Dados Básicos

Fonte: 1.0024.13.276964-7/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 25/11/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 03/12/2014

Cidade: Belo Horizonte (5º SRI)

Estado: Minas Gerais

Relator: Vanessa Verdolim Hudson Andrade

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL – SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA – REGISTRO DE ARREMATAÇÃO DE BEM IMÓVEL – IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE TERCEIRO – PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE. Tratando-se de bem arrematado após penhora realizada em processo judicial trabalhista, cujo proprietário constante no registro não é o executado da ação, que apenas é promitente comprador do bem, não é possível o registro da carta de arrematação, que somente é possível após o registro de escritura definitiva de compra do imóvel pelo devedor.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.13.276964-7/001

Relatora: Des.(a) Vanessa Verdolim Hudson Andrade

Relatora do Acórdão: Des.(a) Vanessa Verdolim Hudson Andrade

Data do Julgamento: 25/11/2014

Data da Publicação: 03/12/2014

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA – REGISTRO DE ARREMATAÇÃO DE BEM IMÓVEL – IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE TERCEIRO – PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE.

Tratando-se de bem arrematado após penhora realizada em processo judicial trabalhista, cujo proprietário constante no registro não é o executado da ação, que apenas é promitente comprador do bem, não é possível o registro da carta de arrematação, que somente é possível após o registro de escritura definitiva de compra do imóvel pelo devedor.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.13.276964-7/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): ARETUZA FELTRE SILVA

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 1ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em negar provimento ao recurso.

DESA. VANESSA VERDOLIM HUDSON ANDRADE, RELATORA.

DESA. VANESSA VERDOLIM HUDSON ANDRADE (RELATORA)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto às fls. 64/72 por Aretuza Feltre Silva, nos autos da suscitação de dúvida proposta pelo Oficial do 5º Serviço de Registro de Imóveis, diante o inconformismo perante a sentença proferida às fls. 53/56, a qual julgou procedente a presente dúvida, recomendando ao Ilustre Oficial que não promova o registro pretendido, com a observância das cautelas legais.

Embargos de declaração opostos às fls. 57/61, rejeitados às fls. 63/63 v.

Em suas razões recursais, sustenta a apelante que o provimento 260/CGJ/2013 é claro e define em seu art. 711 que a arrematação judicial é o modo de aquisição originária de propriedade, dispensando-se a observância ao princípio da continuidade. Aduz que o §5º do art. 711 dispõe que caso existam gravamos judiciais no imóvel objeto da arrematação ou adjudicação judiciais, o oficial de registro deverá oficiar aos respectivos juízos, comunicando o registro efetuado com cópia do ato praticado.

Sustenta que a imperatividade da arrematação judicial é tão forte que mesmo os gravames anteriores não impedem o registro da arrematação, definindo ainda como dever do oficial a obrigação de oficiar aos respectivos juízos, comunicando o registro efetuado. Salienta que arrematou bem imóvel levado à praça em 15 de março de 2012, tendo sido constatado que o executado era apenas promitente comprador do imóvel, sendo a verdadeira proprietária a Construtora Algon Ltda.

Coloca que, contudo, em que pese a constatação feita, a arrematação judicial já se encontra feita, acabada e irretratável, tendo sido levada a efeito com o cumprimento integral dos trâmites legais. Informa que no Mandado de Intimação 01599/12, de 23/10/2012 consta a determinação para registro do imóvel em nome da parte arrematante. Frisa que foi determinado ao Tabelião que procedesse ao cancelamento dos gravames e ônus registrados na matrícula 71.435.

Sem contrarrazões.

A d. Procuradoria-Geral de Justiça se manifestou pela desnecessidade de intervenção ministerial no feito.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço da apelação interposta.

Ausentes questões preliminares, passo à análise do mérito.

