



PROCESSO Nº: 0177708-97.2021.8.19.0001 (“Tipo 014”)
PROCESSOS RELATIVOS ÀS DECISÕES PROFERIDAS PELOS JUÍZES DE REGISTROS PÚBLICOS
APELANTE: JESSE VELMOVITSKY
APELADO: CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
RELATOR: DES. HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES

RELATÓRIO

Cuida-se de procedimento de **DÚVIDA** instaurado pelo Oficial Substituto do Cartório do 9º Ofício do Registro de Imóveis da Capital/RJ a partir do requerimento de registro de Carta de Arrematação, tendo por objeto o imóvel localizado na Rua do Russel, nº344, apt. 304, bloco A, Glória, nesta cidade.

A referida carta, datada de **10/08/2020**, foi expedida pelo MM. Juízo de Direito da 42ª Vara Cível do Fórum Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, extraída dos autos da execução promovida por JESSE VELMOVITSKY em face do ESPÓLIO DE JOSÉ GOMES DA FONSECA, Processo nº 0109931-33.2000.8.19.0001.

Em sua inicial (fls.06/08) o suscitante esclarece que deixou de atender ao requerimento inicial em razão das seguintes exigências:

Exigência 01: “ *Consta deste Serviço Registral que o imóvel encontra-se registrado em nome de JOSÉ GOMES DA FONSECA e sua mulher ANA MARIA DA GRAÇA PONZI GOMES DA FONSECA, que por sua vez prometeu vender a JOAQUIM DA SILVA BRITO e sua mulher ARMINDA DA FONSECA BRITO, que prometeram ceder a JOSANA PONZI DA FONSECA.* ”

Exigência 02: “ *Em virtude de tratar-se de transação de imóvel foreiro à União Federal, falta o pagamento do laudêmio e se faz necessário constar do documento a autorização da Secretaria do Patrimônio da União, conforme art. 630 do Código de Normas da Corregedoria.*”

Cópia da Carta de Arrematação à fl.04.

Certidão de Ônus Reais do imóvel às fls. 09/11.



Em sua impugnação (fls. 26/29), relativamente à exigência 01, a parte interessada aduz que as transações – promessa de compra e venda feita a Joaquim da Silva Brito, que, por sua vez, prometeu ceder os direitos à compra do imóvel a Josana Ponzi da Fonseca – foram ultimadas em fraude à execução ou fraude a credores, conforme documentos acostados, sendo certo que, do contrário, não teria sido expedida a Carta de Arrematação cujo registro se pretende. No pertinente à exigência 02, destacou que o Serviço do Patrimônio da União não formulou qualquer oposição ao leilão judicial, que é público, precedido da publicação de editais. Sustentou que não há laudêmio a ser pago em leilão judicial, posto que o pagamento do laudêmio é obrigação do vendedor e não do comprador. Defende que, caso assim não fosse, os leilões judiciais se tornariam inviáveis. Entende que as exigências não procedem e envolvem o descumprimento de decisões judiciais, motivo pelo qual requer a improcedência da Dúvida.

Manifestação da parte interessada à fl. 112, apresentando o requerimento de “Transferência de Titular” junto ao SPU (fls. 113/128).

Nova manifestação do interessado (fl.130), informando que o processo administrativo junto ao SPU está cadastrado sob o nº 10154.154.845/2021-57.

Manifestação do Oficial Registrador (fls. 144/146) reiterando os termos da presente Dúvida.

O Ministério Público (fl.151) opinou pela procedência da dúvida, entendendo pertinentes as exigências formuladas.

O interessado manifestou-se às fls. 153/158, reiterando manifestações anteriores, bem como juntando os documentos de fls. 159/174.

Novas intervenções do interessado à fl.182, acompanhada dos documentos de fls. 183/187; e à fl. 192, acompanhada dos documentos de fls. 193/331.

Manifestação do Oficial Registrador à fl. 333, ratificando e reiterando integralmente os termos da Dúvida.

Nova manifestação do interessado à fl.338.



Manifestação do Ministério Público à fl. 343, reiterando a manifestação final de mérito (fl.151).

Sentença de procedência da Dúvida às fls. 347/351 (Indexador 00347).

