

Agravo n. 1.0431.12.002802-9/001

11ª Câmara Cível

Comarca de Monte Carmelo

Juízo da 1ª Vara Cível

Agravante(s): Tatiana Maria Rodrigues e Ronilson Rodrigues Bizerra

Agravado(s): Beta Factoring Ltda.

Relator: Desembargador MARCELO RODRIGUES

Súmula: **Negar seguimento ao recurso**

#### DECISÃO DO RELATOR

Art. 557, caput, do Código de Processo Civil

Trata-se de agravo interposto Tatiana Maria Rodrigues e Ronilson Rodrigues Bizerra contra a decisão interlocutória vista em cópia de f. 52-TJ que indeferiu a antecipação dos efeitos da tutela requerida nos autos dos embargos de terceiro.

Contra aludido pronunciamento, a parte agravante se insurge através do presente recurso.

Em síntese, discorre acerca de questões fáticas e sustenta a necessidade de se deferir o pedido formulado com o escopo de impedir penhoras no imóvel, objeto dos embargos, pois nele residem desde 2003, acrescentando que a decisão agravada “gerou insegurança”.

Por derradeiro, pugna pelo recebimento do agravo na modalidade de instrumento e, ao final, pelo provimento do recurso.

Decido.

De início, cumpre esclarecer que os embargos de terceiro constituem uma ação de procedimento especial, incidente e autônoma, disponibilizada em caráter facultativo, a quem, não sendo parte no processo – portanto ostentando, sempre, a condição de terceiro –, seja na condição de senhor e possuidor, ou apenas possuidor, sofrer turbação ou esbulho na posse de seus bens por ato de apreensão

Agravo n. 1.0431.12.002802-9/001

judicial, ou nas ações de divisão e demarcação, bem como ao credor com garantia real, para obstar alienação judicial do bem objeto da garantia.

No caso em tela, a parte recorrente lançou mão do presente agravo em sua modalidade instrumental, por pretender, em sede de tutela antecipada, sejam impedidas "futuras penhoras" de imóvel que, segundo ela, é se sua propriedade, mas tal circunstância se encontra pendente de registro.

E tal se deu diante da decisão de primeiro grau que houve por indeferir a antecipação dos efeitos da tutela, ao fundamento de que "esse pedido se confunde com o próprio mérito da lide" (*sic* - cf. f.48-TJ).

Ora, ainda que por fundamentação diametralmente diversa, tenho que o presente recurso se mostra manifestamente improcedente, desafiando decisão monocrática deste Relator, nos moldes do disposto no art. 557, caput, do Código de Processo Civil.

A pretensão da agravante revela, sobretudo, desconhecimento sobre a função e finalidades desempenhadas pelo registro público em geral e, em particular, do registro imobiliário.

Na definição de Liebman, "*penhora é o ato pelo qual o órgão judiciário submete a seu poder imediato determinados bens do executado, fixando sobre eles a destinação de servirem à satisfação do direito do exequente. Tem, pois, natureza de ato executório*"(1). Barbosa Moreira pontua, por sua vez, denominar-se penhora "*o ato pelo qual se apreendem bens para empregá-los, de maneira direta ou indireta, na satisfação do crédito exequendo. Podem constituir objeto da penhora bens pertencentes ao próprio devedor ou, por exceção, pertencentes a terceiros, quando suportem a responsabilidade executiva*" (2).

Por seu meio se dá o ingresso na esfera patrimonial do executado por ato forçado do Estado, bem como pela função decorrente do princípio da prevenção contido no art. 612, CPC, garantindo o direito de preferência do credor sobre o bem penhorado. É despida do caráter de cautelaridade do arresto, diante de sua feição satisfativa, como ato executivo que é, ao passo que não acarreta ao

---

1. LIEBMAN, Enrico Tullio. Processo de execução. 5ª ed., São Paulo: Saraiva, 1986.

2. MOREIRA, José Carlos Barbosa. O novo processo civil brasileiro. Processo de execução processo cautelar. v. 2, Rio de Janeiro: Forense, 1976.

Agravo n. 1.0431.12.002802-9/001

devedor, no tocante aos seus bens, a perda do domínio ou posse em relação aos mesmos, mas apenas os vincula ao processo.

Por sua vez, o registro público é o único serviço estatal inteiramente comprometido com a consecução das garantias da publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos (CR, art. 236; LRP, art. 1º; Lei n. 8.935, de 1994, art. 1º). O registro no sistema brasileiro cria presunção relativa de verdade. Não dá autenticidade ao negócio causal ou ao fato jurídico de que se origina.

