

BOLETIM DO IRIB

JULHO DE 1987 — N. 122

CONSTITUINTE: ANTEPROJETO COMEÇA A SER DISCUTIDO NO PLENÁRIO

Com o acordo de liderança estabelecido em 11 de junho pp., encurtou-se o trâmite de apreciação e votação do anteprojeto da Constituição pela Comissão de Sistematização. Acordaram as lideranças partidárias em que o anteprojeto deveria ser remetido diretamente ao plenário da Assembléia Nacional Constituinte, onde tramita desde o dia 13. Nesta fase, o anteprojeto deverá ser discutido pelo prazo de quarenta dias, sendo que os primeiros trinta dias serão reservados ao recebimento de emendas. Logo a seguir, o anteprojeto voltará à Comissão de Sistematização, quando o relator, Deputado Bernardo Cabral (PMDB-AM), consolidará o perfil do projeto para discussão definitiva e votação pela ANC.

A Direção do IRIB continua desenvolvendo intenso trabalho junto à liderança da ATEB — Associação dos Titulares de Serventias Extrajudiciais do Brasil, coordenada pelo colega Antonio Carlos Penteado (RJ), no sentido de ser mantido no projeto e ser, ao final, aprovado o texto contendo nossa proposta, que é a seguinte:

“Art. 199 — Os serviços notariais e registrais são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1.º — Lei Complementar regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, registradores e seus prepostos, por erros ou excessos cometidos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Judiciário.

§ 2.º — O ingresso na atividade notarial e registral dependerá, obrigatoriamente, de concurso público de provas e títulos.

§ 3.º — Lei Federal disporá sobre o valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e registrais.”

Mais uma vez é oportuno destacar a atuação do Deputado Adolfo Oliveira (PL-RJ), sempre disponível e atento às considerações de nossos colegas. Com o andamento acelerado da tramitação do projeto constitucional, esperamos ter aprovado o texto definitivo até o final do ano.

CARLOS FERNANDO WESTPHALEN SANTOS

A PENHORA E A TRANSMISSÃO DO BEM PENHORADO

"A força que não vence a força não se faz direito, o direito é a força que venceu a própria força" (No Pórtico da antiga Escola de Direito de Salvador-BA).

"Mudar uma orientação jurídica é fortalecer o direito."

A compra de um imóvel, para ser perfeita, deve obedecer a uma série de cautelas que se tornam indispensáveis para evitar-se riscos e até nulidades advindas posteriormente à efetivação desse ato jurídico.

As normas jurídicas regenciais dos Loteamentos e Parcelamentos do Solo Urbano, bem como as de Condomínio e Incorporações, estabelecem regras fundamentais para efetivação de uma compra de imóvel resguardada dessas cautelas, as quais foram fixadas nessas normas com o fim de proteger o compromissário comprador, que no mais das vezes não é assistido, nesse ato, por um advogado para resguardo dos seus interesses.

Além de tais normas, destaca-se, ainda, o art. 9.º da CLT que fixa que serão nulos de pleno direito os atos praticados com o objetivo de desvirtuar, impedir ou fraudar a aplicação dos preceitos nela contidos. A alienação ou oneração feita pela reclamada, depois de proposta a reclamação julgada procedente, constitui fraude à execução e, por tal motivo, o ato de alienação ou oneração do imóvel penhorado é nulo de pleno direito e não simplesmente anulável, mesmo porque esse ato desvirtua, impede e fraudula a Lei e o direito do reclamante. Nesse sentido são as decisões trabalhistas (V. *Boletim* 62).

Feitas essas considerações que constituem premissas verdadeiras e inquestionáveis, ressalta-se a aquisição de imóvel penhorado que traz como consequência a ineficácia da transmissão feita pelo executado, desde que não seja extinta a penhora.