Inconformado, o interessado interpôs recurso de apelação (fls. 370/388, acompanhada dos documentos de fls. 389/414), pugnando pela reforma da sentença, repisando os argumentos anteriormente expostos.

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça (fls.451/459), opinando pela reforma da sentença.

É o relatório. Inclua-se em pauta para julgamento.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

**DES. HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES
RELATOR**



PROCESSO Nº: 0177708-97.2021.8.19.0001 (“Tipo 014”)
PROCESSOS RELATIVOS ÀS DECISÕES PROFERIDAS PELOS JUÍZES DE REGISTROS PÚBLICOS
APELANTE: JESSE VELMOVITSKY
APELADO: CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
RELATOR: DES. HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES

RECURSO DE APELAÇÃO.

PROCEDIMENTO DE DÚVIDA INSTAURADO PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ.

REQUERIMENTO DE REGISTRO DE CARTA DE ARREMATAÇÃO.

REGISTRO ADIADO, TENDO EM VISTA A NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO DA CADEIA DOMINIAL E COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO DE LAUDÊMIO.

SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA.

PARECER DA PROCURADORIA - GERAL DE JUSTIÇA PELA REFORMA DA SENTENÇA.

ARREMATAÇÃO. FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. INOBTANTE A DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL ACERCA DO TEMA, SEGUNDO O ENTENDIMENTO CONTEMPORÂNEO DESTES TRIBUNAL DE JUSTIÇA, A ARREMATAÇÃO JUDICIAL IMPLICA O ROMPIMENTO DE TODO E QUALQUER VÍNCULO DO IMÓVEL, TANTO COM RELAÇÃO AO ANTIGO PROPRIETÁRIO, QUANTO AOS ÔNUS E GRAVAMES PORVENTURA INCIDENTES. DESNECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. PRECEDENTES.

AUTORIZAÇÃO PARA TRANSFERÊNCIA - CAT, EXPEDIDA PELA SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO.

PROVIMENTO DO RECURSO PARA REFORMAR A SENTENÇA E JULGAR IMPROCEDENTE A DÚVIDA.

ACÓRDÃO



A C O R D A M os Desembargadores que integram o Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, **em dar provimento ao recurso**, nos termos do voto do Relator.

Consoante relatado, JESSÉ VELMOVITSKY apresentou para registro **Carta de Arrematação**, datada de 10/08/2020, expedida pelo Juízo de Direito da 42ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, nos autos do processo nº 01099931-33.2000.8.19.0001, tendo por objeto o imóvel localizado na Rua do Russel, nº344, apt. 304, bloco A, Glória, nesta cidade.

Entretanto, o Sr. Oficial Registrador obsteu o ato requerido argumentando a necessidade de comprovação da cadeia registral, bem como do pagamento do laudêmio.

Inicialmente, cabe destacar que, tratando-se o título cujo registro se pretende de **Carta de Arrematação**, temos que o cerne da controvérsia cinge-se em determinar a natureza jurídica da aquisição do bem em sede de arrematação em hasta pública.

Neste tocante, em que pese a divergência jurisprudencial acerca do tema, segundo o entendimento contemporâneo deste Tribunal de Justiça, a arrematação judicial implica o rompimento de todo e qualquer vínculo do imóvel, tanto com relação ao antigo proprietário, quanto aos ônus e gravames que o embaraçavam, tais como penhoras e cauções, ou, até mesmo, dívidas tributárias que, contraídas anteriormente à arrematação, são incorporadas aos valores transacionados na hasta pública.

Confira-se o entendimento adotado pela jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - ARREMATAÇÃO - DIREITO E AÇÃO - AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA. I - NÃO OBSTANTE CONSTE NO EDITAL DE HASTA PÚBLICA SE TRATAR DE PENHORA DE DIREITO E AÇÃO SOBRE IMÓVEL, O ENTENDIMENTO PACIFICADO É NO SENTIDO DE QUE A ARREMATAÇÃO É MODALIDADE DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE, O QUE IMPORTA NO REGISTRO PLENO DA MESMA NO RESPECTIVO CARTÓRIO. II - AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL, UMA VEZ QUE INEXISTE RELAÇÃO ENTRE O ANTIGO PROPRIETÁRIO E O ARREMATANTE. HOMENAGEM AOS PRINCÍPIOS DA CELERIDADE E ECONOMIA PROCESSUAL. III - POSICIONAMENTO ATUAL DO STJ AO QUAL O RELATOR



