

BOLETIM DO IRIB

AGOSTO DE 1983 — N. 75

**X
ENCONTRO****OUTUBRO - SERRA NEGRA**

Conforme foi noticiado no BOLETIM anterior, o X Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil será realizado em Serra Negra, SP, no período entre 9 e 15 de outubro próximo.

O IRIB espera contar com a participação de elevado número de associados, pois esse tradicional evento tem-se revelado útil e proveitoso para todos, além de excelente ocasião para rever colegas e fazer novas amizades.

Dentro de alguns dias serão enviadas a todos os leitores informações pormenorizadas sobre o programa, taxas de inscrição, diárias e reservas de hotéis e vias de acesso à sede do Encontro.

Lembramos aos interessados na apresentação de trabalhos que deverão enviá-los para a sede do Instituto, até o dia 15 de setembro, em 5 vias datilografadas em espaço duplo, e reiteramos a deliberação da Diretoria do IRIB de não admitir para exposição no plenário aqueles que

não tenham sido entregues dentro do prazo estipulado.

Durante o Encontro serão tratados os seguintes temas, sobre os quais deverão versar os trabalhos remetidos:

1. Títulos judiciais — Cartas de sentença, mandados e certidões — A Lei 6.830, de 22.9.1980 (que dispõe sobre execuções fiscais promovidas pela União, pelos Estados, Distrito Federal e Municípios e respectivas autarquias)
2. O condomínio moderno — Apart-hotel, boxes e vagas de garagem
3. O Decreto-lei 1.958, de 9.9.1982, e o novo documento de quitação previdenciária
4. IBDF e reservas florestais — O INCRA e o parcelamento rural
5. Informática e microfilmagem no Registro de Imóveis.

X ENCONTRO — 10º ANO DE VIDA DO IRIB

ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

Edital de convocação

Nos termos do art. 8º combinado com o art. 6º e seu parágrafo único dos Estatutos, ficam convocados todos os associados para a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada no dia 12 de outubro de 1983, às 9 horas, no Serra Negra Esporte Clube, na Avenida José Oscar Silveira s/nº, em Serra Negra, SP, ocasião em que será realizado o X Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, com a seguinte Ordem do Dia:

- I — Discussão e votação do relatório da Diretoria;
- II — Discussão e votação do balanço anual;

III — Eleição da Diretoria e do Conselho Fiscal e seus suplentes, para o triênio 1984/1986;

IV — Outros assuntos que forem propostos.

Não havendo número legal, ou seja, dois terços dos sócios efetivos, no uso e gozo de seus direitos, a Assembléia reunir-se-á em segunda convocação, com qualquer número, trinta minutos após a hora marcada para a primeira.

São Paulo, 30 de agosto de 1983.

ELVINO SILVA FILHO
Presidente

REGISTRO DE PENHORA DE IMÓVEL HIPOTECADO POR CÉDULAS DE CRÉDITO RURAL OU INDUSTRIAL

Em face da complexidade do registro de penhora de imóvel hipotecado por cédulas de crédito rural e/ou industrial, tornam-se necessárias algumas considerações a respeito do assunto, extremamente controvertido no campo do Registro Imobiliário.

A penhora, segundo Plácido e Silva (in "Vocabulário Jurídico"), "é ato derivado de penhorar — apreender ou tomar judicialmente; no sentido jurídico significa o ato judicial, pelo qual se apreendem ou se tomam os bens do devedor, para que neles se cumpra o pagamento da dívida ou da obrigação executada."

"Pela penhora, os bens são tirados do poder ou posse do devedor, para servirem de garantia à execução".

A penhora somente se poderá efetivar em bens penhoráveis. A penhorabilidade dos bens é, também, determinada por lei. E, quando impenhoráveis, a execução não os pode atingir, sendo impropícia ou inválida a que neles se fizer.

Por fim, a penhora deve ser convenientemente inscrita (hoje regis-

trada), para que venha a valer contra terceiros.

Revendo a doutrina, verificamos que os comentadores a respeito da matéria ora silenciam sobre a questão inicial, ora, de regra, se manifestam no sentido positivo da possibilidade. Assim, Haroldo Pabst (in "O Crédito Hipotecário na Execução Movida por Terceiro"), ao dizer que: "Os bens hipotecados são passíveis de penhora, seja a execução movida por credor sub-hipotecário ou quirografário, ou ainda pela Fazenda Pública".

