

**TJDFT**Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS  
TERRITÓRIOS**Órgão** 8ª Turma Cível**Processo N.** APELAÇÃO CÍVEL 0713789-08.2023.8.07.0015**APELANTE(S)** ADVOCACIA CAMPOS DE MIRANDA**APELADO(S)** 4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL**Relator** Desembargador EUSTAQUIO DE CASTRO**Acórdão N°** 1794530**EMENTA**

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. INOVAÇÃO RECURSAL. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. DÚVIDA REGISTRÁRIA. CARTA DE ADJUDICAÇÃO. DIREITOS AQUISITIVOS DE IMÓVEL. REGISTRO. EXIGÊNCIA. CANCELAMENTO DE ÔNUS. INDISPONIBILIDADE. PENHORA. POSSIBILIDADE. PLURALIDADE DE CREDORES. DEVIDO PROCESSO LEGAL. INOBSERVÂNCIA. RECURSO CONHECIDO EM PARTE. DESPROVIDO NA PARTE CONHECIDA.

1. Não se conhece da Apelação que veicula pedido trazido à baila primeiramente na via recursal, por clara inovação recursal, com Supressão de Instância e Violação ao Duplo Grau de Jurisdição. Precedentes.
2. Em sendo ato perfeito e acabado, a carta de adjudicação produz, como principal efeito jurídico, a transferência de titularidade do imóvel no respectivo cartório de registro.
3. Embora possível o registro da carta de adjudicação de bem imóvel, cabe à serventia imobiliária competente a observância de todos os princípios e regras atinentes à atividade registral.
4. Apurando-se que os imóveis, objetos da adjudicação, encontram-se registrados em nome de terceiro, cabível a exigência de regularização do encadeamento dos atos de transmissão dos direitos de aquisição sobre os imóveis e cancelamento dos ônus, em estrito cumprimento aos princípios da segurança jurídica, do trato sucessivo, da disponibilidade e da legalidade estrita.
5. Havendo pluralidade de legitimados à adjudicação de um mesmo bem, incluindo o credor com penhora anteriormente averbada, imprescindível que sejam intimados para manifestar interesse no exercício do direito que lhes assiste, sob pena de violar o devido processo legal.
6. Vislumbra-se legítima a exigência formulada pelo Oficial de Registros Públicos que, após verificar a existência de diversas restrições prévias sobre os bens adjudicados, deixou de proceder ao registro da adjudicação, tendo em vista a previsão expressa do art. 16 do Provimento n. 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça.

7. Recurso conhecido em parte e, na parte conhecida, desprovido.

## **ACÓRDÃO**

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 8ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, EUSTAQUIO DE CASTRO - Relator, DIAULAS COSTA RIBEIRO - 1º Vogal e ROBSON TEIXEIRA DE FREITAS - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador ROBSON TEIXEIRA DE FREITAS, em proferir a seguinte decisão: Recurso conhecido em parte e, na parte conhecida, desprovido. Unânime, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 07 de Dezembro de 2023

**Desembargador EUSTAQUIO DE CASTRO**  
Relator

## **RELATÓRIO**

**ADVOCACIA CAMPOS DE MIRANDA** interpôs Apelação contra Sentença prolatada pelo juízo da Vara de Registros Públicos do Distrito Federal, a qual julgou procedente dúvida registral suscitada pelo Oficial do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, a pedido da apelante, representada por Leonardo Neres Campos de Miranda.

Em suas razões recursais (ID 50574834), aduz merecer reforma o entendimento do juízo *a quo* de ser o registro da carta de adjudicação condicionado ao cancelamento das ordens de indisponibilidade e penhora, averbadas nas matrículas dos imóveis, pois apenas o juízo que as determinou tem competência para fazê-lo.

Afirma-se que os direitos adjudicados à apelante se referem à escritura pública de permuta lavrada em 10/01/1996, anterior, portanto, a todas as restrições averbadas e registradas nas matrículas dos imóveis.

Sustenta que *“a indisponibilidade serve para proibir a venda do imóvel pelo proprietário, objetivando evitar vendas diretas pelo proprietário, mas não impede que o imóvel seja objeto de adjudicação judicial”*.

Preparo regular (ID 50574835 e 50574836)

A Procuradoria de Justiça oficiou pelo conhecimento e desprovimento do recurso (ID 50899665).