PASSA A ADERIR POR FORÇA DA SEGURANÇA JURÍDICA, RESERVANDO O SEU POSICIONAMENTO PESSOAL. IV - CONHECIMENTO E PROVIMENTO DO RECURSO. ” (Agravado de Instrumento nº 0043019- 90.2019.8.19.0000; Órgão Julgador: Sétima Câmara Cível; Relator: Des. Ricardo Couto de Castro; Julgamento: 18/12/2019 – Grifo nosso)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATACÃO. **ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE QUE A ARREMATACÃO DE BEM IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA É MODO DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA, INEXISTINDO QUALQUER RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE O ARREMATANTE E O ANTERIOR PROPRIETÁRIO DO BEM. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL.** TRATANDO-SE A ARREMATACÃO DE MODO DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA, DESNECESSÁRIA A PROPOSITURA DE NOVA DEMANDA, VISANDO À ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL, EM OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS DA CELERIDADE E DA ECONOMIA PROCESSUAL. NECESSIDADE DE EXPEDIÇÃO DE NOVA CARTA DE ARREMATACÃO, COM EXPRESSA DETERMINAÇÃO PARA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE PLENA DO IMÓVEL ARREMATADO. RECURSO CONHECIDO, AO QUAL SE DÁ PROVIMENTO. ” (Agravado de Instrumento nº 0051919-62.2019.8.19.0000; Órgão Julgador: Décima Segunda Câmara Cível; Relator: Des. Jaime Dias Pinheiro Filho; Julgamento: 03/12/2019 – Grifo nosso)

“ARREMATACÃO DE BEM IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA - PEDIDO DE EXPEDIÇÃO DE NOVA CARTA DE ARREMATACÃO PARA OBTENÇÃO DA PROPRIEDADE PLENA - AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE - PRINCÍPIOS DA CELERIDADE E ECONOMIA PROCESSUAIS. A DECISÃO ORA COMBATIDA INDEFERIU A EXPEDIÇÃO DE CARTA DE ARREMATACÃO COM VISTAS À TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE PLENA DO IMÓVEL, AO FUNDAMENTO DE QUE A PENHORA RECAIU SOBRE O DIREITO E AÇÃO SOBRE O BEM. OUTROSSIM, ENTENDEU O JUÍZO QUE A ANTERIOR PROMESSA DE COMPRA E VENDA EM FAVOR DO EXECUTADO SOMENTE PROPORCIONA AO ARREMATANTE O DIREITO À AQUISIÇÃO DO BEM, TENDO EM VISTA QUE A TITULARIDADE SERÁ TRANSMITIDA QUANDO DO



REGISTRO DA ESCRITURA DEFINITIVA. **A ARREMATACÃO JUDICIAL DE IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA É UMA DAS MODALIDADES DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE, DESVINCULADA DE QUALQUER RELAÇÃO COM O TITULAR ANTERIOR, NÃO EXISTINDO RELAÇÃO JURÍDICA DE TRANSMISSÃO.** MENÇÃO EXPRESSA NO EDITAL DE QUE O BEM SERIA ENTREGUE LIVRE E DESEMBARAÇADO DE QUAISQUER ÔNUS AO ARREMATANTE. CANCELAMENTO DOS REGISTROS DE PENHORAS ANTERIORES. NÃO HÁ ÓBICE A QUE SEJA EXPEDIDA CARTA DE ARREMATACÃO PARA A TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE E NÃO APENAS DO DIREITO E AÇÃO. **JURISPRUDÊNCIA RECENTE DESTA CORTE, COM AMPARO NO ENTENDIMENTO DO STJ, APOIA ESSA POSSIBILIDADE E NÃO VISLUMBRA OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE DOS REGISTROS PÚBLICOS.** PROVIMENTO AO RECURSO. ” (Agravado de Instrumento nº 0057739-96.2018.8.19.0000; Órgão Julgador: Décima Sétima Câmara Cível; Relator: Des. Edson Aguiar de Vasconcelos; Julgamento: 13/03/2019 – Grifo nosso)

