

**TJDFT**

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

Órgão 1ª Turma Cível

Processo N. AGRAVO DE INSTRUMENTO 0731770-32.2022.8.07.0000

AGRAVANTE(S) ROSARIA APARECIDA DE SOUZA

AGRAVADO(S) CONSTRUTORA ARGUS - EIRELI

Relator Desembargador RÔMULO DE ARAÚJO MENDES

Acórdão N° 1666786

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL. INDISPONIBILIDADE ANTERIOR. CANCELAMENTO. JUÍZO QUE DETERMINOU A INDISPONIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. DECISÃO MANTIDA.

1. O registro da transmissão de propriedade pressupõe o cancelamento da indisponibilidade anotada sobre as matrículas dos imóveis, ainda que se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

2. “ *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 constrições 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.*” Art. 16, do Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça.

3. No caso, considerando inexistir o cancelamento da indisponibilidade anotada sobre as matrículas dos imóveis, ônus este do Juízo responsável pela indisponibilidade do bem, correta a decisão agravada.

4. Recurso conhecido e não provido. Decisão mantida.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 1ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, RÔMULO DE ARAÚJO MENDES - Relator, DIVA LUCY DE FARIA PEREIRA - 1º Vogal e CARLOS PIRES SOARES NETO - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador RÔMULO DE ARAÚJO MENDES, em proferir a seguinte decisão: CONHECER DO RECURSO E NEGAR-LHE PROVIMENTO. DECISÃO UNÂNIME, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 28 de Fevereiro de 2023

Desembargador RÔMULO DE ARAÚJO MENDES
Presidente e Relator

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **ROSÁRIA APARECIDA DE SOUZA** em face de decisão interlocutória proferida pelo Juízo da Terceira Vara Cível de Águas Claras que, nos autos do Cumprimento de Sentença nº 0704095-68.2021.8.07.0020, indeferiu o pedido de adjudicação do imóvel.

Narra que firmou Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações com terceiros, tendo figurado como cessionária e a empresa agravada como anuente. Afirma restar estabelecido no contrato que a agravante pagaria pelo imóvel e, em contrapartida, empresa agravada outorgaria a escritura definitiva para a agravante, contudo, essa obrigação nunca foi cumprida.

Destaca que sentença proferida no bojo da ação nº 0704095-68.2021.8.07.0020 determinou a adjudicação em seu favor e a transferência do imóvel para o nome da agravante. Contudo, ao solicitar 3º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal a transferência em epígrafe, foi informado que o imóvel possui duas indisponibilidades, o que impediria a adjudicação do imóvel. Na oportunidade, duas soluções foram apresentadas: expedição da prevalência da alienação judicial em relação às restrições oriundas dos juízos ou expedição de mandado ou certidão de cancelamento de indisponibilidade, expedido pelos respectivos juízos que determinaram as indisponibilidades.

Defende que, diferente do entendimento do juízo agravado e comprovado que a agravante é a proprietária do imóvel e tem o direito transferir o bem para seu nome, mostra-se devida a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo, consoante preceitua o parágrafo único do art. 16 do Provimento nº 39/2014 do CNJ, sob pena de prejuízo irreparáveis, porquanto o imóvel é o atual e único domicílio da agravante e, caso não consiga efetuar a transferência do imóvel o mais breve possível, inúmeras indisponibilidades irão recair sobre o bem.

Tece considerações.

Requer o conhecimento e provimento do recurso para reformar a decisão recorrida para determinar a expedição da carta de prevalência.

Junta documentos.

Preparo recolhido no ID 39573060 e 39573062.

Ausente contrarrazões, consoante certidão de ID 41221694.

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador RÔMULO DE ARAÚJO MENDES - Relator

Conheço do recurso, porquanto presentes os pressupostos de admissibilidade.

Conforme relatado, a parte agravante defende ser possível expedição da prevalência da alienação judicial pelo juízo agravado em relação às restrições oriundas dos juízos que determinaram as indisponibilidades.

Transcrevo a decisão agravada de ID 39573061:

No que se refere ao pedido de adjudicação, cumpre esclarecer que as disposições determinadas por este juízo se exauriram na expedição do ofício, nos termos da sentença.