O Oficial do 5º Serviço do Registro de Imóveis de Belo Horizonte suscitou dúvida informando que deu entrada naquele serviço, para registro, carta de arrematação subscrita pelo MM. Juiz da 10ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte, em favor da suscitada, tendo constatado a seguinte exigência:

"Dando busca em nossos arquivos, verificamos que o executado Antonio Chaves Fernandes é apenas promitente comprador do imóvel; esclarecer, uma vez que o proprietário do imóvel é a Construtora Algon Ltda."

O suscitante ainda completa que o Sr. Antonio Chaves Fernandes é co-réu na ação trabalhista, já em fase de execução, em que ocorreu a penhora e posterior arrematação do imóvel.

Cediço que após a arrematação do imóvel, não pode mais o bem responder por dívidas ou obrigações do antigo proprietário, cabendo ao credor exeqüente levantar o produto obtido até a satisfação de seu crédito, nos termos do art. 709 do Código de Processo Civil.

Como muito bem ressalta Luiz Guilherme Loureiro em sua obra:

"O registro da carta de adjudicação, portanto, implica a extinção das penhoras e hipoteca antes inscritas na tábua imobiliária, ressalva, quanto a esta, a necessidade de comprovação de intimação do credor hipotecário quando a adjudicação não se der por ele. A regra foi reiterada no art. 1.501 do Código Civil em vigor." (LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros públicos: teoria e prática. 5. Ed. São Paulo: Método, 2014).

Contudo, o que se extrai, a partir dos documentos juntados nos autos, que o Oficial deixou de registrar a carta de arrematação após constatar que o imóvel penhorado e posteriormente arrematado era de propriedade da Construtora Algon Ltda., e não do devedor da ação trabalhista Antonio Chaves Fernandes.

Também é possível auferir que o devedor é apenas titular de direito real de promessa de compra do imóvel juntamente com sua esposa Eleonora Pentagna Fernandes, conforme demonstra a certidão do registro da matrícula de nº 71.435 (fl. 34/35). Assim, deve-se destacar que o promitente comprador é apenas titular do direito real de aquisição, não bastando a quitação do contrato preliminar, sendo devido o registro da escritura definitiva de compra e venda para tornar-se proprietário do bem.

Não há quaisquer indícios de posterior registro de escritura definitiva de compra e venda do imóvel,

constando apenas outras averbações oriundas de outros processos judiciais. Não se pode confundir o direito real do promitente comprador com o direito real de propriedade que permite ao proprietário, nos termos do art. 1.228 do Código Civil:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Cediço que cabe ao Oficial a análise dos requisitos formais do título, não podendo adentrar o mérito da decisão judicial proferida anteriormente. Assim, considerando que, nos termos do art. 1.417 do Código Civil de 2002 apenas concede ao promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Não podendo o devedor Antonio Chaves Fernandes dispor sobre o bem, uma vez que não é seu proprietário, não há que se falar em reforma da sentença de primeiro grau.

Por fim, há que se ressaltar o princípio da continuidade, previsto no art. 195 da Lei de Registros Públicos, que determina:

Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Destaca-se, também, a lição de Luiz Guilherme Loureiro:

"Segundo o princípio da continuidade, os registros devem ser perfeitamente encadeados, de forma que não haja vazios ou interrupções na corrente registrária. Em relação a cada imóvel deve existir uma cadeia de titularidade à vista do qual só se fará o registro ou averbação de um direito se o outorgante dele figurar no registro como seu titular." (LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros públicos: teoria e prática. 5. Ed. São Paulo: Método, 2014).

Assim, somente é possível o registro da arrematação pretendida após o registro de escritura definitiva de compra do imóvel pelo devedor. Somente depois do ato registral seria possível a transmissão da propriedade através de penhora, com conseqüente arrematação em processo judicial.

Por todo o exposto, nego provimento ao recurso.

Custas recursais, *ex lege*.

DES. ARMANDO FREIRE (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ALBERTO VILAS BOAS - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."