O comprador, adotando as cautelas supra mencionadas, tomará inevitavelmente conhecimento da penhora que grava o imóvel, quer esteja registrada ou não. Assim sendo, deverá obrigar o devedor a quitar a dívida que deu ensejo à penhora para obter, assim, a eficácia da venda. Estando a penhora registrada, o oficial não deveria registrar a venda sem que ela fosse cancelada, porque dela ele tem conhecimento e só com o seu cancelamento resultará a eficácia da transação. O não cancelamento da penhora levará impreterivelmente à suscitação de dívida, pois a eficácia da penhora anula a eficácia da venda e não se deve registrar título desprovido de efeito jurídico, ou seja, ineficaz. Nesse sentido preleciona Pontes de Miranda:

"A penhora não é penhor, nem é arresto, nem uma das medidas cautelares. O que nela há é expropriação da eficácia do poder de dispor que não há no arresto. O ato é pro-

cessual e já, posto que ainda insuficientemente, executivo. Não há nulidade de negócios jurídicos relativos à venda (por exemplo) de bens penhorados. Pode haver mesmo doação. O que não é eficaz é qualquer transmissão desde logo. Se o devedor promete vender e desde logo solve a dívida, extingue-se a eficácia da penhora. As alienações dos bens penhorados, enquanto existe e é eficaz a penhora, são ineficazes, no plano do direito processual. Vale, no plano do direito material, o próprio ato de transmissão, mas a ineficácia, no plano do direito processual, tem como consequência que os atos de direito material foram ineficazes e continuam ineficazes. Mais uma vez temos de referir a distinção, cuja clareza se deve a A. Thon, desde 1878, entre direito de que se dispõe e poder de dispor de um direito. O poder de dispor foi retirado, processualmente, ao devedor, em virtude da penhora" (p. 256).

E acrescenta ainda (p. 329): "A penhora retira poder de dispor eficazmente e a posse." E mais adiante: "O depositário judicial está em relação de direito público com o Estado" (*Código de Processo Civil Comentado*)

Diante dessas afirmações, parece-nos fundamental dar ênfase ao exame do depósito e da perda da posse do devedor executado, a qual com a penhora passa para o depositário. O Professor José Frederico Marques, no Volume V das *Instituições de Direito Processual Civil*, com muita profundidade ensina que:

"Os bens penhorados são tirados do poder do executado e entregues a um depositário, que os fica guardando e administrando à ordem do tribunal da execução. O depósito é elemento indefectível da penhora e caracteriza, ainda, a perda da administração e disponibilidade da coisa por parte do devedor." "Trata-se de ato executório material com função conservativa e ainda com a de tornar concreta e mais efetiva a apreensão da coisa, para completar, dessa maneira, a operação expropriatória com que se demarca a sujeição patrimonial do devedor ao processo de execução forçada. O ato executivo do depósito não se confunde com o depósito convencional regulado no direito privado. O depósito de bem penhorado é de direito processual; e como ato do pro-

(Conclui na página seguinte)

cesso executório, tem por característica ser um ato judicial em que aparece o Estado a ordenar, por *jus imperii*, a guarda dos bens do executado, móveis ou imóveis. As funções do depositário, por isso mesmo, são de direito público. Ele é a *longa manus* do juízo da execução, seu auxiliar e órgão do processo executório, com poderes e deveres próprios no exercício de suas atribuições." "O executado quando fica como depositário dos bens penhorados assume duplo papel na execução: é, ao mesmo e um só tempo executado e depositário, em duas relações inconfundíveis." "O bem penhorado deve permanecer sujeito ao juízo da execução para que, a final, possa ser satisfeito o preceito sancionador do título executório." "A venda do bem penhorado é absolutamente ineficaz, salvo se posteriormente for desfeita a penhora, ou alterar-se o objeto desta com a mudança dos bens em que de início recaiu." "A venda do bem penhorado esteja ou não inscrita a penhora, é absolutamente ineficaz, e nada tem a ver com a fraude de execução." "A penhora paralisa o direito de propriedade do executado, e paralisa-o neste sentido: o executado não pode praticar em relação aos bens, atos que comprometam ou prejudiquem os fins da execução."

Segundo o Prof. Celso Neves (*Comentário ao Código de Processo Civil*, Volume VII, p. 71),

"A constitutividade que caracteriza a penhora, vinculando bens ao processo executório, determina a sua eficácia *erga omnes*, que, no sistema português, depende do registro (art. 838,3), numa superfectação evidente, porque os atos jurídicos processuais, próprios de uma relação de direito público como é a do processo de execução, pela sua natureza mesma, são providos daquela eficácia, impondo-se a todos."