Na jurisprudência, os Tribunais do País têm-se decidido de modo favorável à penhora; se não vejamos: "A hipoteca, nos termos do Código Civil, não proíbe a execução e penhora do bem hipotecado, para satisfação de outra dívida" — TJPR, RT 447/190; "Os bens hipotecados podem ser penhorados à falta de outros bens e, no caso, o devedor não ofereceu bens outros e bastantes para que sobre eles recaísse a penhora" — TACivSP, RT 363/268; "Imóvel hipotecado sujeito a penhora, bastando para a validade da medida seja notificado da mesma, judicialmente, o credor hipotecário" — TACivSP, RT 414/

201; "O credor hipotecário não tem o direito de obstar à penhora do imóvel hipotecado, em ação movida por outro credor, mormente se provada a insolvência do devedor" — TACivSP, RT 448/146.

Como se vê, claro está que a lei não coíbe a penhora de bem gravado, pelo contrário, autoriza tacitamente, pois só os bens alienáveis podem ser transmitidos e, conseqüentemente, penhorados.

Feitas tais considerações, passamos ao exame do registro de penhora de imóvel hipotecado por cédulas de crédito rural e/ou industrial.

Tratando-se de bem objeto de garantia real exclusiva, é, portanto, absolutamente impenhorável, nos termos do art. 69 do Dec.-lei 167, de 14.2.67, e arts. 57 e 59 do Dec.-lei 413, de 9.1.69 (que dispõe sobre títulos de crédito rural e industrial), o qual dispõe expressamente que: "Os bens objeto de penhor ou de hipoteca constituídos pela cédula de crédito rural não serão penhorados, arrestados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou terceiro empenhador ou hipotecante, cumprindo ao emitente ou

ao terceiro empenhador ou hipotecante denunciar a existência da cédula às autoridades incumbidas da diligência ou a quem a determinou, sob pena de responderem pelos prejuízos resultantes de sua omissão”.

Sendo assim, pela redação dos artigos citados, o imóvel hipotecado por cédula rural ou por cédula industrial devidamente registrada no Ofício Imobiliário é impenhorável e o CPC, no art. 649, enumera os bens que não podem absolutamente ser penhorados. Já o art. 648 do CPC estabelece que tais bens não estão sujeitos nem a execução.

Com relação às cédulas, os Tribunais assim se manifestaram: “Os bens objeto de hipoteca proveniente de dívida rural (nota de crédito rural) não podem vir a ser penhorados por outras responsabilidades do mesmo devedor, tampouco passíveis de segunda hipoteca” — TACivSP, RT 451/140; “Nos termos do art. 69 do Dec.-lei 167/67, os bens hipotecados em garantia real de título de dívida, como a nota de crédito rural, são impenhoráveis por outras dívidas” — TACivSP, RT 451/150; “Cédula Rural Hipotecária — Penhora — Inadmissibilidade — Impossível a penhora de bens quando estiverem eles gravados por cédula rural hipotecária. A impenhorabilidade é prevista em o art. 69 do Dec.-lei 167/67, e não na legislação processual civil” — Ap. Civ. 11.834 — Goiânia — In “Diário Jurídico” 020/80; “Cédula Rural Hipotecária — Garantia real exclusiva — Impenhorabilidade absoluta — Penhora em outra execução — Nulidade — Tratando-se de bem objeto de garantia real exclusiva, porque gravado por hipoteca rural registrada, é nula a penhora que sobre ele recair em execução por outro crédito” — Ap. Civ. 1.191/81 — Londrina (in RDI 10/98).

À vista de todo o exposto e com base na legislação, doutrina e jurisprudência, criou-se uma verdadeira garantia exclusiva para os órgãos financiadores.

Por outro lado, o art. 30 da Lei 6.830, de 22.9.80 (que dispõe sobre a cobrança judicial da dívida ativa da Fazenda Pública), juntamente com o art. 184 da Lei 5.172, de 25.10.66 (que dispõe sobre o

Sistema Tributário Nacional), estabelecem que: “Sem prejuízo dos privilégios especiais sobre determinados bens, que sejam previstos em lei, responde pelo pagamento do crédito tributário a totalidade dos bens e das rendas, de qualquer origem ou natureza, do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os gravados por ônus real ou cláusula de inalienabilidade, seja qual for a data da constituição do ônus ou da cláusula, excetuados unicamente os bens e rendas que a lei declare absolutamente impenhoráveis”.

