunidade de ser feita a intimação também do adquirente do imóvel, numa maior amplitude na interpretação do mencionado art. 698 do CPC; dessa forma, esse adquirente de má fé ou incauto gozaria do direito de defesa ou da participação da hasta pública. A terceira, considerando os termos do art. 190 da Lei 6.015/73, que é fundado no art. 207 do Decr. 4.857/39, seria permitido o registro da arrematação, ainda que o imóvel não estivesse mais lançado em nome do executado, ficando o adquirinte do imóvel penhorado com a obrigação de defender o seu direito de adquirinte de má fé ou desprecatado na esfera judiciária. Aliás como antigamente era admissível em qualquer caso, conforme acórdão 174.145, de 31.10.68, do CSMSP: "A duplicidade de registro não impede nova transcrição". Assim procedendo, a carta de sentença de arrematação atingiria seu legitimo fim, isto é, apresentada ao Cartório de Registro de Imóveis, seria sempre registrada, aliás como acontecia antigamente. O Estado como transmitente honraria essa transmissão e o arrematante teria sempre uma aquisição legitimamente resguardada, pois não é concebível que o Estado promova uma "venda" através de um título que não possa ser registrado, penalizando, assim, o arrematante.

Providência dessa ordem da E. Corregedoria Geral da Justiça alcançaria a mesma eficácia registrária conseguida pela determinação, por Edital, feita pelo Des. Vicente Mamede de Freitas Júnior, quando em 9.8.40 ordenou aos Oficiais de Registro de Imóveis que exigissem sempre que o registro anterior tivesse sido feito em outra Circunscrição a prova mediante certidão do respectivo Oficial de continuar o imóvel em nome do outorgante, sem ter sofrido qualquer alteração.

Antes, a verificação dos princípios da continuidade e disponibilidade, na circunstância mencionada, ficavam a critério do adquirente, não do Oficial do Registro.

Finalmente, é oportuna a manifestação do Supremo Tribunal Federal no RE 108.617-7-MG (*DJU* - 1º.8.86, p. 12.894):

"Fraude à execução. Não há cuidar, na espécie, da boa fé ou má fé do adquirente do bem do devedor, para figurar a fraude. Basta a certeza de que, ao tempo da alienação, já ocorria demanda capaz de alterar-lhe o patrimônio, reduzindo-o à insolvência. Proposta a execução, desnecessária a inscrição da penhora para a ineficácia de venda posteriormente feita, sendo suficiente o desrespeito a ela, por parte do executado".

JETHER SOTTANO

Os artigos publicados neste *Boletim*, embora autorizados pelo IRIB, são de responsabilidade de seus respectivos autores.

JÁ ESTÁ DEFINIDO O TEMÁRIO PARA O "ENCONTRO GILBERTO VALENTE DA SILVA"

A progressista cidade de Goiânia, situada no chapadão da bacia do Paranaíba, de clima ameno e povo hospitaleiro, prepara-se para sediar condignamente o XIX Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, intitulado, com muita justiça, "Encontro Gilberto Valente da Silva", a realizar-se de 14 a 18 de setembro próximo (segunda a sexta-feira).

O IRIB, através deste *Boletim*, conclama seus Associados para uma presença maciça ao "Encontro", a fim de homenagear seu ilustre Assessor Jurídico e Sócio Honorário, que, há tantos anos, vem dando o melhor de seus esforços pelo progresso da classe registradora.

Esse ilustre Jurista vem respondendo, por carta e por telefone, às muitíssimas consultas que lhe são encaminhadas de parte dos Associados do IRIB, o que faz sempre com toda a boa vontade, sacrificando, muitas vezes, suas atividades normais no escritório de advocacia que dirige. Assim, a presença dos Associados do IRIB ao "Encontro" será uma maneira de demonstrar seu apreço pelo Dr. Gilberto Valente da Silva, que tanto tem feito pelo engrandecimento da Entidade, e a cuja Diretoria também dá assistência com prestimosidade.

Já foi definido e aprovado o Temário a ser debatido durante o evento, que estará subordinado aos seguintes temas:

Tema I — Hipoteca

Tema II — Enfiteuse

Tema III — A proteção registral aos negócios imobiliários

Tema IV — A prática no Registro Imobiliário

Como forma de estimular a apresentação de trabalhos atinentes ao Temário exposto, tal como de outras vezes, o IRIB isentará do pagamento da taxa de inscrição ao "Encontro Gilberto Valente da Silva" os sócios que apresentarem suas teses.

Os trabalhos, acompanhados de um resumo, deverão ser enviados à Secretaria do IRIB até o

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

dia 30 de julho próximo, para apreciação da Comissão Organizadora do evento.

