

Dados Básicos

Fonte: 1.0672.98.008678-5/001

Tipo: Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 29/11/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:04/12/2012

Estado: Minas Gerais

Cidade: Sete Lagoas

Relator: Áurea Brasil

Legislação: Art. 612 do Código de Processo Civil; Decreto-lei nº 7.661/45; entre outras.

Ementa

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE FALÊNCIA - IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO JUDICIAL - PENHORAS REGISTRADAS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL - CANCELAMENTO DOS GRAVAMES PELO JUÍZO FALIMENTAR - POSSIBILIDADE. 1. Tratando-se de imóvel arrematado em leilão judicial realizado nos autos de falência, o cancelamento dos registros das penhoras existentes em sua matrícula deve ser ordenado pelo juízo falimentar, que detém competência para conduzir a execução concursal, e, conseqüentemente, decidir sobre os atos concernentes à alienação dos bens arrecadados pela massa. 2. Recurso provido.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

AGRAVO DE INSTRUMENTO CV Nº 1.0672.98.008678-5/001

Relator: Des.(a) Áurea Brasil

Relator do Acórdão: Des.(a) Áurea Brasil

Data do Julgamento: 29/11/2012

Data da Publicação: 04/12/2012

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE FALÊNCIA - IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO JUDICIAL - PENHORAS REGISTRADAS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL - CANCELAMENTO DOS GRAVAMES PELO JUÍZO FALIMENTAR - POSSIBILIDADE.

1. Tratando-se de imóvel arrematado em leilão judicial realizado nos autos de falência, o cancelamento dos registros das penhoras existentes em sua matrícula deve ser ordenado pelo juízo falimentar, que detém competência para conduzir a execução concursal, e,

consequentemente, decidir sobre os atos concernentes à alienação dos bens arrecadados pela massa.

2. Recurso provido.

AGRAVO DE INSTRUMENTO CV Nº 1.0672.98.008678-5/001 - COMARCA DE SETE LAGOAS - AGRAVANTE(S): AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA NOVA DENOMINAÇÃO DE BRL PARTICIPAÇÕES - AGRAVADO(A)(S): MASSA FALIDA IRMAOS GUISTEM & CIA LTDA, COMERCIAL PAMPAS LTDA

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 5ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DESEMBARGADORA ÁUREA BRASIL, RELATORA

DESA. ÁUREA BRASIL (RELATORA)

VOTO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por AP PONTO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA contra a r. decisão de f. 30/32-TJ, proferida nos autos do pedido de falência ajuizado por COMERCIAL PAMPAS LTDA em face de IRMÃOS GUISTEM & CIA LTDA - atualmente massa falida -, a qual ordenou fossem oficiados os Magistrados que determinaram a penhora do bem arrematado pela agravante, solicitando o cancelamento das respectivas constrições.

Aduz, a recorrente, em síntese, que: a) arrematou imóvel leiloado nos autos da falência da primeira recorrida, sendo que, no edital de hasta pública, não constou o lançamento de qualquer penhora sobre o imóvel; b) ao proceder ao registro da carta de arrematação, o Cartório do 1º Ofício de Registro Imobiliário da Comarca de Sete Lagoas informou a existência de 31 gravames sobre o bem; c) requereu, nos autos da falência, a determinação do cancelamento das constrições, para que pudesse efetivar o registro do bem; d) o Magistrado a quo, entretanto, ordenou fossem oficiados os diversos juízes que determinaram as 31 penhoras; e) "a existência de penhoras sobre o bem não obsta a sua arrematação, a qual, tendo sido perfeita, acabada e irretroatável, é forma originária de aquisição de propriedade, acarretando a liberação dos gravames incidentais sobre o bem arrematado"; f) diante do princípio da universalidade do juízo falimentar, cabe exclusivamente ao Juiz da falência determinar o cancelamento dos gravames; g) as constrições registradas à margem da matrícula do imóvel foram lançadas em processos individuais, por credores que já estão habilitados na falência; h) a decisão recorrida poderá lhe causar danos, uma vez que "será necessário para o cancelamento das penhoras sobre o imóvel arrematado, aguardar a expedição de ofícios a cada um dos juízes responsáveis pelo lançamento dos 31 gravames sobre o imóvel e, posteriormente, aguardar a resposta de cada um desses juízes que, em razão do livre convencimento, podem ou não determinar o cancelamento dos gravames".