Além disso, o art. 186 do CTN estabelece que: “O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for a natureza ou o tempo da constituição deste, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho”.

A propósito, Aliomar Baleeiro, em “Direito Tributário Brasileiro”, comenta o art. 184, interpretando o seguinte: “Naturalmente a universalidade dos bens e rendas do devedor responde por suas obrigações e o CTN não precisava dizê-lo, porque isto é princípio geral de Direito”.

E prossegue: “O art. 184 tem dois objetivos: a) ressalva os privilégios especiais que a lei fiscal tenha instituído sobre determinados bens e rendas em relação a certos tributos; b) expressa que é inoperante em relação ao crédito tributário a existência de hipotecas, anticreses, penhores, cauções, usufrutos, cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade, enfim, *privilégios que valem entre particulares, quando registrados no ofício imobiliário*. E qualquer lei ordinária, de caráter processual, da União, poderá declarar absolutamente impenhoráveis outros bens e rendas, afastando deles a *penhora em executivo fiscal*”.

Haroldo Pabst (in “O Crédito Hipotecário na Execução Movidada por Terceiro”) assim se manifestou: “É verdade que o CTN é anterior aos Decs.-leis 167/67 e 413/69 e não se pode negar que estes, ao declararem a impenhorabilidade dos bens hipotecados, não fizeram qualquer exceção ao privilégio fazendário”.

“Mas, segundo a melhor exegese da parte final do art. 184, em referência, não basta à Lei instituir,

mesmo de forma ampla, a impenhorabilidade, omitindo-se de fazer menção à eventual exceção. O que se exige é que a lei, de forma expressa e iniludível, estabeleça a impenhorabilidade de bens em relação ao crédito tributário” (obra citada).

Sendo assim, a Fazenda Pública estaria à margem da proibição? Segundo o art. 30 da Lei 6.830 e art. 184, parte final, do CTN, não. O sentido da parte final do art. 184 do CTN é o de submeter a impenhorabilidade à declaração legal que expressamente afaste o crédito tributário. Portanto, vale a impenhorabilidade, mas não para a Fazenda Pública.

Nesse sentido, o STF, por unanimidade da 1ª Turma, em acórdão relatado pelo Min. Oswaldo Trigueiro, decidiu, em julgamento de que participou o insigne Min. Aliomar Baleeiro, que o art. 57 do Dec.-lei 413/69 não se pode sobrepor à legislação especial da União, Estados e Municípios. Disse o Relator em seu voto: “Penso que a decisão recorrida negou vigência ao art. 184 do CTN, segundo o qual responde pelas dívidas para com a Fazenda Pública a totalidade dos bens do devedor, inclusive os gravados por ônus real, excetuados unicamente aqueles que a lei declare absolutamente impenhoráveis. O art. 57 do Dec.-lei 413/69 não revogou expressamente o privilégio instituído em favor do Erário, o que somente poderia ser feito validamente pela declaração prevista na parte final do citado art. 184. Reporto-me ao parecer de fls. 110, no qual se acentua que “... o crédito fazendário goza do privilégio estabelecido pelo art. 184 do CTN, sendo que o Dec.-lei 413, sem atingir aquele privilégio, dispôs, como não poderia deixar de ser, a respeito de operações específicas entre particulares, as quais não podem prevalecer em detrimento do princípio que garante a Fazenda Pública. Não há, desta forma, qualquer incompatibilidade entre o que vem disposto no art. 184 do CTN e o art. 57 do Dec.-lei 413, que regulam matéria diversa”. Isto posto, conheço do recurso e lhe dou provimento” (Rec. Extr. 74.856 — SP, sendo recorrente o Estado de São Paulo e recorrido o Banco do Brasil S/A., RTJ 66/263 — in “O Crédito Hipo-

tecário na Execução Movida por Terceiro", de Haroldo Pabst).

Como se vê, a jurisprudência tende a admitir a penhora de bem gravado de hipoteca censual em execução fiscal, pois a Fazenda Pública goza do privilégio estabelecido no Código Tributário Nacional.

