

BOLETIM DO IRIB

ABRIL DE 1995 — N. 215

O REGISTRO DA PENHORA A PARTIR DA LEI 8.953/94*

"De lege ferenda, o sistema de integrar o registro da penhora no ato processual executivo é merecedor de aplausos porque dá mais segurança ao processo e tranqüiliza os terceiros que venham a negociar com o executado" (HUMBERTO THEODORO JÚNIOR).

As recentes reformas do Código de Processo Civil, implementadas pelas Leis 8.930, 8.951, 8.952 e 8.953, todas de 13.12.94 (DOU 14.12.94), aproximaram a Lei Processual da atual realidade nacional. E, como não poderia deixar de ser, as modificações realizadas atingem outros ramos do direito.

As considerações que serão feitas nestas breves notas, referem-se à inserção do § 4º ao art. 659 do Código de Processo Civil, feita pela Lei 8.953/94.

Ao acrescentar mais este parágrafo ao art. 659, o legislador põe fim a uma discussão de mais de 10 anos a respeito da obrigatoriedade, ou não, do registro da penhora no Serviço Registral, para a validade da mesma frente a terceiros.

Assim sendo, o art. 659 do CPC passou a ter a seguinte redação em seu § 4º:

"Art. 659 — Se o devedor não pagar, nem fizer nomeação válida, o oficial de justiça penhorar-lhe-á tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal, juros, custas e honorários advocatícios.

(...)

"§ 4º — A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, e inscrição no respectivo registro".

A presente exposição restringe-se à evolução de um ponto amplamente debatido, tanto na jurisprudência quanto na doutrina, dentro do tema relativo à fraude à execução.

Em face do princípio da publicidade registral, acolhido no ordenamento jurídico brasileiro, onde existe o conhecimento de terceiros da penhora

realizada? No Serviço Registral ou nos autos de um processo de execução?

Um dos primeiros autores a tratar do tema foi o Des. Décio Antônio Erpen¹, concluindo que a falta do registro da penhora de bens imóveis, por si só, não configura fraude à execução.

Muito embora exista esta pioneira e acertada posição, dada a lacuna legislativa de então, a realidade dos Tribunais Superiores é outra. O tema é polêmico. Somente nos últimos julgamentos a respeito da matéria é que começou a haver uma uniformização, a qual veio abrir as portas para a modificação legislativa efetivada no final do ano passado.

A partir de 1990 a jurisprudência dominante no Superior Tribunal de Justiça, até a edição da Lei 8.953/94, é no sentido de adotar o posicionamento anteriormente apontado. Em relação ao terceiro adquirente, é necessário o registro da penhora. E, para a caracterização da fraude contra credores de uma penhora não registrada, é imprescindível que seja demonstrado que o terceiro adquirente tinha conhecimento da mesma².

Os motivos para a adoção deste posicionamento comportam uma melhor explanação. O REsp 26.866-0/RJ, relatado pelo Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, assim está ementado:

"Processo civil. Embargos de terceiro

1. "Registro da penhora — Necessidade para prevalecer frente a terceiros que não integram a relação processual, salvo prova de má-fé do adquirente", in *Revista de Direito Imobiliário* n. 12, 1983, p. 37 e segs.

2. STJ — REsp 34.189-2/RS, 3ª Turma, Rel. Min. Dias Trindade (DJU 11.4.94); STJ — CC 2.870-0/SP, 2ª Seção, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira (DJU 4.10.93); REsp 31.475-0/RN, 3ª Turma, Rel. Min. Waldemar Zveiter (DJU 30.8.93); REsp 26.866-0/RJ, 4ª Turma, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira (DJU 16.11.92).

(Continua na página seguinte)

*Contribuição aos estudos do 13º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, realizado em Natal-RN, no período de 24 a 26 de março de 1995.

adquirente. Fraude de execução. Ausência de registro da penhora. Prova da ciência, ônus do credor-exeqüente. Orientação doutrinário-jurisprudencial em tema polêmico. Recurso provido.

"Segundo entendimento que tem sido acolhido no Superior Tribunal de Justiça, com lastro em orientação doutrinária, para a caracterização da fraude de execução, ao exeqüente que não providenciou o registro da penhora, cabe provar que o terceiro adquirente tinha ciência do ônus que recaía sobre o bem em constrição judicial".

Nesta época, o Superior Tribunal de Justiça começou a firmar a orientação acima transcrita, seguindo decisões do Supremo Tribunal Federal³, no sentido de ser imprescindível o registro da penhora, para conhecimento de terceiros. Assim, também, o entendimento do Min. Eduardo Ribeiro, no REsp 34.189-2/RS:

"Havendo o registro, supõe-se de todos conhecida; inexistindo, cabe ao credor provar que dela tinha conhecimento o adquirente".