Não destoam deste ponto de vista os recentes julgados deste Egrégio Conselho da Magistratura:

“REMESSA NECESSÁRIA. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO 9º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL/RJ. PRETENSÃO DE REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, DE ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DE CARTA DE ARREMATACÃO, EXPEDIDA PELO JUÍZO DA 17ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/RJ. OFICIAL QUE DEIXOU DE EFETUAR OS REGISTROS PLEITEADOS, TENDO EM VISTA A NECESSIDADE DE CUMPRIMENTO DE ALGUMAS EXIGÊNCIAS. SENTENÇA JULGOU A DÚVIDA PROCEDENTE. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA GERAL DA JUSTIÇA PELA REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA, ENTENDENDO QUE PROCEDEM AS EXIGÊNCIAS PENDENTES FORMULADAS PELO SR. OFICIAL, COM EXCEÇÃO DAS EXIGÊNCIAS 13 E 14. **ARREMATACÃO QUE SE CONFIGURA EM MODALIDADE DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA. ROMPIMENTO DE TODO E QUALQUER VÍNCULO DO BEM. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL.** PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SENTENÇA QUE SE REFORMA EM SEDE DE REMESSA NECESSÁRIA. ”



(Processo nº 0122724-42.2016.8.19.0001; Relator: Des. Sérgio Ricardo de Arruda Fernandes; Julgamento: 18/12/2019 – Grifo nosso)

“REEXAME NECESSÁRIO. REGISTRO PÚBLICO. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE CARTA DE ARREMATÇÃO. EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DE TÍTULO EM FAVOR DAQUELE QUE FIGUROU COMO RÉU NA AÇÃO DE EXECUÇÃO E ORIGINAL DA GUIA DE PAGAMENTO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO. SENTENÇA JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA. AUTOS ENCAMINHADOS AO CONSELHO DA MAGISTRATURA POR FORÇA DO DISPOSTO NO ARTIGO 48, § 2º DA LODJ. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA PELA REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. CERNE DA CONTROVÉRSIA CONSISTENTE EM DETERMINAR A NATUREZA JURÍDICA DA AQUISIÇÃO DE BEM ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. EM QUE PESE A DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL ACERCA DO TEMA, **SEGUNDO O ENTENDIMENTO CONTEMPORÂNEO DESTE CONSELHO DAMAGISTRATURA, A ARREMATÇÃO JUDICIAL DEVE SER CONSIDERADA FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE, IMPLICANDO NO ROMPIMENTO DE TODO E QUALQUER VÍNCULO DO IMÓVEL, TANTO COM RELAÇÃO AO ANTIGO PROPRIETÁRIO, QUANTO AOS ÔNUS E GRAVAMES QUE O EMBARAÇAVAM, NÃO SENDO, PORTANTO, ADEQUADO SEGUIR-SE O ENCADEAMENTO A TÍTULO DE CONTINUIDADE REGISTRAL. PRECEDENTES CONTEMPORÂNEOS. SENTENÇA QUE SE REFORMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.** (Processo nº 0285787-78.2018.8.19.0001; Relator: Des. Myriam Medeiros da Fonseca Costa; Julgamento: 19/03/2021 – Grifo nosso).

“APELAÇÃO - DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL - REQUERIMENTO DE REGISTRO DE DIVERSOS TÍTULOS - CARTA DE ARREMATÇÃO – EXIGÊNCIA - CONSTATAÇÃO DE RUPTURA NA CADEIA DOMINIAL DO IMÓVEL - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. A apelante alega que a arrematação é forma originária de aquisição, dispensando-se o histórico sucessivo pregresso. O cerne da controvérsia consistente em determinar a natureza



jurídica da aquisição de bem arrematado em hasta pública. Em que pese a divergência jurisprudencial acerca do tema, **segundo o entendimento contemporâneo deste Conselho da Magistratura, a arrematação judicial deve ser considerada forma de aquisição originária da propriedade, implicando no rompimento de todo e qualquer vínculo do imóvel, tanto com relação ao antigo proprietário, quanto aos ônus e gravames que o embaraçavam, não sendo, portanto, adequado seguir-se o encadeamento a título de continuidade registral.** Precedentes contemporâneos. Ao proceder ao exame de qualificação dos títulos judiciais, não cabe ao registrador adentrar no mérito da decisão judicial que determinou o registro, mas tão somente examinar os requisitos formais do título e sua adequação aos princípios registraes. Recurso a que se dá provimento. ” (Processo nº 0072647-58.2018.8.19.0001; Relator: Des. Edson Vasconcelos; Julgamento: 19/03/2021 – Grifo nosso)