Os autos vieram conclusos.

**É o relatório.**

## VOTOS

### O Senhor Desembargador EUSTAQUIO DE CASTRO - Relator

#### 1. Da Admissibilidade do Recurso

A apelante aponta, como uma das razões para reforma da sentença combatida, que “*Os Direitos Adjudicados se referem a escritura de permuta datada de 10/01/1996, conforme Livro 1780-E, fls 162, prot 001821 no Cartório do 1º Ofício de Notas do Distrito Federal, anterior, portanto, a todas restrições da matrícula*”. (grifo no original)

Defende, assim, serem os direitos decorrentes da escritura de permuta anteriores às indisponibilidades constantes nas matrículas dos imóveis adjudicados.

Depreende-se dos autos, contudo, que a questão não foi suscitada durante a tramitação do feito no juízo de origem.

Não se conhece da Apelação que veicula pedido trazido à baila primeiramente na via recursal, por clara inovação recursal, com Supressão de Instância e Violação ao Duplo Grau de Jurisdição. **(Acórdão 1740946, 07425811920208070001, Relator: Eustáquio de Castro, 8ª Turma Cível, data de julgamento: 8/8/2023, publicado no DJE: 21/8/2023.)**

Sendo vedada a apreciação pela instância revisora de tese não aventada na instância *a quo*, deixo de conhecer a matéria em comento.

Presentes os demais pressupostos de admissibilidade, conheço em parte do recurso.

#### 2. Síntese do Recurso

Trata-se de dúvida registrária suscitada pelo Oficial do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal a requerimento do interessado ADVOCACIA CAMPOS DE MIRANDA, com fulcro no art. 198, VI, da Lei nº 6.015/1973, para registro da carta de adjudicação expedida pelo juízo da Vara Cível do Guará, no processo n. 0702636-54.2018.8.07.0014, dos direitos aquisitivos dos imóveis: 1) apartamento 306, projeção G, Residencial Ipanema, QE 2, SRIA, Guará/DF, matrícula 11.334 4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; e 2) apartamento 307, projeção G, Residencial Ipanema, QE 2, SRIA, Guará/DF, matrícula 11.335, 4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

A Sentença julgou procedente a dúvida registrária ao fundamento de que:

*“Verifica-se que as indisponibilidades averbadas na matrícula do imóvel decorreram de ações distintas daquela em que o suscitado obteve a carta de adjudicação. Ressalte-se, inclusive, que na decisão judicial que determinou a expedição da carta de adjudicação ficou expressamente consignado que aquele juízo não promoveria a baixa de nenhum gravame incidente sobre o imóvel (ID 160707376, página 29), providência esta que caberia ao próprio exequente, ora suscitado.*

*O registro da carta de adjudicação de ID 160707376, página 13, portanto, está condicionado ao cancelamento das ordens de indisponibilidade e penhora anotadas no CNIB e, sem dúvida, apenas o juízo que as determinou tem competência para fazê-lo.”*

Em suas razões recursais (ID 50574834), a apelante defende, em suma, ser a adjudicação modalidade de alienação originária, exatamente como a arrematação judicial. Em sendo atos coercitivos do Estado, no exercício de função jurisdicional, não há qualquer condicionante ao registro da carta de adjudicação na matrícula dos imóveis.

Colaciona precedente no sentido de que *“não é necessário o cancelamento da indisponibilidade e da penhora averbada na matrícula do bem imóvel, devendo ser afastada a referida nota de exigências, para viabilizar o registro da arrematação judicial, que observou o devido processo legal”*. **(Acórdão 1257365, 07327653920188070015, Relator: CARMELITA BRASIL, 2ª Turma Cível, data de julgamento: 24/6/2020, publicado no DJE: 30/6/2020.)**

Ausente preliminares, passo à análise do mérito recursal.

### **3. Do Mérito Recursal**

A controvérsia recursal cinge-se em averiguar a legalidade da exigência de cancelamento das indisponibilidades e penhoras, averbadas nas matrículas dos imóveis, para promover o registro da carta de adjudicação.