O registro no sistema brasileiro cria presunção relativa de verdade. Não dá autenticidade ao negócio causal ou ao fato jurídico de que se origina.

É um dos objetivos dos registros públicos proporcionar segurança às relações jurídicas, a partir do aprimoramento de seus sistemas de controle, especialmente com a obrigatoriedade das remissões recíprocas, criando uma rede fina, atualizada e completa de dados e informações. É por meio da publicidade oponível a todos os terceiros, que os registros públicos podem afirmar a boa-fé dos que praticam atos jurídicos, amparados na presunção de certeza irradiada a partir de tais registros. Publicidade é elemento essencial dos registros públicos, diante de certos atos ou fatos da vida civil jurídica. É obrigatória por exigência legal nos registros e averbações relativos a imóveis (art. 167, I e II, c.c. art. 169, LRP).

o registro imobiliário desempenha papel importantíssimo para o desenvolvimento econômico e social do país, uma vez que proporciona segurança jurídica nas transações imobiliárias. E somente a partir de um ambiente juridicamente seguro é que se estabelece um cenário favorável para o desenvolvimento do mercado imobiliário, que por sua vez fomenta o crédito imobiliário, com efeito multiplicador e abrangente na atividade econômica como um todo.

Do direito espera-se o fortalecimento da segurança ao meio social, sob pena de grave perturbação na ordem jurídica. Mesmo em termos econômicos paga-se alto pela insegurança jurídica. A redução no número de compradores e vendedores aptos a passar a escritura definitiva, valendo-se cada vez mais de outros instrumentos como contratos de gaveta e procuração sucessiva é diretamente relacionada à falta de liquidez, pois o negócio não é nem rápido, nem tão seguro e

Agravo n. 1.0431.12.002802-9/001

de exigências exageradas, uma verdadeira *overdose* de certidões, seja do vendedor, do comprador e do próprio imóvel, o que estimula a depreciação do valor do bem.

Equívoco freqüente em que incorre significativa parcela de operadores do Direito, imaginar que a penhora retira o bem do comércio, tornando-o inalienável, do qual é exemplo a nota de devolução (n. 231827), cuja cópia se vê à f. 24-TJ, formulada pela registradora imobiliária de Monte Carmelo/MG, em 29.9.11. Por ali constou que a AV-05, da matrícula 15.373, impede o ingresso da pública forma de venda e compra lavrada em Notas do Serviço Notarial de Iraí de Minas/MG, livro 055, f. 190.

Referida averbação, vê-se à f. 34-TJ (certidão da matrícula 15.373, do SRI de Monte Carmelo/MG), tomou o fólio real para fins do art. 615-A do Código de Processo Civil, ou seja, averbação premonitória que visa a sinalizar a terceiros de boa-fé a existência de ação de execução em curso face àqueles em cujos nomes – Lutero Alves Ferreira e Agleice Maria Resende Alves – acha-se, ainda hoje, consolidado o direito real de propriedade da faixa de terreno respectiva (R-01).

Tal não sucede, absolutamente.

O efeito da penhora, ou da averbação premonitória, é estabelecer o direito de preferência do credor, impedindo ainda que terceiro adquirente do imóvel possa argüir boa-fé, valendo-se de possível retenção de benfeitoria, com fim indenizatório.

Apenas isso.

Tal presunção opera no plano processual, jamais no direito material.

A verdadeira eficácia do registro da penhora consiste então em gerar um estado de má-fé por parte do terceiro adquirente que registra seu direito após o ingresso da penhora no fólio real (= **protege o comércio jurídico**) o registro de penhora não tem o condão de tornar a coisa indisponível ou fora do comércio. A penhora, por si só, não retira o bem do domínio de seu proprietário, enquanto não acontecer o ato judicial de alienação.

Corresponde exatamente ao instituto da *prenotação*, exarado no art. 883 do Código Civil Alemão. No sistema do Código Civil Alemão, a doutrina, perfeitamente ajustada entre nós, é no sentido de que a inscrição não priva a

Agravo n. 1.0431.12.002802-9/001

disponibilidade do direito em favor de terceiro, mas essa disponibilidade é ineficaz tanto quanto aniquile ou afete o direito pleiteado na ação que estiver inscrita.