Mas, se este posicionamento passou a ser uniforme na jurisprudência, o mesmo não se pode dizer da doutrina, principalmente a processualista. Segundo HUMBERTO THEODORO JÚNIOR, a penhora está perfeita e acabada somente com a adoção dos atos judiciais consistentes na lavratura do auto de penhora e o subsequente depósito:

"Em nosso direito processual, todavia, a mecânica da execução por quantia certa considera completa a penhora apenas com a apreensão e depósito do bem, ainda quando se trata de bem imóvel. Lavrado, portanto, o auto de penhora e depósito (art. 664), perfeita se achará a penhora para todos os fins da execução.

"Se, portanto, já há penhora, mesmo sem inscrição no Registro Público, não tem sentido, em nosso direito, cogitar-se da inscrição ou averbação no Registro de Imóveis para alcançar-se a sua eficácia frente a terceiros; isso porque só se pode, realmente, falar de penhora quando ocorra a indisponibilidade do bem constricto. (...)

"Enfim, a autoridade e eficácia da penhora não se acham no processo executivo brasileiro subordinadas à publicidade dos registros pú-

blicos, mas apenas à mecânica de atos regulados pelo próprio Código de Processo Civil"⁴.

Porém, com o advento da Lei 8.953/94, a situação modificou-se completamente.

Para a efetivação da penhora, passam a ser necessários dois atos. O primeiro, eminentemente processual, é a lavratura do auto de penhora e o respectivo depósito. O segundo consiste no registro da penhora no Ofício Imobiliário.

Sem estes dois passos, não haverá penhora válida. Assim, o posicionamento dominante nos Tribunais Superiores, muito provavelmente, deverá ser modificado, para admitir a fraude contra credores somente nas hipóteses de alienação de imóvel penhorado em que haja o registro da mesma no Serviço Registral. Uma vez que, a partir da inserção do § 4º ao art. 659 do Código de Processo Civil, a constituição da penhora só se dará com a realização dos atos processuais e do ato registrário.

A partir destas considerações, podemos traçar um novo entendimento a respeito do procedimento da realização das penhoras.

Em um primeiro momento, o auto de penhora é efetuado consoante os ditames da Lei Processual. Lavra-se este e realiza-se o depósito do bem nas mãos do depositário indicado pelo Juiz da execução. Em seguida, por ato do mesmo Juiz, é expedido mandado de registro da penhora, dirigido ao Oficial do Serviço Registral.

À luz do mandado, o Oficial efetuará o registro, em atenção ao que dispõe o art. 167, I, 5, da Lei 6.015/73. Deve, este, também, observar se o mandado preenche os requisitos estabelecidos no art. 239 da mesma Lei de Registros Públicos.

Do que estabelece o art. 239 da Lei 6.015/73, surge uma outra indagação: E se o mandado não cumprir todos os requisitos previstos neste artigo?

Somos da opinião de que o mandado deve conter os nomes do Juiz, do depositário, das partes, especificar a natureza do processo, além de mencionar o imóvel penhorado e o valor da dívida. Nada obsta, na falta de outros requisitos determinantes para a materialização do registro, que o mesmo seja levado a efeito. Como cautela, poderá o Oficial imobiliário fazer constar que os demais requisitos não se encontravam no mandado de penhora.

Desta forma, o Oficial não descumprirá a ordem judicial, e, ao mesmo tempo, dará a publicidade necessária aos terceiros sobre a penhora realizada em determinado processo de execução.

3. STF-AG 96.838-SP, Rel. Min. Alfredo Buzaid (DJU 13.4.84): "Não havendo a inscrição, de que fala a Lei 6.015, art. 167, n. 21, incumbe ao credor o ônus de provar a fraude à execução". REsp 9.789/SP, Rel. Min. Athos Carneiro (DJU 3.8.92).

4. Humberto Theodoro Júnior, *Curso de Direito Processual Civil*, vol. II, 8ª ed., Forense, Rio de Janeiro, 1992, p. 190.

(Conclusão da página anterior)

Portanto, do nosso ponto de vista, é imprescindível que ocorram dois momentos — a lavratura do auto com o depósito e o registro da penhora de bens imóveis no Serviço Registral. Só assim que esta passa a ter validade.

