Dados Básicos

Fonte: 1.0024.15.014393-1/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 12/07/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 22/07/2016

Cidade: Belo Horizonte (6º SRI)

Estado: Minas Gerais

Relator: Raimundo Messias Júnior

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL – DÚVIDA – REGISTRO DE IMÓVEIS – CANCELAMENTOS DE PENHORAS E PRENOTAÇÕES PREEXISTENTES – COMPETÊNCIA – JUÍZO QUE DETERMINOU A CONSTRIÇÃO. 1. O cancelamento de penhoras e prenotações não podem ser realizadas de ofício pelo Oficial de Registro ou pelo Juízo da Vara de Registros Públicos em decorrência de arrematação, uma vez que somente os juízos que ordenaram os correspondentes lançamentos podem desfazê-los, considerando a eficácia relativa da arrematação em relação aos credores não intimados e as regras de competência jurisdicional. 2. Recurso não provido.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.15.014393-1/001

Relator: Des.(a) Raimundo Messias Júnior

Relator do Acórdão: Des.(a) Raimundo Messias Júnior

Data do Julgamento: 12/07/2016

Data da Publicação: 22/07/2016

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – DÚVIDA – REGISTRO DE IMÓVEIS – CANCELAMENTOS DE PENHORAS E PRENOTAÇÕES PREEXISTENTES – COMPETÊNCIA – JUÍZO QUE DETERMINOU A CONSTRIÇÃO. 1. O cancelamento de penhoras e prenotações não podem ser realizadas de ofício pelo Oficial de Registro ou pelo Juízo da Vara de Registros Públicos em decorrência de arrematação, uma vez que somente os juízos que ordenaram os correspondentes lançamentos podem desfazê-los, considerando a eficácia relativa da arrematação em relação aos credores não intimados e as regras de competência jurisdicional. 2. Recurso não provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.15.014393-1/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): CROL - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - INTERESSADO: OFICIAL DO 6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 2ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. RAIMUNDO MESSIAS JÚNIOR, RELATOR

O SR. DES. RAIMUNDO MESSIAS JÚNIOR (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso da sentença proferida pela MM. Juíza da Vara de Registros Públicos da Comarca de Belo Horizonte, que julgou procedente a dúvida apresentada pelo Oficial do 6º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte suscitada a requerimento de CROL - Empreendimentos e Participações Ltda, recomendando ao Oficial que não promovesse a exclusão das penhoras averbadas na matrícula do imóvel descrito na inicial, até a efetiva ordem judicial de cancelamento, com a observância, ainda, das demais cautelas legais.

Em suas razões (fls.247/253), sustenta o apelante CROL- Empreendimentos e Participações Ltda que houve requerimento de cancelamento das penhoras e prenotações, não havendo que se falar em cancelamento ex officio por parte da Magistrada ou do Oficial do Registro. Argumenta que pretende o cancelamento das penhoras realizadas, na forma do art. 711 do CPC e das prenotações, e de acordo com o art. 205 da Lei nº 6.015/73. Aduz que a arrematação ocorreu em 2005, e embora existam penhoras de natureza trabalhistas e fiscais, nenhuma outra arrematação ocorreu. Afirma que os créditos existentes se sub-rogaram no valor pago na arrematação, sendo que, se necessário, os credores deveriam se habilitar nos autos da arrematação para obter seus pagamentos, tendo cessado o prazo para a interposição de embargos. Pede o provimento do recurso.

A Procuradoria-Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso(fls.264/267).

A apelação foi interposta na vigência do Código de Processo Civil de 1973.

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

Cinge-se a controvérsia sobre a possibilidade de cancelamento de registro de penhoras e prenotações, em razão do registro da arrematação do imóvel constituído pelo Prédio Comercial, nº 3000, da Rua Alcobaça, com ruas Cascais e Aveiro, e seu terreno, formados pelos lotes 1 a 12 da quadra 01, 8ª Sessão da Vila São Francisco de Assis, matrícula 250/d.

Passando em revista os elementos de convicção, entendo que não assiste razão ao apelante.

Contra o julgado, a Recorrente alega a violação do art. 711 do Cód. de Proc. Civil revogado.

Assim dispunha o referido artigo:

Art. 711. Concorrendo vários credores, o dinheiro ser-lhes-á distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas prelações; não havendo título legal à preferência, receberá em primeiro lugar o credor que promoveu a execução, cabendo aos demais concorrentes direito sobre a importância restante, observada a anterioridade de cada penhora.

Referido artigo dispõe sobre a ordem de preferência dos credores e não se confunde com o cancelamento de registro de penhoras e prenotações.

Indubitavelmente, ocorrendo a arrematação, o cancelamento é devido.

Porém, não se pode olvidar que a arrematação somente é válida em relação aos demais credores se houver a intimação da penhora.

Nesse sentido, a jurisprudência do TJMG e do STJ:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO MONITÓRIA – ARREMATAÇÃO DE BEM – PREFERÊNCIA – LEVANTAMENTO – CRÉDITO TRIBUTÁRIO – AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DOS DEMAIS CREDOR – NULIDADE – ARTIGO 694, § 1º, I, DO CPC. Havendo diversas penhoras sobre o mesmo imóvel, constitui vicio de nulidade a arrematação realizada sem a intimação dos demais credores para as hastas públicas designadas, uma das hipóteses de nulidade (artigo 694, § 1º, I, do CPC). Recaindo mais de uma penhora sobre os mesmos bens, cada credor conservará o seu título de preferência. AGRAVO DE INSTRUMENTO CV Nº 1.0702.08.527741-7/001 – COMARCA DE UBERLÂNDIA – AGRAVANTE(S): CONDOMINIO ANGRA DOS YPES – AGRAVADO(A)(S): C E C ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0702.08.527741-7/001, Relator(a): Des.(a) Marco Aurélio Ferenzini, 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 28/08/2014, publicação da súmula em 05/09/2014)

EXECUÇÃO. ARREMATAÇÃO. EXISTÊNCIA DE PENHORA ANTERIOR, REALIZADA EM OUTRO PROCESSO E REGISTRADA ANTERIORMENTE À PENHORA DE QUE SE ORIGINOU A ARREMATAÇÃO. CANCELAMENTO DA PENHORA ANTERIOR, INDEFERIMENTO, DADA A INEFICÁCIA RELATIVAMENTE AO CREDOR-PENHORANTE, QUE NÃO INTIMADO PARA A HASTA PÚBLICA EM QUE OCORREU A ARREMATAÇÃO. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. 1.- A averbação

da penhora registrada com anterioridade não se cancela no caso de arrematação cuja hasta pública tenha se realizado sem intimação do anterior credor-penhorante; 2.- Ineficácia da arrematação relativamente ao credor-penhorante com penhora anteriormente inscrita não intimado para a hasta pública em que adquirida a propriedade pelo arrematante. 3.- Possibilidade de opção, pelo credor-penhorante não intimado, pela preferência no recebimento do crédito, em concurso de preferências, ou pelo novo praceamento do bem em hasta pública que providencie, conquanto transcrito o bem em nome do arrematante, dada a ineficácia da aquisição relativamente ao aludido credor-penhorante, com penhora anterior averbada no Registro de Imóveis. 4.- Recurso Especial, que visou ao cancelamento da averbação da penhora, improvido. (REsp 1122533/PR, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/05/2012, DJe 11/06/2012)

Não se questiona na presente ação a nulidade da arrematação, considerando inclusive que já foi registrada, fato que faz incidir a presunção de que foi perfeita.

Entretanto, a pretensão do apelante não se coaduna com os princípios do contraditório e da segurança jurídica.

Conforme já dito, a arrematação somente tem eficácia contra os demais credores se devidamente intimados.

Nesse caso, somente com requerimento nos autos do processo em que foi determinada a constrição é possível se apurar a eficácia da arrematação contra os demais exequentes, preservando o contraditório.

O argumento de que o prazo para oposição dos embargos já escoou não afasta a possibilidade de invalidação da arrematação em relação ao credor não intimado.

Por fim, o princípio da segurança jurídica impede que um ato jurisdicional seja cancelado por outro Juiz de competência diversa.

Assim, necessário que o apelante solicite o cancelamento dos registros e prenotações em cada um dos Juízos que determinou os atos constritivos.

A propósito, a jurisprudência:

EMENTA: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – AGRAVO DE INSTRUMENTO – ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL – CANCELAMENTO DAS PENHORAS PREEXISTENTES – COMPETÊNCIA – OMISSÃO – INOCORRÊNCIA – REJEIÇÃO – REFORMA DA DECISÃO – INADEQUAÇÃO. – O pedido de cancelamento das penhoras preexistentes constitui ônus do arrematante, que deverá postular no mesmo juízo que ordenou os correspondentes lançamentos – de preferência nos próprios autos em que determinadas – uma vez que a questão envolve o interesse de terceiros credores, a quem se faculta defender a validade do registro. – Quando não configuradas as hipóteses previstas pelo artigo 535, incisos I e II, do Código de Processo Civil, os embargos de declaração devem ser rejeitados. – Não constituem os embargos declaratórios instrumentos adequados à reforma da decisão combatida(TJMG - Embargos de Declaração-Cv 1.0024.13.350556-0/002, Relator(a): Des.(a) Mariza Porto, Relator(a) para o acórdão: Des.(a) Paulo Balbino, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 13/08/2014, publicação da súmula em 21/08/2014 - grifei);

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – ARREMATAÇÃO DE BEM EM FEITO EXECUTIVO - PENDÊNCIA DE OUTRAS PENHORAS SOBRE O IMÓVEL – PEDIDO DE CANCELAMENTO DOS GRAVAMES A CARGO DO JUÍZO DA EXECUÇÃO EM QUE ARREMATADO O BEM – INDEFERIMENTO – INCUMBÊNCIA QUE CUMPRE AOS MESMOS JUÍZOS QUE DETERMINARAM A INSCRIÇÃO DO GRAVAME – RECURSO DESPROVIDO. 1 – Arrematado com regularidade o bem que garante a execução judicial, recebe o arrematante a respectiva propriedade purgada de quaisquer ônus reais de garantia. 2 – O cancelamento das penhoras que gravam o imóvel objeto de arrematação deve ser determinado pelo mesmo juízo que ordenou o correspondente lançamento, restando inviável ao magistrado que preside a execução no bojo da qual se operou a arrematação determinar a baixa dos gravames pendentes determinadas por outros juízos. 3 - Havendo interesse dos demais credores que lograram a prévia penhora do bem arrematado em ter ciência da alienação judicial realizada, assim como da convocação para a instauração do concurso, revela-se mais consentâneo com os princípios processuais da segurança jurídica e da boa-fé que o arrematante diligencie junto aos feitos em que operadas as penhoras, requerendo o correspondente cancelamento, não podendo o próprio juízo da execução fazê-lo. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0040.97.004373-9/002, Relator(a): Des.(a) Sandra Fonseca, 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/02/2013, publicação da súmula em 08/03/2013 - grifei).

Com essas considerações, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.

Custas pelo apelante.

DESA. HILDA TEIXEIRA DA COSTA – De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MARCELO RODRIGUES

Posto-me de acordo com o voto do e. relator.

Constata-se que a apelante arrematou imóvel, em cuja matrícula estão averbadas 60 penhoras determinadas por diversos juízos (f. 3/7).

De fato, o art. 711 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Minas Gerais (Provimento CGJ 260, de 2013) estabelece que a arrematação judicial é forma de aquisição originária de propriedade, o que dispensa a observância do princípio da continuidade dos atos de registro.

Além disso, o art. 712 do Provimento CGJ 260, de 2013 prevê:

Art. 712. Exceto nas hipóteses previstas no art. 711 deste Provimento, em caso de abertura de matrícula de imóvel onerado ou sujeito a qualquer restrição, o oficial de registro, logo em seguida à matrícula e antes do primeiro registro, averbará de ofício o transporte dos ônus ou restrições, com todos seus elementos, inclusive a data e número de seu registro original.

Parágrafo único. Será feita uma averbação de transporte para cada ônus. (grifo meu)

Contudo, o aludido dispositivo trata de caso de abertura de nova matrícula, o que não é a hipótese dos autos que cuida do cancelamento de averbações das diversas penhoras existentes na matrícula do bem arrematado pela apelante.

Sobre o cancelamento de averbações, o Provimento CGJ 260, de 2013 dispõe:

Art. 832. O cancelamento será feito:

I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;

II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;

III - a requerimento do interessado, instruído com documento hábil;

IV - a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que tiver declarado, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público.

Art. 833. Ao interessado é lícito, em juízo ou perante o oficial de registro de imóveis fazer prova da extinção dos ônus reais ou outras restrições e promover o cancelamento do seu registro ou averbação.

O caso vertente não se enquadra em qualquer das hipóteses que permitem o cancelamento de averbações de penhora, uma vez que não há decisão judicial que o determine, tampouco o interessado demonstrou a extinção das restrições.

Da leitura da sentença acostada às f. 204/206, prolatada em outro procedimento de suscitação de dúvida (autos 3088456-14.2010.8.13.0024), percebe-se que foi determinado tão-somente o registro da arrematação na matrícula do imóvel arrematado.

Importante destacar que, embora a arrematação judicial seja forma de aquisição originária, com transmissão do bem livre de qualquer ônus, ela não acarreta o automático cancelamento das averbações de constrições determinadas por diversos juízos executivos.

Isso porque incumbe ao juízo que determinou a inscrição do gravame a ordem de sua baixa, devendo a apelante provocar os juízos que ordenaram as penhoras averbadas na matrícula do imóvel por ela arrematado.

Tal providência mostra-se necessária a fim de dar ciência aos aludidos juízos e respectivos credores sobre a arrematação, possibilitando, ainda, que estes últimos busquem a satisfação de seu crédito por meio do valor havido com a arrematação, observada a ordem de preferência.

Nessa linha, não pode o juízo da vara de registros públicos, do qual não emanaram as ordens de constrição, determinar o cancelamento pretendido.

Com tais considerações, acompanhando o i. relator, nego provimento ao recurso.

SÚMULA: “NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.”