Conseqüentemente, na lição de Serpa Lopes, "*nada obsta que um terceiro adquira um imóvel, em relação ao qual exista uma ação devidamente inscrita, porque a conseqüência é sujeitar-se esse adquirente aos efeitos que possam advir do resultado da ação, sem que possa alegar boa-fé ou falta de conhecimento. É nesse sentido que se deve interpretar a limitação da disponibilidade do imóvel*" (*Tratado dos registros públicos*, 6ª ed., Brasília Jurídica, vol. II, p. 480, 1996).

A averbação premonitória de que trata o referido dispositivo legal, é espécie do gênero inscrição declarativa, de cunho cautelar, que surge geralmente como incidente processual. Trata-se de casos avulsos de premonição de riscos em que os mais freqüentes são os constritivos (penhora, arresto e seqüestro) e os citatórios de ações reais e pessoais reiperçussórias, mas também às vezes surgindo sob as roupagens de bloqueio da matrícula e de indisponibilidade de bens.

Na autorizada doutrina de AFRÂNIO DE CARVALHO, "serve para divulgar riscos pendentes sobre direitos inscritos, inclusive o de iminente constituição de gravame, para o fim de chamar a atenção de terceiros acerca de pretensões adversas àqueles, pondo-os de sobreaviso quanto ao imóvel atingido por elas. Dada a sua finalidade de premonição de riscos, é chamada com toda a propriedade de inscrição preventiva" (em *Registro de Imóveis*: Rio de Janeiro, ed. Forense, 1997, p.147).

A recepção de atos acautelatórios, tem por objetivo prevenir terceiros de ameaças à titularidade constante do registro, em virtude de atos judiciais ou negociais sob condição suspensiva, permitindo que se inteirem do risco do negócio tendo por objeto tais imóveis, dentre os quais se situam referidos atos constritivos e outras hipóteses de oneração (art. 246, *caput*, c.c. arts. 230, 235, § único e 247, todos da LRP).

Assim, tanto a averbação referida no recente art. 615-A do Código de Processo Civil, quanto as demais hipóteses anteriormente previstas na Lei dos Registros Públicos e outros dispositivos legais, tais como, exemplificativamente, nas Liquidações Extrajudiciais, na Lei de Falências e no Decreto-lei 58, de 1937

Agravo n. 1.0431.12.002802-9/001

(art. 2º, das disposições transitórias) apenas para citar alguns, referem-se a um mesmo rol que tem por escopo advertir, prevenir e acautelar terceiros de boa-fé, e também deflagrar importantes efeitos bem familiares aos registradores imobiliários. São eles o de gerar oponibilidade e inoponibilidade no bojo de um inteligente sistema de presunções legais, cuja finalidade, em última instância, é inverter o ônus da prova, porém o fazendo com o intuito maior de promover a boa-fé do terceiro adquirente, reforçando, em boa hora, o comércio jurídico, tendo em conta a grave repercussão que determinados atos jurídicos e certas vicissitudes judiciais podem produzir no tráfico-jurídico imobiliário. Assim, possui eficácia para inquirar de má-fé o respectivo adquirente, servindo de prova pré-constituída da sua fraude.

Não se trata absolutamente de instituto novo no direito brasileiro.

Desde o século XIX o nosso sistema jurídico maneja tal instituto, a começar pelo Decreto 177-A, de 1893, art. 4º e §2º, passando pelo primeiro Regulamento dos Registros Públicos (Dec. 4.827, de 1924) e os que o sucederam (Decretos 18.542, de 1928 e 4.857, de 1939), até alcançar a vigente Lei 6.015, de 1973 (art. 167, I e II, c.c. arts. 169 e 240), não sem mencionar os Códigos de Processo Civil de 1939 (art. 348) e o atual (art. 659, §4º, com a redação que já lhe dera a Lei 8.953, de 1994). Percebe-se então ser da tradição do Direito brasileiro recepcionar e inscrever no registro de imóveis determinados atos ou circunstâncias judiciais, tais como penhoras, arrestos, seqüestros, citações de ações reais e pessoais reiperçussórias.

É um dos objetivos dos registros públicos proporcionar segurança às relações jurídicas, a partir do aprimoramento de seus sistemas de controle, especialmente com a obrigatoriedade das remissões recíprocas, criando uma rede fina, atualizada e completa de dados e informações. É por meio da publicidade oponível a todos os terceiros, que os registros públicos podem afirmar a boa-fé dos que praticam atos jurídicos, amparados na presunção de certeza irradiada a partir de tais registros. Publicidade é elemento essencial dos registros públicos, diante de certos atos ou fatos da vida civil jurídica. É obrigatória por exigência legal, conforme já anotado, nos registros e averbações relativos a imóveis (art. 167, I e II, c.c. art. 169, LRP).