Por isso, requer seja dado provimento ao recurso, determinando-se a imediata expedição de ofício ao Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sete Lagoas, para que sejam cancelados os gravames que incidem sobre o imóvel arrematado.

Indeferida a tutela liminar recursal, em decisão exarada às f. 67/70.

Informações prestadas pela i. Magistrada a quo à f. 74.

Não obstante intimado, o agravado deixou transcorrer in albis o prazo para apresentar contrarrazões (cf. certidão à f. 99).

Remetidos os autos à Procuradoria-Geral de Justiça, manifestou-se o douto Procurador, Dr. Antônio César Mendes Martins, pelo desprovimento do agravo (f. 105/107).

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

In casu, a agravante, em leilão realizado nos autos da falência de Irmãos Guissem & Cia. LTDA., requerida por Comercial Pampas LTDA., arrematou imóvel de propriedade da empresa falida (Auto de Arrematação às f. 43/44-TJ), registrado no Cartório do 1º Ofício de Imóveis de Sete Lagoas, matrícula n. 1.729, constituído por um terreno rural com área de 14.482m².

Expedida a carta de arrematação (f. 78-TJ), a recorrente solicitou, perante o Cartório do 1º Ofício de Imóveis de Sete Lagoas, o registro da transferência da propriedade do bem arrematado. O Oficial responsável, entretanto, teria se negado a realizar tal ato, diante da existência de 31 registros de penhora na matrícula do imóvel.

A empresa arrematante atravessou, então, petição nos autos de falência, requerendo o cancelamento das constrições judiciais sobre o imóvel arrematado (f. 48/50).

O i. julgador de origem, entretanto, ao invés de expedir ordem direta ao Oficial responsável pelo Cartório do 1º Ofício de Imóveis de Sete Lagoas, determinou fossem oficiados os Magistrados que ordenaram as penhoras do bem arrematado, solicitando o cancelamento das respectivas constrições, contra o que se insurge a recorrente.

Pois bem.

O instituto da penhora, previsto no art. 612 do Código de Processo Civil, constitui "ato de apreensão e depósito de bens para empregá-los, direta ou indiretamente, na satisfação do crédito executado" (Fredie Didier Jr., Curso de Direito Processual Civil, 3. ed., 2011, v 5, p. 583).

Por meio da penhora, um bem pertencente ao patrimônio do devedor é destacado forçosamente pelo Estado, com o escopo de garantir o pagamento da dívida. A pretensão executória é, então, resolvida definitivamente com a entrega do próprio bem ao credor (pela adjudicação) ou com a entrega do produto da venda do bem (pela alienação em hasta pública).

Todavia, nos termos do mesmo art. 612 do CPC, no caso de insolvência do devedor, tem lugar o concurso universal de credores, ou seja, a execução concursal - que em muito se diferencia da execução individual acima descrita.

Tal regramento se justifica, pois, consoante aponta André Luiz Santa Cruz Ramos, "quando o ativo do devedor é insuficiente para a satisfação do seu passivo - (...) - essa regra de execução individual se torna injusta, uma vez que com certeza alguns credores conseguirão o ressarcimento do seu crédito, enquanto outros não terão a mesma sorte". (Curso de Direito Empresarial. 1 ed., Bahia: Jus Podium, 2008, p. 529).

No procedimento falimentar - tanto nos termos do Decreto-lei 7.661/45, como pela Lei n. 11.101/05, que atualmente disciplina a matéria -, a quitação de débitos não se efetiva por meio da penhora, mas sim, pela arrecadação de todos os bens do devedor, cujo produto da venda (mediante leilão, propostas fechadas ou pregão) servirá ao pagamento de seus credores, em uma ordem previamente estabelecida (art. 102 e segs. do Decreto-lei 7.661/45 e arts. 83 e 84 da Lei 11.101/050).