A partir da alteração do Código de Processo Civil pela Lei 8.953/94, as alienações efetuadas pelo executado proporcionarão aos terceiros adquirentes uma maior segurança e tranqüilidade,

tendo em vista que a realidade processual e a registrária passam a ser uma só. A modificação legislativa, sem dúvida alguma, acarretará uma sensível diminuição na fraude contra credores.

FREDERICO HENRIQUE VIEGAS DE LIMA

Doutor em Direito.

Professor Adjunto de Direito Civil na UnB
Universidade de Brasília. Advogado.

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

VALE A PENA IR A CUIABÁ PARA O XXII ENCONTRO NACIONAL

O Temário divulgado em nosso último *Boletim* já vem suscitando interesse, e com certeza haverá um bom número de trabalhos a serem apresentados no XXII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, a realizar-se na histórica cidade de Cuiabá-MT.

Agora, já está também definida a data do Encontro: será de 7 a 11 de agosto próximo (segunda a sexta-feira), e terá como sede o Hotel Eldorado Cuiabá, situado na Av. Isaac Póvoas, 1.000, tel. 624-4000, um dos mais refinados da Capital mato-grossense, perfeitamente adequado para a realização de um evento desse porte.

A REGIÃO MATO-GROSSENSE

É bom recordar que em 1º.1.79 ocorreu divisão do antigo Estado de Mato Grosso, que se desmembrou em duas unidades federativas: o atual Mato Grosso, que manteve Cuiabá como capital, e Mato Grosso do Sul, capital Campo Grande.

Mato Grosso se situa a oeste da região Centro-Oeste, com uma área de 901.420,7km², dos quais 12,79km² pertencem a Cuiabá, que se tornou cidade em 1818 e em 1835 passou a capital. Cuiabá foi fundada pelo bandeirante paulista Pascoal Moreira Cabral, em 1719, o qual partira em busca de índios e pedras preciosas, e aí encontrou ouro, que no decorrer dos tempos foi bastante explorado.

Cuiabá é o Centro Geodésico da América do Sul, e fica ao lado da cidade industrial de Várzea Grande, que é onde se encontra o Aeroporto Internacional Marechal Rondon.

O rio Cuiabá, um dos mais importantes afluentes do rio Paraguai, une estreitamente as duas cidades. É um rio de integração regional, excelente para passeios de barco e pescarias. Várzea Grande conta com várias praias fluviais.

As duas cidades irmãs — Cuiabá e Várzea Grande — são uma porta para um encontro fascinante com o Pantanal, a Chapada dos Guimarães, os Vales do Araguaia, do Guaporé e Nortão de Mato Grosso.

Representam também um corredor de acesso rodoviário para a região Norte do País. A população das duas cidades chega perto dos 700 mil habitantes. A hora local, em relação a Brasília, marca uma hora a menos.

Quem desembarca no Aeroporto, atravessa a Avenida da FEB que corta Várzea Grande, passa pela ponte sobre o rio e chega ao Bairro do Porto, o mais antigo de Cuiabá. Aí funciona o Mercado do Peixe, com as mais diversas espécies, como o pintado, o piapara, o dourado, o pacu, a piranha.

O QUE COMPRAR EM CUIABÁ

Para quem gosta de artesanato, a Casa do Artesão, na Rua 13 de Junho, fundada em 1975, aberta das 8 às 18h, menos aos domingos, é uma festa para os olhos. Lá podem ser adquiridas lindas e coloridas redes tecidas à mão, peças de cerâmica, madeira, couro e palha, além de artesanato indígena, e também doces, rapaduras e licores, como o de pequi. A Casa tem 3.500 filiados, que ali expõem e vendem seus produtos.

(Conclui na página seguinte)

Ao lado, funciona o Restaurante Regionalíssimo, com iguarias típicas, como o furundu, aberto de segunda a segunda para almoço e de terça a sexta-feira também para jantar. A Casa do Artesão e esse Restaurante são ligados à PRO-SOL (Fundação de Promoção Social).

O comércio tradicional é variado e há também muitas outras casas para venda de artesanato.

O QUE VER NA CIDADE

Na mesma Rua 13 de Junho, pode ser visitado o prédio do Arsenal de Guerra, criado por D. João VI, em 1818, hoje transformado em Centro Cultural pelo SESC. No Porto, merece uma visita a antiga Igreja de São Gonçalo, na Av. XV de Novembro.

No Centro da cidade, sobrevivem antigos casarões e sobrados, ao lado de modernos edifícios. As ruas mais antigas, estreitas, foram transformadas em calçadas. Na Praça da República, bem no Centro, fica a moderna Basílica do Senhor Bom Jesus de Cuiabá.