Isto posto, e em virtude das justificativas apresentadas, entendemos que:

a) em se tratando de processo de execução privada, *é possível* o registro da penhora no Ofício Imobiliário, mesmo que o imóvel esteja hipotecado nos termos do Código Civil;

b) em se tratando de processo de execução privada, *é impossível* o registro da penhora no Ofício Imobiliário de imóvel hipotecado por cédulas de crédito rural e/ou industrial, por ser impenhorável, nos termos do art. 69 do Dec.-lei 167/67 e arts. 57 e 69 do Dec.-lei 413/69;

c) em se tratando de execução fiscal, *é possível* o registro da penhora no Ofício Imobiliário, mesmo que o imóvel esteja hipotecado por cédulas de crédito rural e/ou industrial, pois o crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for a natureza ou o tempo

da constituição deste, nos termos do art. 30 da Lei 6.830/80 e arts. 184 e 186 da Lei 5.172/66.

De outro lado, finalmente, é de se apontar ainda que, nos termos do art. 167, I, 5, e arts. 239 e 240 da Lei 6.015/73 e art. 14 da Lei 6.830/80, a penhora deverá ser registrada, pois é ato público, solene e de eficácia "erga omnes" e faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior e não será justo (e de consequência nem jurídico) que eventual terceiro de boa-fé, totalmente alheio à relação processual privada — que não tem a precípua função de publicização de atos — venha a sofrer dano ao ser considerada ineficaz, em relação ao processo de execução, qualquer aquisição que venha a fazer de bem penhorado. E tudo isto para, num entendimento pseudopublicístico do processo, favorecer um credor desidioso que, amparado por concepção legal injusta, venha a não registrar a penhora de bem imóvel.

É claro que não se tem aqui uma solução geral, vez que inexistente um indicador real para bens móveis.

Porém, por enquanto, é o que se tem.

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA

PERGUNTAS & RESPOSTAS

A cargo de Elvino Silva Filho,
Maria Helena Leonel Gandolfo e Jether Sottano

P. *Em instrumento de quitação passando pelo credor autorizando o cancelamento da hipoteca, há necessidade de ser declarada a importância total da dívida quitada para que o Registro de Imóveis possa aceitá-lo?*

R. Não. Não se deve confundir quitação da dívida com o cancelamento da hipoteca, expressamente autorizado pelo credor hipotecário. Aliás, o art. 251, I, da Lei dos Registros Públicos faz nitidamente a distinção que enunciamos, quando preceitua que o cancelamento da hipoteca só pode ser feito à vista de autorização

expressa ou (atente-se para a conjugação alternativa) quitação outorgada pelo credor. Observe-se, ainda, que o credor poderá renunciar à garantia hipotecária, sem outorgar a quitação da dívida, e a renúncia do credor é causa de extinção da hipoteca (art. 849, III, do CC). Conseqüentemente, para o cancelamento da hipoteca não há necessidade de que, na quitação, venha declarada a importância quitada. Para o Registro de Imóveis basta a expressa autorização do credor para o cancelamento da hipoteca registrada em seu favor (resposta extraída de sentença do MM. Juiz da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo no proc. 138/83).

**INSTITUTO DE REGISTRO
IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

Diretoria: Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Nicolau Balbino Filho (MG), Oly Érico da Costa Fachin (RS), Roberto Baier (SC); 1ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2ª Secretária, Léa Emilia Braune Portugal (DF); 1º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2º Tesoureiro, Arnaldo Vosgerau (PR); Diretora de Relações Públicas, Maria Eloiza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MS), Olímpio Leite Pereira Filho (GO), Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Suplentes, Álvaro Mello (CE), Cláudio Fioranti (SP), Dimas Souto Pedrosa (PE), José Soares da Silva (ES).

BOLETIM DO IRIB

AGOSTO DE 1983 — N. 75

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho.

Editor: Arnaldo Malheiros.

Redação: Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e José Lamanna.

Diagramação e Arte: José Bezerra Filho e Maria Amélia de Azevedo.

Fotocomposição: Márcio Jonas Cason

Sede: Rua Major Sertório, 110, 01222 São Paulo, SP, Brasil — Tel. (011) 259-3822.

Serviços Gráficos: Fotocomposto pela Editora Revista dos Tribunais Ltda., Rua Conde do Pinhal, 78, 01501 São Paulo, SP — e impresso pela Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A, Rua Conde de Sarzedas, 38, 01512 São Paulo, SP.