Assim, decretada a quebra, a fim de viabilizar a execução concursal, instaura-se o chamado juízo universal da falência. Ou seja, a partir deste marco, segundo o art. 76 da Lei n. 11.101/05 (equivalente, na lei anterior, aos §§2º e 3º do art. 7º), o juízo da falência passa a ser o competente para conhecer todas as ações sobre bens, interesses e negócios do falido, ressalvadas as causas trabalhistas, fiscais e aquelas não reguladas pela referida lei, em que o falido figurar como autor ou litisconsorte ativo.

E, não obstante estejam previstas exceções ao juízo universal falimentar, em todos os casos, o pagamento dos credores é realizado por este juízo. Dispõe o art. 149 da Lei 11.101/05 que, feitas as restituições, pagos os créditos extraconcursais (art. 84), e consolidado o quadro-geral de credores, as importâncias recebidas com a realização do ativo serão destinadas ao pagamento dos credores, atendendo à classificação prevista no art. 83, respeitados os demais dispositivos do referido diploma legal e as decisões judiciais que determinam reserva de importâncias.

Na espécie, o bem imóvel foi arrematado em leilão judicial efetivado no curso de ação falimentar ajuizada em face da empresa Irmãos Guiscem & Cia LTDA. - que teve sua falência decretada por decisão proferida em 10.05.2000 (cf. f. 36/39-TJ).

Ou seja, à vista da decretação da falência da referida sociedade empresária, a quitação de seus débitos deve observar o procedimento de falência - cuja condução compete, portanto, ao juízo falimentar -, e não o procedimento de execução individual.

Tratando-se de imóvel arrematado em leilão judicial realizado nos autos de falência, o cancelamento das penhoras registradas em sua matrícula deve ser ordenado pelo juízo falimentar, que detém competência para conduzir a execução concursal, e, conseqüentemente, decidir sobre os atos concernentes à alienação dos bens arrecadados pela massa.

Evidente que a agravante não pode ser impedida de registrar a transferência do domínio do imóvel por ela adquirido em leilão judicial perante o juízo universal falimentar, em razão das penhoras averbadas na matrícula do referido bem.

Ora, a arrematação é o ato que encerra a alienação judicial - procedimento pelo qual os credores obtêm o dinheiro para pagamento do que lhes é devido. Com a arrematação, que

constitui forma originária de aquisição da propriedade, o imóvel é transferido ao adquirente livre e desembaraçado de qualquer ônus, e as dívidas, que antes estavam garantidas pelo bem constrito, serão quitadas com o preço pago pelo arrematante - não havendo motivo, por conseguinte, para que os gravames sejam mantidos.

Mutatis mutandis, cito julgado do eg. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

ARREMATACÃO. PRAÇA. EXECUÇÃO. CANCELAMENTO DE REGISTROS ANTERIORES. EMOLUMENTOS. A arrematação é forma originária de aquisição da propriedade. Por isso, o arrematante, de posse da carta de arrematação, tem o direito de registrar o imóvel sem pagar emolumentos sobre eventuais cancelamentos de ônus que gravavam o bem antes da arrematação. Na verdade, ditos cancelamentos são corolário lógico da própria arrematação, razão pela qual a apresentação da carta viabiliza, por si só, o cancelamento das inscrições anteriores a ela. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70007888977, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Francisco Pellegrini, Julgado em 28/09/2004)

À luz de tais considerações, com a devida vênia ao respeitável parecer do i. representante do Parquet de segundo grau, não vejo óbice para que o juízo falimentar determine diretamente ao Oficial do Cartório do 1º Ofício de Imóveis de Sete Lagoas o cancelamento das penhoras que recaem sobre o imóvel de matrícula n. 1.729, seja porque o juízo da falência detém competência para tanto, seja porque as execuções individuais, no bojo das quais se procedeu às respectivas constrições, não mais subsistem.

Fundada nessas razões, DOU PROVIMENTO AO RECURSO, determinando a imediata expedição de ofício ao Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sete Lagoas, para que sejam cancelados os gravames que incidem sobre o imóvel arrematado pela agravante (matrícula n. 1.729), para que se proceda ao registro da respectiva carta de arrematação.

Custas, na forma da lei.

DES. FERNANDO CALDEIRA BRANT - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. BARROS LEVENHAGEN - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO"