



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 0005288-85.2013.8.26.0223

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 27/01/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: Guarujá

Estado: São Paulo

Relator: Hamilton Elliot Akel

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – PRETENSÃO DE REGISTRO DE CARTA DE ADJUDICAÇÃO – NEGATIVA, EM RAZÃO DE QUEBRA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE – FRAUDE À EXECUÇÃO – INEFICÁCIA DA RENÚNCIA AO DIREITO DE PROPRIEDADE DECLARADA EXPRESSAMENTE PELO JUÍZO DA EXECUÇÃO – DESNECESSIDADE DE CANCELAMENTO DA AVERBAÇÃO – AUSÊNCIA DE QUEBRA DA CONTINUIDADE – RECURSO PROVIDO.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº **0005288-85.2013.8.26.0223**, da Comarca de Guarujá, em que é apelante **FAZENDA MUNICIPAL DE GUARUJÁ**, é apelado **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ**.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “**POR MAIORIA DE VOTOS, DERAM PROVIMENTO AO RECURSO PARA DETERMINAR A AVERBAÇÃO, NAS MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS, DA DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA DA RENÚNCIA AO DIREITO DE PROPRIEDADE E O SUBSEQUENTE REGISTRO, DA CARTA DE ADJUDICAÇÃO. DECLARARÁ VOTO DIVERGENTE O DESEMBARGADOR ARTUR MARQUES DA SILVA FILHO.**”, de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores **JOSÉ RENATO NALINI (Presidente)**, **EROS PICELI**, **GUERRIERI REZENDE**, **ARTUR MARQUES**, **PINHEIRO FRANCO** e **RICARDO ANAFE**.

São Paulo, 27 de janeiro de 2015.

ELLIOT AKEL, RELATOR

Apelação Cível nº 0005288-85.2013.8.26.0223

Apelante: Fazenda Municipal do Guarujá

Apelado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá

Voto nº 34.120

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – PRETENSÃO DE REGISTRO DE CARTA DE ADJUDICAÇÃO – NEGATIVA, EM RAZÃO DE QUEBRA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE – FRAUDE À EXECUÇÃO –

INEFICÁCIA DA RENÚNCIA AO DIREITO DE PROPRIEDADE DECLARADA EXPRESSAMENTE PELO JUÍZO DA EXECUÇÃO – DESNECESSIDADE DE CANCELAMENTO DA AVERBAÇÃO – AUSÊNCIA DE QUEBRA DA CONTINUIDADE – RECURSO PROVIDO.

A Fazenda Municipal do Guarujá interpôs recurso administrativo contra a r. sentença que manteve a recusa de registro de carta de adjudicação.

Cuida-se de carta tirada de processos de execução fiscal ajuizados pela Fazenda em face de Casa Grande Hotel S/A. A executada havia renunciado ao direito de propriedade sobre os imóveis e tal renúncia fora averbada. A recusa deveu-se ao fato de que, segundo o Oficial do Registro de Imóveis, muito embora declarada a ineficácia da renúncia ao direito de propriedade da executada, a carta de adjudicação só poderia ser registrada se expedido mandado de cancelamento da averbação da renúncia declarada ineficaz. Caso contrário, em seu entender, estaria violado o princípio da continuidade.

A interessada afirma que o Oficial está equivocado, uma vez que há expressa menção, no título, da decisão que declarou a ineficácia da renúncia, o que afasta a o risco de quebra da continuidade.

O Ministério Público opinou pelo provimento do recurso.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

A questão cinge-se a verificar se, inobstante a expressa declaração de ineficácia da renúncia ao direito de propriedade – levada a cabo em face de diversos imóveis da executada –, por conta da fraude à execução, é necessária, para o registro de carta de adjudicação, a expedição de mandado de cancelamento da averbação daquela renúncia.

O Oficial entende que sim, sob risco de quebra da continuidade e ressalta, também, acórdão proferido pelo extinto 1º Tribunal de Alçada Civil, nos autos da execução, em que definiu que se tratava de ineficácia – não de invalidade – e que somente no caso de arrematação ou de adjudicação é que haveria o cancelamento do registro (o Juízo de 1º grau havia determinado o cancelamento, já naquela fase, por conta da fraude).

O entendimento do Oficial, *venia concessa*, revela-se equivocado. Em primeiro lugar, a decisão proferida pelo extinto 1º Tribunal de Alçada Civil, em sede de agravo de instrumento, tem sua eficácia objetiva restrita ao tema objeto de irresignação. Limitou-se, portanto, a resolver que não se poderia, naquele momento, por conta da verificação de fraude à execução, cancelar o registro da renúncia ao direito de propriedade, que, conquanto ineficaz frente ao credor, era válida. A menção de que o cancelamento do registro ocorreria depois, quando da arrematação ou adjudicação, foi feita incidentalmente, somente para realçar que não cabia cancelamento naquela fase. Mas não há, evidentemente, vinculação necessária do Juízo Administrativo a essa passagem da decisão.

Quebra da continuidade também não há. A renúncia, ocorrida em fraude à execução, é ineficaz em relação ao credor. O ato não é nulo, mas ineficaz. Permanece, portanto, sua averbação, que em face do credor não opera efeitos. Logo, por não operar efeitos, a adjudicação, em seu favor, pode perfeitamente ser registrada, bastando que se averbe a declaração de ineficácia, que, ressalte-se, está expressamente aposta no título.