Nesta linha de intelecção, malgrado os títulos judiciais não estejam imunes ao exame de qualificação registral, como bem ressaltou a nobre Procuradora de Justiça, *“sendo a arrematação judicial uma modalidade de aquisição originária da propriedade, não existe relação jurídica entre o antigo proprietário e o arrematante, rompendo-se assim o vínculo anteriormente constituído em relação ao imóvel, não havendo se cogitar de observância ao princípio da continuidade registral.”*

Impõe-se, então, o reconhecimento da impertinência da primeira exigência.

De outro giro, o apelante apresentou, às fls. 392/397, Certidão de Autorização para Transferência – CAT, expedida pela Superintendência do Patrimônio da União, pela qual está autorizada a transferência de 50% do bem objeto da presente Dúvida.

Confira-se:



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Conselho da Magistratura

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SECRETARIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO
Superintendência do Patrimônio da União - RIO DE JANEIRO
AV PRESIDENTE ANTONIO CARLOS ,375
5. ANDAR - SALA 514
CASTELO
20020-010, RIO DE JANEIRO , RJ

Certidão de Autorização para Transferência - CAT
Regime: OCUPAÇÃO Natureza da transação: ONEROSA

CAT nº: 005406353-16	RIP nº: 6001 0016504-25
Localização e características do imóvel: Endereço do imóvel: R DO RUSSEL, 344 ED N S DO OUTEIRO BL A APTO 0304 Bairro: GLORIA CEP: 22210-010 Cidade: RIO DE JANEIRO UF: RJ Fração Ideal: 4.778,00 / 1.000.000,00 Área Total do Terreno: 3.364,00 m ² Área Total da União: 1.118,00 m ²	

Certifica-se, a requerimento do interessado, que o imóvel acima caracterizado pertence à União e está cadastrado no Sistema Integrado de Administração Patrimonial – SIAPA, sob o RIP n.º 6001 0016504-25, em regime de ocupação, em nome de JOSE GOMES DA FONSECA, CPF/CNPJ n.º 068.680.377-91. Certifica-se, ainda, que o imóvel não se encontra em área de interesse do Serviço Público, esta certidão foi expedida sem o recolhimento do laudêmio, equivalente a cinco por cento do valor do domínio pleno do terreno, bem como sem a verificação de estar o ocupante em dia com as demais obrigações junto ao Patrimônio da União, ficando ressalvado o direito da União de cobrar créditos patrimoniais que venham a ser apurados.

Em face do disposto no Decreto-lei n.º 2.398, de 21 de dezembro de 1987, com redação alterada pelo art. 33 da Lei n.º 9.636, de 15 de maio de 1998, certidão emitida fulcrada nos Artigos 26 e 27 e 8o. inciso IV da IN SPU 01/2018 e Carta de Arrematacao de 10/08/2020 -Proc. 0109931-33.2000.8.19.0001 -42a. Vara Cível/RJ (SEI SPU 10154154845/2021-57), fica o responsável pelo imóvel autorizado a transferir por Outras transações onerosas, no prazo de validade desta Certidão, o percentual de 50 % do bem acima descrito.

Emissão às 13:30:20 do dia 30/12/2022.

Validade: 90 dias

Por esta razão, descabe, igualmente, a exigência 02.

Desta forma, ainda que louvável a conduta do suscitante, uma vez que a ele cabe zelar pela confiabilidade dos documentos a serem registrados, não há razão para a manutenção das exigências inicialmente formuladas.

Ante o exposto, voto no sentido de se dar provimento ao recurso, para reformar a sentença e julgar improcedente a Dúvida, nos termos da fundamentação supra.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

DES. HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES
RELATOR