



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 0011823-84.2015.8.26.0344

**Tipo** Processo CGJ/SP

**Data de Julgamento:** 28/07/2016

**Data de Aprovação** 28/07/2016

**Data de Publicação:** 12/08/2016

**Cidade:** Marília

**Estado:** São Paulo

**Relator:** Swarai Cervone de Oliveira

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de arrematação – Cancelamento direto de penhora estranha à do processo onde ocorrida a alienação judicial – Impossibilidade – Precedentes do Conselho Superior da Magistratura e da Corregedoria Geral da Justiça – Dúvida improcedente – Recurso provido.

## Íntegra

### CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Recurso Administrativo nº 0011823-84.2015.8.26.0344 (165/2016-E)**

**Autor do Parecer:** Swarai Cervone de Oliveira

**Corregedor:** Manoel de Queiroz Pereira Calças

**Data do Parecer:** 28/07/2016

**Data da Decisão:** 28/07/2016

***REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de arrematação – Cancelamento direto de penhora estranha à do processo onde ocorrida a alienação judicial – Impossibilidade – Precedentes do Conselho Superior da Magistratura e da Corregedoria Geral da Justiça – Dúvida improcedente – Recurso provido.***

Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto pelo Ministério Público porque a sentença determinou o cancelamento direto de penhora, em razão de arrematação, entendendo-a como forma originária de aquisição da propriedade.

*É o relatório.*

O recurso deve ser provido.

O C. CSM, em sua última composição, no biênio 2014-2015, retomou sua tradicional posição[1] e, assim, reafirmou que a arrematação, nada obstante forma de alienação forçada, é modo derivado de aquisição da propriedade[2], motivo pelo qual a carta que a documenta se submete a ampla qualificação registral, sujeitando-se aos princípios registraes que a orientam, em sua plenitude.

A propósito, do v. acórdão proferido na Apelação n.º 9000002-19.2013.8.26.0531, rel. Des. Elliot Akel, j. 2.9.2014, que revigora a anterior compreensão deste C. CSM, extraio as seguintes conclusões, as quais

acedo:

*... arrematação e adjudicação são negócios jurídicos entre o Estado e os adquirentes. O primeiro detém o poder de dispor e aceita a declaração de vontade dos adquirentes, não se podendo dizer, só por isso, que não houve relação causal entre a propriedade adquirida e a situação anterior da coisa.*

*Em outras palavras: nos casos de alienação forçada não deixa de haver vínculo entre a situação anterior da coisa e a propriedade adquirida, com a diferença que, nesses casos de transferência coativa, o ato figura mais complexo, justamente diante da participação do Estado.*

O acesso registral da carta de arrematação independe do prévio cancelamento (direto) da penhora.

A jurisprudência administrativa do C. CSM, forte na doutrina de Afrânio de Carvalho[3], sedimentou posição no sentido de que duas são as espécies de cancelamento dos registros (em sentido lato): o *direto*, dependente de assento negativo, efetuado mediante averbação, e o *indireto*, decorrente da repercussão de inscrições subsequentes (como, por exemplo, as da arrematação e adjudicação) sobre as anteriores.[4]

Oportuno, a respeito do tema, transcrever trechos do julgamento da Apelação Cível n.º 13.838-0/4, rel. Des. Dínio de Santis Garcia, ocorrido em 24.2.1992:

*... o registro de arrematação não reclama o cancelamento direto e autônomo de registro das constrições precedentes, porque ele se afeta negativamente pela inscrição mais nova. Isso se dá porque a arrematação tem força extintiva das onerações pessoais e até mesmo das reais (cfr. Artigo 251 – II, Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973: Afrânio de Carvalho, op. cit., pág. 83), e de extinção do direito é que deriva a admissão de cancelamento do registro que lhe corresponda (RIFA SOLER, “La anotación preventiva de embargo, 1983, págs. 510 ss.). O vínculo da penhora traslada-se para o preço da aquisição, sobre o qual concorrem os credores (LOPES DA COSTA, com apoio em DIDIMODA VEIGA e CARVALHO SANTOS, “Direito Processual Civil Brasileiro, 1947, IV, pág. 169).*

*Observe-se, por fim, que, no cancelamento indireto, é despicienda, em regra, a elaboração de assento negativo, salvo quanto à hipoteca, em vista da necessidade de qualificar-se pelo registrador a ocorrência que não é automática – da causa extintiva segundo prescreve o artigo 251 – II, Lei n.º 6.015, citada. (grifei)*

A E. CGJ, nessa linha, subsidiada pelos precedentes do C. CSM, consolidou o entendimento de ser *indireto* o cancelamento de penhoras, arrestos e sequestros em função do registro de arrematação ou adjudicação, ou seja, o cancelamento *direto* não é automático, não deriva necessariamente da inscrição da arrematação, mas é prescindível, malgrado possível, se por ordem expressa do Juízo que determinou a constrição judicial.[5]

A resposta à consulta formulada no Protocolado CG n.º 11.394/2006, documentada no parecer n.º 238/06-E, de autoria do Juiz Assessor da Corregedoria Álvaro Luiz Valery Mirra e do hoje Des. Vicente de Abreu Amadei, aprovado, em 26.6.2006, pelo Des. Gilberto Passos de Freitas, é esclarecedora:

*... no tocante ao registro da arrematação ou adjudicação o que se verifica é a sua ‘ressonância’ sobre o registro das constrições anteriores (penhoras, arrestos ou sequestros), para a retirada da eficácia destas em relação ao credor que arremata ou adjudica o imóvel, configurador do aludido ‘cancelamento indireto’. Não há, nesses termos, ‘cancelamento direto’ das constrições anteriores, dependente de assento negativo, razão pela qual inviável se mostra falar em automático cancelamento do registro daquelas com base tão-só no registro da arrematação ou adjudicação, a partir de requerimento do interessado.*

*É certo, porém, que tal cancelamento direto das penhoras antecedentes, embora despiciendo, como visto, pode, efetivamente, ser obtido pelo interessado, a fim de evitar dificuldade na leitura e no entendimento, por parte de leigos, da informação gerada pela matrícula, como mencionado pelo Meritíssimo Juiz Corregedor Permanente (fls. 77). Mas para tanto, dever-se-á obter ordem judicial, expedida, pelo juízo da execução que determinou a penhora.*

*Anote-se que a ordem judicial em questão se mostra imprescindível para o cancelamento direto das penhoras, já que estas foram determinadas pelo juiz da execução, no exercício regular da jurisdição, não cabendo sequer ao Juiz Corregedor Permanente ou a esta Corregedoria Geral da Justiça, no exercício de atividade meramente administrativa, deliberar a respeito. Como se sabe, no sistema jurídico-constitucional brasileiro, admite-se que os atos dos demais Poderes do Estado – legislativos e administrativos – sejam revistos pelos juízes no exercício da jurisdição, mas o contrário, ou seja, a revisão dos atos jurisdicionais dos juízes pelas autoridades legislativas ou administrativas, é absolutamente inadmissível (Cândido Rangel Dinamarco, Instituições de Direito Processual Civil. São Paulo: Malheiros, 2001, vo. I, p. 310).*

...

*Assim, sem expressa ordem judicial oriunda do juízo que determinou a constrição, não se pode admitir o cancelamento de penhoras, arrestos e sequestros antecedentes, como decorrência automática, do*

*registro da arrematação ou adjudicação dos bens constritos havida em execução judicial. (grifei)*

Tal compreensão foi mantida pelo C. CSM e pela E. CGJ mesmo no período durante o qual subsistiu a intelecção no sentido de ser originária a natureza jurídica da aquisição de imóvel mediante arrematação judicial.[6]

Destarte, a carta de arrematação não é documento hábil para, instruindo eventual requerimento da interessada, autorizar, com amparo no art. 250, III, da Lei n.º 6.015/1973, o cancelamento (*direto*) da penhora. Tampouco basta, portanto, e para tanto, o registro do título judicial aquisitivo da propriedade, que, porém, independe do prévio cancelamento *direto* dos registros das constrições judiciais.

*Sub censura.*

São Paulo, 28 de julho de 2016.

**Swarai Cervone de Oliveira**, Juiz Assessor da Corregedoria

---

[1] **Apelação Cível n.º 20.745-0/6**, rel. Des. Antônio Alves Braga, j. 11.5.1995. **Apelação Cível n.º 322-6/1**, rel. Des. José Mário Antônio Cardinale, j. 14.4.2005. **Apelação Cível n.º 1.230-6/9**, rel. Des. Munhoz Soares, j. 16.3.2010, e **Apelação Cível n.º 0035805-59.2010.8.26.0100**, rel. Des. Maurício Vidigal, j. 8.9.2011.

[2] **Apelação Cível n.º 9000002-19.2013.8.26.0531**, rel. Des. Elliot Akel, j. 2.9.2014.

[3] *Registro de Imóveis* - 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982, p. 184.

[4] **Apelação Cível n.º 13.838-0/4**, rel. Des. Dínio de Santis Garcia, j. 24.2.1992; e **Apelação Cível n.º 15.296-0/4**, rel. Des. Dínio de Santis Garcia, j. 3.8.1992.

[5] **Parecer n.º 238/06-E**, do Juiz Assessor da Corregedoria Álvaro Luiz Valery Mirra e do hoje Des. Vicente de Abreu Amadei, aprovado pelo Des. Gilberto Passos de Freitas, em 26.6.2006; **Parecer n.º 173/07-E**, do Juiz Assessor da Corregedoria Álvaro Luiz Valery Mirra, aprovado pelo Des. Gilberto Passos de Freitas, em 26.6.2007; e **Parecer n.º 74/2010-E**, do Juiz Assessor da Corregedoria Álvaro Luiz Valery Mirra, aprovado pelo Des. Antônio Carlos Munhoz Soares, em 30.3.2010.

[6] **Apelação Cível n.º 0003288-37.2009.8.26.0358**, rel. Des. Renato Nalini, j. 19.7.2012; e **parecer n.º 529/2013-E**, de autoria do Juiz Assessor da Corregedoria Luciano Gonçalves Paes Leme, aprovado, em 6.12.2013, pelo Des. Renato Nalini.

---

**PROCESSO Nº 0011823-84.2015.8.26.0344 – MARÍLIA – MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO – PARTE: LUIZ CARLOS BERTONE.**

**DECISÃO:** Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, dou provimento ao recurso.

Publique-se.

São Paulo, 28 de julho de 2016.

**(a) MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS**, Corregedor Geral da Justiça.

Advogado: ARNALDO MAS ROSA, OAB/SP 40.076.

**(DJE 12/08/2016)**