A questão já foi objeto de análise pela 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, no julgamento do processo nº 1474/97, quando, de maneira correta, se decidiu:

“Registro – Desnecessidade do cancelamento do registro da alienação em que se caracterizou fraude a execução.

Para o registro de Carta de Adjudicação, não há necessidade do cancelamento do registro anterior em fraude a execução, porquanto a alienação ou oneração de bens em fraude à execução é ineficaz em relação ao exequente, embora válida quanto aos demais.

Registro de Carta de Adjudicação – Cancelamento do registro de alienação que se caracterizou fraude a execução – Desnecessidade.

Averbação – Desnecessidade de exibição de mandado específico, se da Carta de Adjudicação consta a decisão judicial que reconheceu a alienação fraudulenta.

Constando da própria Carta de Adjudicação a decisão judicial que declarou a ineficácia da alienação anterior em fraude a execução, desnecessário, para seu registro, mandado específico daquela decisão.”

Vale frisar, por fim, que o título – carta de adjudicação – revela-se apto a gerar, nas matrículas dos imóveis a que se refere, dois atos: (1) a averbação da declaração de ineficácia da renúncia ao direito de propriedade e (2) o registro da carta de adjudicação.

Nesses termos, dou provimento ao recurso para determinar a averbação, nas matrículas dos imóveis, da declaração de ineficácia da renúncia ao direito de propriedade e o subsequente registro da carta de adjudicação.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível 0005288-85.2013.8.26.0223

Apelante: Fazenda Municipal de Guarujá

Apelada: Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da comarca de Guarujá

DECLARAÇÃO DE VOTO DIVERGENTE

VOTO Nº 29.730

1. Nestes autos de dúvida, foi interposta apelação contra sentença dada pelo Juízo Corregedor Permanente do Ofício de Registro de Imóveis, de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Guarujá. Essa decisão manteve a negativa de registro *stricto sensu* de carta de adjudicação de vários imóveis passada nos autos de execução fiscal movida pela Fazenda Municipal de Guarujá, ora apelante, contra Casa Grande Hotel S. A.

Segundo a sentença, a parte executada Casa Grande Hotel renunciara ao domínio de todos os imóveis adjudicados. Logo, para que o pretendido registro *stricto sensu* não implicasse ofensa ao princípio da continuidade, pois era necessário que antes se averbasse a decisão judicial que dera essa renúncia por ineficaz. Porém, como essa averbação não se fez, não era possível que se deferisse o registro *stricto sensu*, e é procedente a dúvida, tal como suscitada.

A apelante alegou que não seria necessário expedir um mandado de cancelamento em cada execução fiscal, porque na decisão de homologação de acordo e adjudicação já haveria constado que a renúncia não seria eficaz contra a apelante e a executada. Portanto, o registro *stricto sensu* poderia ser feito, ou em consonância com a decisão de adjudicação, ou, pelo menos, sem a necessidade de um mandado de averbação específico para cada imóvel adjudicado.

É o relatório.

2. Respeitado o entendimento do Desembargador Relator, não conheço do recurso de apelação.

A dúvida (fls. 02-08) fora suscitada porque, segundo o ofício de registro de imóveis, o pretendido registro *stricto sensu* (= da carta de adjudicação em execução forçada - fls. 27-144) só podia ser deferido se antes se fizesse, em cada matrícula, certa averbação (= a da ineficácia da renúncia da executada ao domínio sobre os imóveis adjudicados - cf. fls. 56). A sentença (fls. 150-154) decidiu que a exigência fora corretamente formulada, ou seja, que o registro *stricto sensu* só teria lugar se realmente fosse feita, antes, a averbação que o ofício de registro de imóveis apontara como necessária.

Ora, como se vê em requerimento posterior à sentença (fls. 157- 158) e nas próprias razões de apelação (fls. 170), a parte apelante terminou por concordar em que se fizesse a averbação, contanto que fosse "expedido apenas um mandado que sirva para todas as matrículas imobiliárias". Portanto, a apelante expressamente aceitou a sentença, e agora só lhe cumpre atendê-la, providenciando as averbações necessárias; quanto a seu recurso, esse está prejudicado, nos termos art. 503, *caput*, do Cód. de Proc. Civil.

Não cabe, aqui, determinar averbação, como condição para que se faça o registro *stricto sensu* pretendido. Em primeiro lugar, este Conselho só tem competência para conhecer e julgar casos de registro *stricto sensu* (LRP/1973, art. 167, I). Em segundo lugar, ou a averbação é necessária, e a parte a ela não quis proceder, e a dúvida é procedente; ou a averbação é necessária, e a parte conformou-se a tanto, e o recurso de apelação está prejudicado. O que não é possível, dentro do sistema recursal da LRP/1973, é determinar averbação para deferir registro, o que em verdade significa dizer, simplesmente, que este não era cabível, no momento em que o título fora apresentado.

Por fim, também não é da competência deste Conselho dizer se para as averbações necessárias devam ser passados vários mandados de averbação (um para cada execução fiscal ou matrícula) ou um só (que compreenda todas as execuções e todos os imóveis envolvidos): à apelante é que compete requerer o que lhe parecer devido ao juízo competente, que provera o que for mais adequado.

3. Ante o exposto, **voto pelo não conhecimento do recurso de apelação.**

ARTUR MARQUES DA SILVA FILHO, Presidente da Seção de Direito Privado

(Data de registro: 05.02.2015)