A regra processual estabelece ser *“lícito ao exequente, oferecendo preço não inferior ao da avaliação, requerer que lhe sejam adjudicados os bens penhorados”*. (Código de Processo Civil, art. 876)

Trata-se da possibilidade conferida ao credor de ser-lhe transferida a posse e propriedade dos bens penhorados no curso do processo executivo.

A adjudicação será considerada perfeita e acabada com a lavratura e assinatura do auto pelo juiz, pelo adjudicatário, pelo escrivão ou chefe de secretaria, e, se estiver presente, pelo executado, oportunidade, em que será expedida, quando se tratar de bem imóvel, a respectiva carta de adjudicação e o mandado de imissão na posse. (Código de Processo Civil, art. 877, § 1º)

Expedida a carta de adjudicação do bem imóvel penhorado, o título pode ser levado a registro, conforme dispõe o art. 167, I, 26, da Lei n. 6.015/1973.

Embora possível o registro da carta de adjudicação de bem imóvel, cabe à serventia imobiliária competente a observância de todos os princípios e regras atinentes à atividade registral.

Nessa esteira, suscitou-se a dúvida registral em análise, pois, apesar de expedida a carta de adjudicação dos direitos aquisitivos dos imóveis, o registrador apurou existir nas respectivas matrículas anotações anteriores de penhoras e indisponibilidades. Exigiu-se, assim, o respectivo cancelamento dos ônus ou, ao menos, a autorização do juízo da adjudicação para que o ato registral ocorra sem a baixa dos gravames.

A apelante sustenta que *“a indisponibilidade gravada nas matrículas dos imóveis adjudicados operam em desfavor do proprietário e não frustra outras execuções judiciais”*. Aponta o entendimento jurisprudencial de ser a indisponibilidade meio capaz de proibir a venda do imóvel pelo proprietário, mas não impede que o bem seja objeto de adjudicação judicial.

Em que pese todo o esforço argumentativo, reputo não ser viável afastar as exigências para registro da carta de adjudicação, considerando as peculiaridades do caso em apreço. Explico.

Em sendo ato perfeito e acabado, a carta de adjudicação produz, como principal efeito jurídico, a transferência de titularidade do imóvel no respectivo cartório de registro.

Malgrado ter havido a lavratura de carta de adjudicação, depreende-se do documento que foram adjudicados apenas os direitos aquisitivos provenientes da Escritura Pública de Permuta com Torna, datada de 10/01/1996, conforme Livro 1780-E, folha 162, prot 001821, no Cartório do 1º Ofício de Notas do Distrito Federal (ID 50574816, página 13; e ID 50574816, página 24 a 27).

O ato expropriatório não levou a efeito a transferência de titularidade dos imóveis objeto de penhora e, exatamente por não produzir seu principal efeito jurídico, o exequente foi advertido de que a carta de adjudicação foi expedida "*sem prejuízo da observância das regras registrais cabíveis à espécie*". (ID 50574816, página 13)

Apurando-se que os imóveis, objetos da adjudicação, se encontram registrados em nome de terceiro, cabível a exigência de regularização do encadeamento dos atos de transmissão dos direitos de aquisição sobre os imóveis e cancelamento dos ônus, em estrito cumprimento aos princípios da segurança jurídica, do trato sucessivo, da disponibilidade e da legalidade estrita.

No que concerne ao cancelamento de eventuais indisponibilidades e penhoras que recaiam sobre o imóvel, mister observar o previsto no artigo 16 do Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, apontado tanto pelo juízo a quo, ao proferir sentença, quanto pela 5ª Procuradoria de Justiça Cível ao emitir o Parecer nº 435/2023, nos seguintes termos (ID 50899665):

*"De fato, é sabido que averbação de indisponibilidade tem o escopo de evitar que o devedor inadimplente aliene seu patrimônio, e, que a adjudicação decorrente de alienação judicial não representa um ato de vontade do devedor, porém há que se atentar ao fato de que o registro da indisponibilidade produz todos os seus efeitos enquanto não for cancelado, conforme dispõe o art. 252 da Lei de Registros Públicos.*

*Entretanto, há a possibilidade de registro da alienação judicial de imóvel com indisponibilidade averbada, caso haja identidade entre o juízo determinou a indisponibilidade do bem e o juízo que realizou a alienação do imóvel ou, se não for este o caso, conste a manifestação expressa de prevalência da alienação judicial sobre as restrições no título judicial.*