A posse, embora se encontre com o depositário, não retira do executado sua defesa e ação. No caso de sua turbção, cabe ao proprietário executado defendê-la, mas a defende em favor do depositário ou do juízo da execução. Esse o entendimento de Humberto Theodoro Júnior — *Processo de Execução* — p. 281.

Ora, da mesma maneira e analogicamente, pode o executado alienar o imóvel para, presumivelmente, com o produto da venda, solver a dívida e cancelar a penhora. Vale essa alienação entre as partes contratantes, não contra terceiros, porque a penhora enquanto não cancelada vale contra todos, *erga omnes*. Não é admissível que na venda do imóvel penhorado o alienante declare que transfere a posse, direito e ação, quando não os tem.

Do exposto, infere-se que, se a venda feita pelo executado for registrada sem prévio cancelamento da penhora registrada, há evidente prejuízo para o posterior registro da carta de arrematação, que não poderá ser registrada em consequência do princípio de continuidade e sob a alegação de que "se o executado já não consta mais do Registro de Imóveis como proprietário do imóvel, não há como registrar o título em que ele, substituído pelo Poder Público, transfere ao arrematante o mesmo direito de propriedade, de que já se despojou" (Acórdão Ap. Cível 3547-0, de 3.12.84 — CSM-SP). Sim, se despojou mas na verdade ineficazmente, através de um registro incorreto, isto é, que não deveria ter sido efetuado. Verifica-se, dessa maneira, que o princípio da continuidade tem sido sobreposto à própria ineficácia da alienação do bem penhorado, que, enfatize-se, não pode gerar direito porque é destituído de efeito jurídico. A Lei de Registros Públicos, no seu art. 240, fixa que o registro da penhora faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior, mas, juridicamente, o que se defende é a ineficácia dessa transação, não a fraude a credores.

É tempo de fortalecer um novo direito, vendo-o sob o prisma de uma força maior que é a ineficácia do ato de transmissão, estando a penhora em vigor e sendo do conhecimento do oficial por se encontrar registrada.

Adotados os conceitos acima caracterizados, a carta de arrematação apresentada ao Cartório de Registro de Imóveis seria sempre registrada, e as afirmações de Pontes de Miranda tornar-se-iam sempre válidas:

"A arrematação é título de direito e dá ao arrematante, com a carta de arrematação, o título hábil ao registro, que é pressuposto necessário e suficiente à transferência da propriedade. No direito brasileiro a carta de arrematação é a decisão em devida forma, hábil ao registro."

No entanto, tem-se observado que, em consequência de alienações feitas pelos executados, a carta de arrematação não é registrada, atento ao princípio da continuidade. Princípio esse que não pode sobrepor-se à ineficácia do ato de transmissão do executado.

Mudar uma orientação jurídica é fortalecer o direito, mormente quando a destinação do Registro Imobiliário é "refletir a realidade, espelhar a certeza, de molde a não transmitir a insegurança" (Decisão de 20.3.79, de Gilberto Valente da Silva).

JETHER SOTTANO

Oficial do 6.º Cartório de Registro de Imóveis

MARIA ROSA SOTTANO C. DOS SANTOS

Oficial Maior do 6.º Cartório de Registro de Imóveis

FOZ DO IGUAÇU: NO ESPETÁCULO DAS ÁGUAS O CENÁRIO PARA O XIV ENCONTRO NACIONAL DE OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Foz do Iguaçu, a cidade da tríplice fronteira Brasil-Argentina-Paraguai — a Terra das Cataratas — como é conhecida mundialmente, com suas múltiplas atrações turísticas, será a sede do XIV Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil. É uma cidade privilegiada, quer pelas suas inúmeras atrações turísticas, quer pela sua singular localização geográfica. O fascínio das Cataratas do Iguaçu, em pleno Parque Nacional do Iguaçu, considerado "Patrimônio da Humanidade", pela Unesco, por si só, é um forte atrativo, sem contar a outra estrela de Foz de Iguaçu, a gigantesca obra de Itaipu. Assim, nesse "paraíso tropical" esperamos realizar um grandioso Encontro, para o qual já se manifesta desusado interesse dos colegas de todo o País. A sede do XIV Encontro será no bucólico HOTEL CARIMÃ, situado na Estrada das Cataratas, um dos mais perfeitos complexos hoteleiros do País. Estamos envidando todo o empenho para que o XIV Encontro seja marcante na história de nosso Instituto, procurando conciliar nossas sessões de estudo com a possibilidade de aproveitar o máximo as oportunidades de um interessante turismo. O temário para o Encontro está sendo objeto de considerações pela Diretoria e será divulgado brevemente.

