

Dados Básicos

Fonte: 0018338-33.2011.8.26.0100

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 23/02/2012

Data de Aprovação: 29/03/2012

Data de Publicação: 14/06/2012

Estado: São Paulo

Cidade: São Paulo (10º SRI)

Relator: José Renato Nalini

Legislação: Art. 655-B do Código de Processo Civil



Ementa

Registro de Imóveis – Dúvida – Recusa do Oficial em registrar carta de arrematação expedida em execução derivada de ação de cobrança – Imóvel pertencente a terceiros – Ação e execução de ciência de apenas um deles – Penhora e arrematação da integralidade do imóvel – Inviabilidade do registro – Arrematação que constitui modo derivado de aquisição de propriedade – Ofensa ao princípio da continuidade – Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL Nº 0018338-33.2011.8.26.0100, da Comarca da CAPITAL, em que é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JORGE NOGUEIRA GUIMARÃES e apelado o 10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do Desembargador Relator, que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores, JOSÉ GASPAR GONZAGA FRANCESCHINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, no impedimento ocasional do Presidente, SÉRGIO JACINTHO GUERRIERI REZENDE, decano, em exercício, SAMUEL ALVES DE MELO JUNIOR, ANTONIO JOSÉ SILVEIRA PAULILO E ANTONIO CARLOS TRISTÃO RIBEIRO, respectivamente, Presidentes das Seções de Direito Público, Direito Privado e Criminal do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 29 de março de 2012.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

VOTO

Registro de Imóveis – Dúvida – Recusa do Oficial em registrar carta de arrematação expedida em execução derivada de ação de cobrança – Imóvel pertencente a terceiros – Ação e execução de ciência de apenas um deles – Penhora e arrematação da integralidade do imóvel – Inviabilidade do registro – Arrematação que constitui modo derivado de aquisição de propriedade – Ofensa ao princípio da continuidade – Recurso não provido.

Trata-se de dúvida de registro de imóveis suscitada pelo 10º. Oficial de Registro de Imóveis da Capital. O apelante apresentou, para registro, carta de arrematação extraída dos autos da ação ajuizada por Francisco José Roxo em face do Condomínio Edifício Jorge Nogueira Guimarães, na qual inicialmente figurava no pólo passivo Arnaldo Leal de Figueiredo.

A ação foi julgada procedente e, na fase de execução, houve a penhora da integralidade do imóvel de matrícula no. 12.531, daquela unidade, registrado em nome de Arnaldo e de sua esposa Renata Lisa de Figueiredo. Em hasta pública, o imóvel foi arrematado, também na íntegra, pelo apelante, que apresentou a carta de arrematação a registro. O Oficial recusou a lavratura do ato, sob o fundamento de que haveria ofensa ao princípio da continuidade, já que o imóvel figurava em nome de ambos os cônjuges, e da ação participou apenas um deles.

O MM. Juiz Corregedor Permanente, acolhendo as ponderações do registrador, julgou procedente a dúvida (fls. 453/456). Inconformado com a respeitável decisão, interpôs o interessado, tempestivamente, o presente recurso. Informa que o Oficial teria demonstrado incerteza sobre a pertinência da exigência, admitindo ser desnecessária a citação do cônjuge do executado.

Sustenta que não há qualquer dispositivo legal ou orientação jurisprudencial que obrigue a intimação dos cônjuges sobre a realização de praça, que a lei possibilita que devedores de cotas condominiais possam ser demandados isoladamente, sendo pacífico o entendimento

doutrinário a este respeito, bem como que as decisões nas ações que atribuíram o direito ao exequente e ao arrematante são definitivas, devendo ser respeitada a garantia constitucional decorrente da coisa julgada. A obrigação de suportar as despesas condominiais era “propter rem”, e vinculava ambos os cônjuges. Conclui que a recusa do registro ofende ordem judicial, além de prejudicar os interesses daqueles que participam das hastas públicas.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 494/499).

É o relatório.

Entendo que o apelante aborda o motivo da recusa da lavratura do ato por uma perspectiva equivocada.

Não se questiona a regularidade da ação de cobrança de condomínio, ou as normas a ela referentes.

O empecilho oposto pelo Registrador diz respeito a princípios de ordem registral, que obstam o ingresso do título no fólio real.

A origem judicial do título não dispensa a sua prévia qualificação. Nesse sentido, a orientação há muito pacificada por este Conselho Superior da Magistratura (Ap. Cível nº 990.10.261.081-0, de 14/09/2010, Rel. Des. Munhoz Soares; Ap. Civ. 1.140-6/8, de 15/09/2009, Rel. Des. Reis Kuntz; Ap. Civ. 1.125-6/0, de 08/09/2009, Rel. Luiz Tâmbara; Ap. Civ. 908-6/6, de 07/10/2008, Rel. Des. Ruy Camilo; Ap. Civ. 289-6/0, de 11/3/2005, Rel. Des. José Mário Antonio Cardinale).

O que realmente deve ser observado no presente caso, é que a arrematação não pode ser considerada modo originário de aquisição de propriedade, portanto, deve ser respeitado o princípio da continuidade.

Ao contrário, se a alienação forçada fosse considerada modo originário de aquisição de propriedade, o arrematante de um bem em hasta pública tornar-se-ia o seu proprietário, ainda que se verificasse, “a posteriori”, que o bem não pertencia ao executado. No entanto, tem-se decidido que a arrematação deve ser anulada de plano, e até mesmo nos próprios autos, se os bens pertenciam a terceiro (RJTJESP 98/204, JTA 95/130). E ainda admite-se a interposição de embargos de terceiro, mesmo depois de realizada a hasta, e, se o terceiro não teve conhecimento da execução, mesmo depois da assinatura da carta (STJ RT 801/160, REsp 419.697, Rel. Min. Herman Benjamin, j. 26.02.08).