*Nesse sentido, o Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre a instituição e funcionamento da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, estatui:*

*Art. 16. As indisponibilidades averbadas nos termos deste Provimento e as decorrentes do § 1º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, não impedem a inscrição de restrições judiciais, assim como não impedem o registro da alienação judicial do imóvel desde que a alienação seja oriunda do juízo que determinou a indisponibilidade, ou a que distribuído o inquérito civil público e a posterior ação desse decorrente, ou que consignado no título judicial a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução.*

*Parágrafo único. Consistindo eventual exigência para o registro de alienação judicial de imóvel atingido por ordem de indisponibilidade na falta de indicação, no título, da prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução, será o fato comunicado ao Juízo que expediu o título de alienação, visando sua complementação, ficando prorrogada a prenotação por 30 dias contados da efetivação dessa comunicação.*

*A sentença guerreada enfrentou o mérito de forma objetiva e esclareceu:*

*Verifica-se que as indisponibilidades averbadas na matrícula do imóvel decorreram de ações distintas daquela em que o suscitado obteve a carta de adjudicação. Ressalte-se, inclusive, que na decisão judicial que determinou a expedição da carta de adjudicação ficou expressamente consignado que aquele juízo não promoveria a baixa de nenhum gravame incidente sobre o imóvel (ID 160707376, página 29), providência esta que caberia ao próprio exequente, ora suscitado.*

*O registro da carta de adjudicação de ID 160707376, página 13, portanto, está condicionado ao cancelamento das ordens de indisponibilidade e penhora anotadas no CNIB e, sem dúvida, apenas o juízo que as determinou tem competência para fazê-lo. (g.n.)*

*Outrossim, a sentença vergastada está em consonância com o entendimento desse e. Tribunal (...)."*

Não desconheço os precedentes no sentido de que a decretação de indisponibilidade de bens imóveis apenas impede a disposição pelos proprietários sem autorização judicial, não abrandando o direito de terceiros que pratiquem atos de execução contra os bens declarados indisponíveis.

Conquanto a indisponibilidade decretada judicialmente não obste posteriores atos de expropriação, em sendo hipótese de adjudicação, incide a regra do art. 876, §5º, do Código de Processo Civil, que garante àqueles indicados no art. 889, II a VIII, do Código de Processo Civil, idêntico direito; ou seja, havendo pluralidade de legitimados à adjudicação de um mesmo bem, incluindo o credor com penhora anteriormente averbada, imprescindível que sejam intimados para manifestar interesse no exercício do direito que lhes assiste, sob pena de violar o devido processo legal.

Compulsando aos autos em que restou expedida a Carta de Adjudicação (Processo n. 0702636-54.2018.8.07.0014, em trâmite na Vara Cível da Circunscrição Judiciária do Guará), verifico não ter sido garantido o direito de preferência na adjudicação aos demais legitimados, mormente aos credores com créditos preferenciais e penhoras anteriores.

Inobservado o devido processo legal atinente às regras processuais de adjudicação de bem imóvel, imprescindível o prévio cancelamento da indisponibilidade e da penhora averbada na matrícula do bem, a fim de resguardar o direito de concorrência dos demais credores. Revela-se, portanto, prudente e legal a exigência formulada pelo oficial registrador de cancelamento dos ônus, como condição para registro do título expropriatório.

Por todo o exposto, vislumbra-se legítima a exigência formulada pelo Oficial de Registros Públicos que, após verificar a existência de diversas restrições prévias sobre os ditos bens, deixou de proceder ao registro da adjudicação, tendo em vista a previsão expressa do art. 16 do Provimento n. 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, motivo pelo qual se impõe a manutenção da Sentença.

#### **4. Dispositivo**

Com essas considerações, **CONHEÇO e NEGO PROVIMENTO AO RECURSO** para manter a Sentença recorrida.

Sem honorários.

**É como voto.**

**O Senhor Desembargador DIAULAS COSTA RIBEIRO - 1º Vogal**

Com o relator

**O Senhor Desembargador ROBSON TEIXEIRA DE FREITAS - 2º Vogal**

Com o relator

## **DECISÃO**

Recurso conhecido em parte e, na parte conhecida, desprovido. Unânime