Agravo n. 1.0431.12.002802-9/001

O art. 615-A do Código de Processo Civil, atribui exclusivamente ao credor o ônus de averbar a propositura da ação executiva perante o fôlio real, somente a partir da qual operando a publicidade efeito *erga omnes*. Omitindo-se o credor na providência posta ao seu alcance pelo sistema terceiros, oponível lhe é a boa-fé do terceiro adquirente. consumada a averbação, forra-se o credor da presunção inerente ao registro público, oponível a terceiros no tocante a premonição do risco de fazer negócio com o imóvel, dada a ameaça à titularidade constante do registro. É a nota não só de publicidade, mas de eficácia contra terceiros, objetivos precípuos da legislação concernente aos registros públicos (art. 1º LRP). Como toda presunção, e esta não é diferente, representa uma ilação criada pela lei para, a partir de um fato conhecido firmar outro desconhecido, quem a tem a seu favor fica escusado de provar o fato a que ela conduz. E tratando-se, como se trata aqui, de presunção relativa, inverte-se o ônus processual da prova em desfavor daquele que pretende infirmar a exatidão do registro.

O outro lado da mesma moeda, implicando a inação do credor, gera a inoponibilidade de sua pretensão, dado que a presunção de boa-fé será deslocada em prol do terceiro, forrando sua aquisição, suportando assim o exequente o ônus de sua negligência traduzido no dever de provar a má-fé do terceiro adquirente do imóvel. Neste sentido, a regra é clara: Os fatos sujeitos a registro e não registrados são inoponíveis a terceiros, atribuindo-lhes lei a presunção de boa-fé, princípio curial do direito.

O registro imobiliário desempenha papel importantíssimo para o desenvolvimento econômico e social do país, uma vez que proporciona segurança jurídica nas transações imobiliárias. E somente a partir de um ambiente juridicamente seguro é que se estabelece um cenário favorável para o desenvolvimento do mercado imobiliário, que por sua vez fomenta o crédito imobiliário, com efeito multiplicador e abrangente na atividade econômica como um todo. Do direito espera-se o fortalecimento da segurança ao meio social, sob pena de grave perturbação na ordem jurídica. Mesmo em termos econômicos paga-se alto pela insegurança jurídica. A redução no número de compradores e vendedores aptos a passar a escritura definitiva, valendo-se cada vez mais de outros instrumentos como contratos de gaveta e procuração sucessiva é

Agravo n. 1.0431.12.002802-9/001

diretamente relacionada à falta de liquidez, pois o negócio não é nem rápido, nem tão seguro e de exigências exageradas, uma verdadeira *overdose* de certidões, seja do vendedor, do comprador e do próprio imóvel, o que estimula a depreciação do valor do bem.

A má compreensão ou mesmo o desconhecimento da Lei de Registros Públicos – que prevê a inscrição de todos os fatos constritivos que possam afetar a livre circulação de bens – fez ressurgir o estigma da clandestinidade dos negócios jurídicos imobiliários, praga que os legisladores do final do século XIX tentaram debelar e que agora, rediviva pela ignorância ativa dos operadores do processo, apresenta seus malefícios sociais e econômicos. Todos os diplomas legais relativos ao Registro Imobiliário, ao longo de sua história, referiam à infraestrutura de publicidade que afinal o Código de Processo Civil, após tantos anos (2005) acabou confirmando e consagrando. São leis aparentemente ignoradas pela doutrina processualista. À margem dessa tradicional infra-estrutura legal vicejou uma gama impressionante de soluções inadequadas para fazer frente às possíveis fraudes executivas. A mais deletéria delas talvez seja a presunção de *má-fé* na aquisição ou oneração de bens imóveis, fato que se desencadeava com a simples distribuição de uma ação qualquer. O objetivo é não apenas advertir, prevenir e acautelar terceiros de boa-fé, mas também deflagrar importantes efeitos, quais sejam, o de gerar oponibilidade e inoponibilidade no bojo de um inteligente sistema de presunções legais, cuja finalidade, em última instância, é inverter o ônus da prova, porém o fazendo com o intuito maior de promover a boa-fé do terceiro adquirente. Protege, em boa hora, o comércio jurídico, tendo em conta a grave repercussão que determinados atos jurídicos e certas vicissitudes judiciais podem produzir no tráfico-jurídico imobiliário. Assim, tem eficácia para inquinar de má-fé o respectivo adquirente, servindo de prova pré-constituída da sua fraude.

