



214
A

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo CG 2015/00010137
Ressalvo o Processo supra para 2015/34705

(76/2015-E)

CGJ



Registro de Imóveis – Cancelamento de registro de Carta de Arrematação – Indisponibilidade averbada na matrícula – Ausência de impedimento para a alienação forçada – Recurso provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo interposto por Valdir Campoi Advogados Associados em face de sentença que determinou o cancelamento de registro de carta de arrematação, sob o fundamento de que havia duas indisponibilidades averbadas e isso impediria a alienação.

A recorrente sustenta, preliminarmente, a nulidade do julgado, na medida em que não participou do contraditório, em primeiro grau. No mérito, ressaltou o atual entendimento do Conselho Superior da Magistratura, no sentido de que a indisponibilidade não veda a alienação forçada e o conseqüente registro da carta de arrematação.



248
X

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo CG 2015/00010137
Ressalvo o Processo supra para 2015/34705

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso.

É o relatório.

Passo a opinar.

O recurso merece provimento.

Efetivamente, seria o caso de se decretar a nulidade da sentença e o retorno dos autos ao primeiro grau, não fosse a possibilidade de, desde já, julgar o mérito.

Com efeito, a apelante teve abalado o seu direito de propriedade, por meio de uma decisão que cancelou o registro de carta de arrematação, sem que tenha participado do contraditório. Isso, evidentemente, fere o devido processo legal.

Mas, não obstante a nulidade, o feito está pronto para análise, pelo mérito, que é o que se passa a fazer.



249

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo CG 2015/00010137
Ressalvo o Processo supra para 2015/34705

Em primeiro lugar, o entendimento atual do Conselho Superior da Magistratura é de que a arrematação não é modo originário, mas derivado, de aquisição da propriedade.

Isso, porém, não afasta a mesma conclusão a que já chegara a configuração anterior do Conselho Superior da Magistratura, no sentido de que a averbação de indisponibilidade não impede a alienação forçada.

Ao tempo em que a arrematação foi considerada forma originária de aquisição da propriedade, entendeu-se que, justamente por ser originária, o ônus anterior não poderia embaraçar o registro da arrematação.

Porém, mesmo após a alteração de entendimento acerca da natureza da arrematação, o fato é que se manteve a conclusão de que a indisponibilidade não a obsta. Ela impede, tão somente, a alienação voluntária, mas não a forçada.

A questão pode ser bem compreendida pela leitura dos fundamentos do voto exarado na apelação 3001116-49.2013, da lavra de Vossa Excelência:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Processo CG 2015/00010137
Ressalvo o Processo supra para 2015/34705

250
X

“Estava sedimentado o entendimento do Conselho Superior da Magistratura no sentido de que, em razão do que dispõe o artigo 53, §1º, da Lei nº 8.212/91, não era possível ingressar no registro título que importasse em disposição ou oneração, quer decorrente de alienação voluntária, quer decorrente de alienação forçada, sob o fundamento de que a indisponibilidade é forma especial de inalienabilidade e impenhorabilidade de bens, e que o referido dispositivo legal tinha caráter genérico, sem possibilidade de ser interpretado restritivamente pelo registrador. Neste sentido, dentre inúmeros outros julgados, foi decidido em acórdão relatado pelo eminente Desembargador Luiz Tâmbara, então Corregedor Geral da Justiça:

"Registro de Imóveis - Procedimento de dúvida - Negativa de acesso de carta de arrematação - Imóvel penhorado, em parte ideal, em execução fiscal - Indisponibilidade determinada pelo artigo 53, par. 1º, da Lei 8.212/91 - Dúvida procedente - Recurso Desprovido.

(...)

Já de há muito sedimentado, diga-se em primeiro lugar, o entendimento de que "enquanto não liberadas as restrições impostas em decorrência de penhoras concretizadas em execuções fiscais movidas pela Fazenda Nacional, impossível o acesso de carta de arrematação" (Apelação n. 029.886-0/4, São Paulo, j. 04/06/1996, rel. Des. Márcio Bonilha). Isso porquanto, como está no mesmo aresto, "a indisponibilidade de bens decorrente da Lei 8.212/1991 (art. 53, parág. 1º) envolve a expropriação forçada e conseqüente venda judicial para pagamento das obrigações do devedor". Sendo assim, decidiu-se que "a indisponibilidade de bens é forma especial de inalienabilidade e impenhorabilidade, impedindo o acesso de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Processo CG 2015/00010137
Ressalvo o Processo supra para 2015/34705

títulos de disposição ou oneração, ainda que formalizados anteriormente à decretação da inalienabilidade".

De outra parte, ante o sistema constitutivo que caracteriza o registro de imóveis, além disso marcado pelo princípio do encadeamento subjetivo e objetivo dos atos lá assentados, importa, para verificação da disponibilidade e continuidade, que se apure a data do registro da penhora em relação ao ingresso da arrematação. Ou seja, se antes registrada a constrição, mesmo que depois da efetivação da data da alienação judicial, mas não levada, oportunamente ao fôlio, não poderá mais sê-lo, "a posteriori". (Ap. Cív. n. 100.023-0/4 - j. 29.05.2003).