O transporte e a hospedagem estarão a cargo da agência oficial do XIX Congresso, a SABETUR — Agência de Viagens e Turismo Ltda., junto à qual poderão ser obtidas todas as informações, pelo telefone (011) 257-8966 e FAX 011259-6569.

Por outro lado, a programação social também está sendo preparada com todo o requinte, para que os congressistas e seus acompanhantes possam bem conhecer a linda Capital goiana, de moderno traçado e privilegiada situação geográfica.

EMENTÁRIOS DE JURISPRUDÊNCIA

Em vista da grande procura que teve o seu *Ementário das Decisões do Conselho Superior da Magistratura e Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, Triênio de 1988/90*, o registrador Vicente do Amaral Gurgel, Oficial do 1º Registro de Imóveis e Anexos de São Bernardo do Campo, preparou duas novas obras, referentes ao *Qüinqüênio de 1983/87* e ao *Ano de 1991*, oferecidas ao preço de Cr$ 25.000,00 cada uma.

Assim, ao lado do *Triênio de 1988/90*, o consulente tem ao seu dispor um vasto repertório jurisprudencial das decisões dos Tribunais de São Paulo acerca de assuntos de seu particular interesse, além de atualizar os índices das pastas que as Serventias de Justiça deverão ter, conforme as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo (item 125, Cap. XX).

Os livros podem ser encomendados mediante envio de cheque nominal a Vicente do Amaral Gurgel, para o seguinte endereço: Av. Índico, 30 — 1ºa. — Jardim do Mar — CEP 09750 São Bernardo do Campo - SP, com informações completas para o encaminhamento: nome do adquirente, Serviço de Registro de Imóveis, cargo, endereço, cidade, Estado, CEP, telefone e assinatura.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Decreto de doação de terras pelo Poder Público pode ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis?*

R. Para que haja a doação, é indispensável que o órgão público comprove a propriedade da gleba doada. Feita essa demonstração e não se tratando de loteamento ou desmembramento, o que ocorre quando o Poder Público, titular de uma gleba, a retalha em pedaços para fazer as doações, o que exige o registro do loteamento, pode ser feito o registro, abrindo-se a matrícula do imóvel em nome do órgão ou Poder Público, indicando-se o registro do título de aquisição em seguida, fazendo-se o registro, nessa matrícula, da escritura pública de doação ou do instrumento público administrativo de doação.

G.V.S.

P. *Pode ser registrado contrato particular de compromisso de compra e venda? Em caso afirmativo, depois é necessário a escritura pública para posterior registro?*

R. O contrato particular de compromisso de compra e venda pode ser registrado na matrícula do imóvel. Posteriormente, quando for feita a transmissão definitiva em cumprimento ao contrato, é indispensável a escritura pública de compra e venda.

G.V.S.

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Ítalo Conti Júnior (PR); Vice-Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Édson de Oliveira Andrade (SP); 1º Secretário, Jersé Rodrigues da Silva (SP); 2º Secretário, Francisco de Assis C. Moreira (MG); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); 1º Tesoureiro, Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP); 2º Tesoureiro, Antônio Carlos Carvalhaes (SP); Diretor Social e de Eventos, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademar Fioraneli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Geraldo Cezar Torres Carpes (MS); Diretor Legislativo, João Pedro Lamana Paiva (RS); **Conselho Deliberativo:** Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); demais membros — João Figueiredo Guimarães (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Affonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Antônio Carlos Loureiro (ES), Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Nélson Pereira Seba (MS), Délcio da Fonseca Malta (MG), Cleto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Mauro Souza Lima (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Adilson Alves Mendes (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), Décio José de Lima Bueno (RO), Otto Baier (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Ercília Maria Moraes Soares (TO); **Conselho Fiscal:** Célia Nogueira de Rezende Campos (MG), Dimas Souto Pedrosa (PE), Fernando de Barros Silveira (SP), Luiz Fernando de Araújo Costa (PR) e Oly Érico da Costa Fachin (RS); **Suplentes do Conselho Fiscal:** Décio Alves da Silva (GO), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rubens Costa (SC); **Conselho de Ética:** Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Elvino Silva Filho (SP) e Oswaldo de Oliveira Penna (SP); **Suplentes do Conselho de Ética:** Gilma Teixeira Machado (MG), Roberto Baier (SC) e Therezinha de Jesus Azeredo (RS).

BOLETIM DO IRIB

JUNHO DE 1992 — N. 181

Diretor responsável: Ítalo Conti Júnior
Redação: Ademar Fioraneli
Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva
Editora: Maria Thereza Cavalheiro
— Jorn. reg. no MT n. 7.797
— SJPESP n. 2.510
Sede: Av. Paulista, 2.073 — Horsa I — 12º andar — conjs. 1.201/1.202 — CEP 01311 — São Paulo-SP
Tel.: (011) 287-2906
FAX 0112846958