É da tradição do Direito brasileiro recepcionar e inscrever no registro de imóveis determinados atos ou circunstâncias judiciais, tais como penhoras, arrestos, seqüestros, citações de ações reais e pessoais reiperçussórias. Prestigia-se o denominado princípio da concentração na matrícula que enseja o acesso ao registro de todo e qualquer evento suscetível de afetar o direito de propriedade



Agravo n. 1.0431.12.002802-9/001

imobiliária. Elimina-se o risco na aquisição que se opera confiando-se nos direitos inscritos, que deságua em ágio do preço. Assim, quando adotado em sua integralidade, abarcando inclusive ações administrativas de órgãos públicos, resultará em segurança jurídica completa para o tráfico jurídico-imobiliário, implicando a diminuição de custos, drástica redução na exigência de certidões e eliminação da prática de contratos de gaveta, cuja existência teimosamente é reconhecida em alguns casos até mesmo quando há hipoteca anterior.

E a doutrina brasileira especializada há muito sustenta a imperiosa necessidade do acesso dos títulos judiciais ao Registro, e desde Clóvis, Philadelpho Azevedo, Serpa Lopes, dentre outros grandes juristas pátrios, formula-se ações que visem obviar o ponto de fragilidade essencial do sistema, que vem a ser o chamado “clandestinismo jurídico”. Busca-se combater os ônus ocultos, eliminar os gravames opacos, atacar as restrições que transcendem os limites subjetivos da lide posto que repercutem perante terceiros, tomando de assalto o adquirente de boa-fé.

Assim, o registro da penhora – como também a averbação premonitória do art. 615-A, CPC - se constitui em providência salutar, pois resguarda o terceiro adquirente. Sua não ocorrência resulta em seu favor as presunções legais de boa-fé e da fé pública que emanam do registro, transferindo a lei o ônus de destruir tais presunções ao credor negligente, especialmente quando referir-se à fraude à execução.

Valorizou-se, assim, a chamada segurança jurídica preventiva.

Compreende-se que a partir da vigência da Lei 11.382, de 2006, na ausência do registro da penhora ou mesmo da averbação premonitória, o credor negligente não fica tolhido de comprovar a alegada fraude à execução, todavia, deverá suportar o ônus de tal prova e sofrer os efeitos da inoponibilidade em face de eventuais terceiros de boa-fé.

Destarte, ao requerer que o Poder Judiciário interfira de modo a impedir o registro de futuras penhoras em determinado bem imóvel, a parte agravante, em verdade, pleiteia a inusitada e, antijurídica, blindagem da matrícula imobiliária.

Agravo n. 1.0431.12.002802-9/001

Contudo, tal medida se mostra desarrazoada em razão da responsabilidade patrimonial do devedor consagrada pelas legislações civil e instrumental vigente, ainda que, sob o crivo dos agravantes, se trate de medida “injusta”.

Todavia, referida “injustiça”, sucedeu, basicamente, da inação deles próprios, dado que confeccionada a pública forma de venda e compra do referido imóvel em 21.1.93 (f. 22/23-TJ), apenas em 28.9.11, prenotaram o título para ingresso no álbum imobiliário. Isso, mesmo considerando que a primeira agravante tornou-se civilmente maior em 06.7.00.

Vale dizer, o imóvel continua em nome dos ora executados, permanecendo, até hoje, a presunção que do registro emerge, nos termos do art. 1.245, §§ 1º e 2º, do Código Civil de 2002.

De qualquer forma, a recusa da registradora imobiliária em acatar o ingresso da pública forma em nome da agravante, não é jurídica e como tal não se sustenta. A diferença é que ela, agravante, suportará os ônus e riscos de sua demora em registrar tal título, diante de possíveis execuções deflagradas em face aos devedores, em cujos nomes consta até hoje a propriedade do imóvel.

Por essas razões, com arrimo no art. 557, *caput*, do Código de Processo Civil, **nego seguimento** ao recurso, fulminando, no nascedouro, a pretensão nele contida.

Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.

Belo Horizonte, 02 de agosto de 2012.

Desembargador Marcelo Rodrigues- Relator