Ao lado, está o Palácio da Instrução, já com 80 anos de existência, onde funciona a Fundação Cultural do Estado, que ali mantém o Museu Histórico e o de História Natural e Antropologia, e a Galeria Dalva Maria de Barros. Aí podem ser visitadas também a Biblioteca Pública Estadual Estêvão de Mendonça, criada em 1912, e a Pinacoteca.

No Calçadão, vale a pena visitar o Museu das Pedras Ramis Bacair, com uma exposição permanente de peças paleontológicas.

Descendo para a Prainha, onde nasceu Cuiabá, encontra-se a Igreja N. Sa. do Rosário, com a Capela de São Benedito, de 1722, em estilo barroco. Próximo está o Morro da Luz,

área verde urbanizada, onde se encontra uma Mesquita.

Na Rua General Valle, acha-se a Casa Cuiabana, centro de difusão cultural, e logo em seguida, no Morro do Seminário, a Igreja N. Sa. do Bom Despacho, de 1720, que tem ao lado o Museu de Arte Sacra.

Saindo do Centro, a cidade se expande em nova direção, e a Av. Rubens de Mendonça dá acesso ao Centro Político Administrativo, onde se encontra o Palácio Payaguás e quase todos os prédios da administração pública estadual. No Morro da Conceição, está localizada a Estação de Rastreamento de Satélite do Instituto Nacional de Pesquisa Espacial, instalada em 1975.

Na Av. Fernando Corrêa da Costa se encontra a Universidade Federal de Mato Grosso, com 27 Faculdades. Aí chamam a atenção seu Zoológico, o Museu do Índio Cândido Rondon e o Museu de Arte e Cultura Popular.

AO TRABALHO!

Acreditamos que, com essa exposição, mais aumentará o interesse dos congressistas em participar do XXII Encontro Nacional, e repetiremos abaixo o Tema, que por certo desencadeará calorosos debates:

Tema I — A Lei do Consumidor e o Registro de Imóveis

Tema II — Regulamentação do art. 236 da Constituição Federal

Tema III — Prática da Lei 6.015/73

Tema IV — Temas Urbanos e Rurais

Tema V — Condomínio e Incorporação

Como de costume, os que apresentarem suas teses ficarão isentos do pagamento da taxa de inscrição. Os trabalhos deverão chegar à Secretaria do IRIB até o dia 30 de junho próximo.



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Dimas Souto Pedrosa (PE); Vice-Presidente, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); Secretário Geral, Roberto Sant'Anna (SP); 1º Secretário, Jersé Rodrigues da Silva (SP); 2º Secretário, Gilma Teixeira Machado (MG); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); 1º Tesoureiro, José Simão (SP); 2º Tesoureiro, Meirimar Barbosa Júnior (SP); Diretor Social e de Eventos, Mauro Souza Lima (PE); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademar Fioranelli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor Legislativo, Geraldo Cezar Torres Carpes (MS); Conselho Deliberativo: Presidente, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); Secretário, Léa Emilia Braune Portugal (DF); demais membros — Esmerindo Sales Costa (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque

(AL), Nino Jesus Aranha Nunes (AP), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Afonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Etelvina Abreu do Valle (ES), Clenon de Barros Loyola Filho (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque (MT), Néelson Pereira Seba (MS), Myrthes de Araújo Ventura (MG), Cleomar Carneiro de Moura (PA), Fernando Meira Trigueiro (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Natalício Gomes da Silva (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Geraldo Mendonça (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS), Décio José de Lima Bueno (RO), Gleci Palma Ribeiro Melo (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Ercília Maria Moraes Soares (TO); Conselho Fiscal: Antônio Carlos Carvalhaes (SP), João Baptista Galhardo (SP), Luiz Fernando de Araújo Costa (PR), Oly Érico da Costa Fachin (RS) e Sérgio Toledo de Albuquerque (AL); Suplentes do Conselho Fiscal: Décio Alves da Silva (GO), Hélio Egon Ziebarth (SC) e Oscar Salazar Moura da Cruz (MS); Conselho de Ética: Adolfo Oliveira (RJ), Elvino Silva Filho (SP) e Ítalo Conti Júnior (PR); Suplentes do Conselho de Ética: Geraldo Malvar (DF), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rosa Maria Veloso de Castro (MG).

BOLETIM DO IRIB

ABRIL DE 1995 — N. 215

Diretor responsável: Dimas Souto Pedrosa

Redação: Ademar Fioranelli

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 — conj. 1.201/1.202

— CEP 01311-300 — São Paulo-SP

Tel.: (011) 287-2906

Fax.: (011) 284-6958