Assim, mesmo que regular a arrematação, há necessidade de que o bem adquirido seja de propriedade do executado, o que é bastante para demonstrar que se trata de forma derivada de aquisição, que não pode dispensar a observância do princípio da continuidade. É essa a orientação deste Conselho Superior da Magistratura, como demonstra o recente Acórdão lançado na Ap.Civ. 1.223-6/7, de 30/03/2010, Relator Des. Munhoz Soares:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente – Carta de arrematação expedida em ação de execução fiscal movida pela Fazenda Estadual – Imóvel penhorado em outras execuções movidas pela Fazenda Nacional e pelo Instituto Nacional do Seguro Social – INSS – Arrematação que não constitui forma originária de aquisição de propriedade imóvel – Impossibilidade de registro, enquanto não cancelados os registros das penhoras pela Fazenda Nacional e pelo INSS, por força do artigo 53, parágrafo 1º, da Lei nº 8.212/91 – Registro inviável – Recurso não provido”.

Como defende Marcelo Fortes Barbosa Filho:

“Nesse sentido, num primeiro plano, é conferida, ao registrador, como autor dos atos de registro, a responsabilidade pela manutenção da referida coerência interna, a qual só pode ser atingida pela estrita aplicação de princípios atinentes ao funcionamento interno do sistema registrário. No afã de proteger e resguardar o conteúdo dos atos praticados, o registrador opera o exame qualificador de todos os títulos, confrontando-os com o conjunto de todos os assentamentos disponíveis, sob o crivo da especialidade, da continuidade, da unitariedade, enfim, de todos os princípios atinentes à sua atividade específica. A qualificação corresponde a um juízo lógico e crítico, do qual não podem ser excluídos os de origem judicial, expedidos por um dos órgãos do Estado-Juiz.” (O Registro de Imóveis, Os Títulos Judiciais e As Ordens Judiciais, Doutrinas Essenciais de Direito Registral, vol. II, RT, pág.1123/1124).

O registro na forma pretendida pelo apelante viola o princípio da continuidade. Como mostra a certidão de fls. 6/8, o imóvel penhorado não estava registrado em nome do executado, mas de Arnaldo Leal de Figueiredo e sua esposa Renata Lisa de Figueiredo, casados em regime de comunhão de bens. A ação de cobrança foi originariamente dirigida contra o devedor e Armando, mas o credor desistiu dela em relação a este, na oportunidade da audiência, com sua exclusão da lide. A penhora recaiu sobre a integralidade do bem. Certo que o art. 655-B do Código de Processo Civil determina que, tratando-se de penhora de bem indivisível, a meação do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Mas na data em que a penhora foi feita, o bem não pertencia ao executado, mas a Arnaldo, em conjunto com Renata. Para que fosse respeitado o princípio da continuidade, era imprescindível que tivesse

havido o registro de escritura de transmissão do bem ou que todos os titulares de domínio tivessem sido intimados da existência da ação, da penhora e das hastas públicas, na execução.

Esposando este entendimento, o D. Juiz que presidiu as hastas recusou-se ao aditamento do título, nos seguintes termos: “1.Fls. 321, 325 e 329: em melhor análise dos autos, verifica-se que a carta de arrematação foi expedida regularmente, segundo o que foi processado e decidido nestes autos, nos quais Arnaldo Leal de Figueiredo e Renata Lisa de Figueiredo não tomaram parte; portanto, nenhuma providência cabe a este Juízo, e o interessado resta procurar dar a registro a transmissão entre Arnaldo e Francisco José, de outro, para que, por sua vez, possa fazer registrar a sua carta de arrematação. 2. Arquivem-se os autos, se não houver outras pendências.”(fls. 430)

A natureza “propter rem” da obrigação condominial e a solidariedade entre os devedores não alteram essas conclusões. A cobrança poderia ter sido dirigida, a critério do credor, contra qualquer dos devedores solitários. Se ele optou por direcioná-la contra apenas um deles, não pode pretender estender os efeitos da sentença aos demais. É o que ficou decidido, em exame de questão similar, por este Conselho Superior, na Ap. Cível no. 990.10.169457-3, de 26 de outubro de 2010, rel. Des. Munhoz Soares:

“...a circunstância de se tratar de obrigação ‘propter rem’ implica que o débito possa ser cobrado de um ou de todos os devedores, obrigados solidariamente, o que não quer dizer, porém, que, em tendo sido ajuizada a ação de cobrança apenas em face de um dos devedores, por opção do credor, se pretenda estender os efeitos da sentença aos quinhões pertencentes aos demais promissários compradores, que não foram parte na demanda. Ressalte-se que a r. sentença condenatória copiada a fs.28 reconheceu apenas que ‘tratando-se de obrigação solidária, tal como sustenta o demandado, estão todos os proprietários obrigados ao pagamento integral do débito, podendo o credor voltarse contra todos ou contra qualquer deles’, nada tendo referido, pois, acerca da possibilidade de os demais proprietários, que não integraram a lide, poderem ter seu patrimônio excutido em virtude de condenação suportada por aquele que, a critério do credor, foi acionado, com exclusividade, para responder pela totalidade da dívida”.

Correta, portanto, a atitude do Oficial, como referendado pelo MM. Juiz Corregedor Permanente e pelo Douto Procurador de Justiça.

Diante do exposto, nega-se provimento ao recurso.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2012.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(D.J.E. de 14.06.2012)