Em relação à efetividade da medida, não há incumbência a ser adotada por este juízo, sendo ato exclusivo dos juízos que determinaram a indisponibilidade do bem.

No mais, renove-se o mandado para ser cumprido no seguinte endereço: SMPW QUADRA 7. CONMJUNTO 1, LOTE 1, casa G, CEP: 71470-701. Intime-se.

A Lei nº 6.015/73, que dispõe sobre os registros públicos, preceitua:

Art. 252. O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

A propósito, 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, destinada a recepcionar comunicações de indisponibilidade de bens imóveis não individualizados, pontua:

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 constrições 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.

Pelo diálogo das fontes, resta evidente que, a despeito da possibilidade jurídica de prevalência de uma alienação judicial sobre a outra, o registro da transmissão de propriedade pressupõe o cancelamento da indisponibilidade anotada sobre as matrículas dos imóveis, ônus este do Juízo responsável pela indisponibilidade do bem, o que não ocorreu no caso.

Nesta senda, correta a decisão agravada que entendeu que o ato de prevalência judicial é exclusivo dos juízos que determinaram a indisponibilidade do bem.

Assim é a jurisprudência deste TJDF:

DIREITO CIVIL. DÚVIDA REGISTRÁRIA. REGISTRO DE IMÓVEIS. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AVERBAÇÃO. INDISPONIBILIDADE DOS BENS. CANCELAMENTO COMO CONDIÇÃO PARA O REGISTRO. RECOLHIMENTO DE IMPOSTO DE TRANSMISSÃO. EXIGÊNCIAS CABÍVEIS.

(...).

2. A indisponibilidade gravada sobre as matrículas dos imóveis obsta o registro da transmissão de propriedade, conforme previsto no art. 252 da Lei n. 6.015/73: "O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido".

3. O Provimento nº 39/2014 do CNJ, que instituiu a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, destinada a recepcionar comunicações de indisponibilidade de bens imóveis, estabelece, expressamente, quando à possibilidade de registro de alienação judicial, mas desde que determinada pelo Juízo responsável pela indisponibilidade do bem.

(...)

6. Recurso desprovido.

([Acórdão 1379699](#), 07180095420208070015, Relator: Roberto Freitas Filho, 3ª Turma Cível, data de julgamento: 13/10/2021, publicado no DJE: 27/10/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL. DÚVIDA REGISTRÁRIA. REGISTRO DE IMÓVEL. ARREMATAÇÃO JUDICIAL DE BEM IMÓVEL. INDISPONIBILIDADE ANTERIOR. EXIGÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO.

(...)

2. No que tange a registro cartorário de alienações judiciais - cerne da controvérsia firmada nos autos - dispõe o Provimento 39/2014 do CNJ: "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 constrações 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."

2.1. "O Provimento nº 39/2014 do CNJ, que instituiu a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, destinada a recepcionar comunicações de indisponibilidade de bens imóveis, estabelece, expressamente, quando à possibilidade de registro de alienação judicial, mas desde que determinada pelo Juízo responsável pela indisponibilidade do bem" (TJDFT. Acórdão n. 1379699, APC n. 07180095420208070015, Relator: ROBERTO FREITAS FILHO, 3ª Turma Cível. Data de julgamento: 13/10/2021, publicado no DJe em 27/10/2021).

2.2. Na hipótese dos autos, não consta da Carta de Arrematação levada a registro pela apelante-suscitada menção à prevalência em detrimento de restrições oriundas dos juízos que determinaram indisponibilidade do bem imóvel de matrícula 100.823 (3º Registro de Imóveis do DF). Tampouco a alienação judicial ora versada foi realizada pelo mesmo juízo responsável pelas ordens de constração do referido bem.

3. Recurso conhecido e, no mérito, desprovido.

(Acórdão 1405747, 07039659320218070015, Relator: MARIA IVATÔNIA, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 9/3/2022, publicado no PJe: 17/3/2022. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Ante o exposto, **CONHEÇO** do Agravo de Instrumento e **NEGO-LHE PROVIMENTO** para manter incólume a decisão agravada.

É como voto.

A Senhora Desembargadora DIVA LUCY DE FARIA PEREIRA - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador CARLOS PIRES SOARES NETO - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECER DO RECURSO E NEGAR-LHE PROVIMENTO. DECISÃO UNÂNIME