Também nesse sentido aresto relatado pelo eminente Desembargador José Mário Antonio Cardinale, então Corregedor Geral da Justiça, na Apelação Cível n. 386-6/2, julgada em 06.10.2005:

"O imóvel objeto da arrematação judicial foi penhorado em processo executivo ajuizado pela Fazenda Nacional, tornando-se, portanto, indisponível.

Neste sentido é o entendimento pacífico do Conselho Superior da Magistratura na Apelação Cível N° 76.562-0/5, Americana e na Apelação Cível n° 79.730-0/4, Capital.

A lei não faz distinção quanto à abrangência da indisponibilidade, que atinge tanto os atos voluntários de alienação, quanto os de venda judicial forçada, e nem haveria motivo para tal diferenciação.

O Conselho Superior da Magistratura já teve oportunidade de decidir que a indisponibilidade é forma especial de inalienabilidade e de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Processo CG 2015/00010137
Ressalvo o Processo supra para 2015/34705

impenhorabilidade e que o dispositivo legal tem caráter genérico, e não compete ao registrador interpretá-lo restritivamente (Ap. Cível n. 76.562-0/5, j. 23.05.2001, Rel. Luís de Macedo).

Esse entendimento, consolidado no Conselho, sofreu alteração, no julgamento, entre outras, da Apelação n° 0007969-54.2010.8.26.0604, relator o Desembargador Renato Nalini, sob o fundamento de que a indisponibilidade decorrente do § 1º, do art. 53, da Lei n° 8.212/91, incide na hipótese de alienação voluntária mas não na forçada, como é o caso da arrematação judicial aqui tratada. Fundou-se, esse novo entendimento, em decisão do Superior Tribunal de Justiça nos autos do Recurso Especial n° 512.398, em que o voto do relator Ministro Felix Fischer traz a seguinte consideração:

"Tenho contudo, que a indisponibilidade a que se refere o dispositivo (referindo-se ao § º, do art. 53, da Lei 8.212/91) traduz-se na invalidade, em relação ao ente Fazendário, de qualquer ato de alienação do bem penhorado, praticado sponte própria pelo devedor-executado após a efetivação da constrição judicial. Sendo assim, a referida indisponibilidade não impede que haja a alienação forçada do bem em decorrência da segunda penhora, realizada nos autos de execução proposta por particular, desde que resguardados, dentro do montante auferido, os valores ao crédito fazendário relativo ao primeiro gravame imposto."

Neste mesmo sentido, inclusive julgados por mim relatados:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Dívida - Carta de arrematação - Imóveis indisponíveis - Penhora em execução fiscal a favor da Fazenda Nacional - Recusa de registro com base no artigo 53, §1º, Lei 8.212/91 -



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Processo CG 2015/00010137
Ressalvo o Processo supra para 2015/34705

Alienação forçada - Recurso provido." (Apelação Cível nº 3000029-33.2013.8.26.0296 - Relator Desembargador Elliot Akel).

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Dívida - Escritura Pública de Confissão de Dívida com Pacto Adjetivo de Constituição de Propriedade Fiduciária e Outras Avenças - Imóvel indisponível - Penhora em execução fiscal a favor da Fazenda Nacional e da União - Recusa do registro com base no artigo 53, §1º, Lei 8.212/91 - Alienação voluntária - Irrelevância da aquisição anterior por alienação forçada - Registro inviável - Recurso não provido." (Apelação Cível nº 3003761-77.2013.8.26.0019 - Relator Desembargador Elliot Akel).

Estes precedentes atuais, que tratam dos casos de alienação forçada estão em consonância com o artigo 22 do Provimento CG nº 13/2012, pelo qual "As indisponibilidades averbadas nos termos deste Provimento e as decorrentes do §1º, do art.53, da Lei 8.212, de 24 de junho de 1991, não impedem a alienação, oneração e contrições judiciais do imóvel".

É certo, ademais, que, quando feito o registro da carta de arrematação (R. 10), em 23 de agosto de 2013, vigorava – como ainda vigora – o entendimento de que as indisponibilidades averbadas não o impediam. Já o cancelamento da hipoteca é decorrência natural do que preceitua o art. 1.499, VI, do Código Civil, observando-se que o exequente era o próprio credor hipotecário.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Processo CG 2015/00010137
Ressalvo o Processo supra para 2015/34705

Por fim, deve-se ressaltar que o julgamento da ação de cancelamento da indisponibilidade – ajuizada pela arrematante – não tem qualquer relevância na análise do presente recurso. A arrematação pode ser registrada independentemente de a indisponibilidade ser cancelada.

Irrelevantes, da mesma maneira, os documentos juntados às fls. 211 e seguintes, em vista dos fundamentos ora expostos.

Nesses termos, o parecer que se submete à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que seja dado provimento ao recurso interposto.

Sub censura.

São Paulo, 18 de março de 2015.

Swarai Cervone de Oliveira
Juiz Assessor da Corregedoria