HOSPEDAGEM

Já foram efetuados bloqueios no Hotel Carimã, sede do evento (tel. (0455) 74-3377 — telex 0452-256 GTFI-BR) e no Hotel Salvatti. Este último se localiza na Rua Rio Branco, 577 — tel. (0455) 74-2727 — telex 0452-237 HTLS-BR.

As reservas devem ser feitas na Secretaria do IRIB, o quanto antes, com D. Marilene de Andréa (tels. 011-287-2906 e 284-6958).

As tarifas atuais para apartamentos, em ambos os Hotéis, em cruzados, são as seguintes:

	Hotel Carimã	Hotel Salvatti
Ap. Solteiro <i>Standard</i>	1.452,00	1.150,00
Ap. Solteiro Superior	1.584,00
Ap. Solteiro Luxo...	1.798,00	1.300,00
Ap. Casal <i>Standard</i> ..	1.716,00	1.300,00
Ap. Casal Superior..	1.864,00
Ap. Casal Luxo.....	2.095,00	1.600,00

TRANSPORTE

A responsabilidade pela organização do transporte dos participantes caberá à BREMENTUR, que emitirá as passagens conforme a conveniência dos interessados, em seus horários preferidos. As reservas poderão ser solicitadas à Brementur Agência de Turismo Ltda., com endereço na Rua Cândido Lopes, 352 — CEP 80.000 Curitiba-PR — tels. (041) 223-2186 e 233-8621.

INSCRIÇÕES

Nos próximos dias, a Secretaria do IRIB enviará o Programa Preliminar, com a Ficha de Inscrição e pormenores relativos ao preparo do evento.

Para o pleno sucesso do XIV Encontro, é indispensável a participação dos filiados do IRIB, de modo a propiciar uma crescente troca de experiências entre todos.



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Roberto Sant'Anna (SP); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); **Diretor Social e de Eventos,** Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademir Fioranelli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Gilma Teixeira Machado (MG); Diretor Legislativo, Geraldo César Torres Carpes (MS); **Conselho Deliberativo,** João Figueiredo Guimarães (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Afonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Melo Fiúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Ignácio Américo Rodor (ES),

Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Nelson Pereira Seba (MS), Carlos Henrique Sales (MG), Cleto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Dimas Souto Pedrosa (PE), Naila Waquim Bucar de Arruda (PI), Fernando Bezerra Falcão (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), João Pedro Lamana Paiva (RS), Décio José de Lima Bueno (RO), Otto Baier (SC), Bernardo Oswaldo Francez (SP), João Hora Neto (SE); **Conselho Fiscal,** Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Arnaldo Vosgerau (PR), Clóvis Vassimon (SP), Humberto Eustáquio Lisboa Frederico (MG), Ercília Maria Moraes Soares (GO); **Suplentes do Conselho Fiscal,** Délcio da Fonseca Malta (MG), Lucy Martins Vilella (PR), Walter Ulysses de Carvalho (PB); **Conselho de Ética,** Fernando de Barros Silveira (SP), Roberto Baier (SC), Manuel Nicanor do Nascimento (SE); **Suplentes do Conselho de Ética,** Mauro Souza Lima (PE), Lauro Walfredo Bertoli (SC), Shirley Bica Ramos (RS).

BOLETIM DO IRIB

JULHO DE 1987 — N. 122

Diretor-Responsável: Carlos Fernando Westphalen Santos

Redação: Ademir Fioranelli

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro — Journ. reg. no M.T. n.º 7.797 — SJPEP n.º 2.510

Sede: Av. Paulista, 2.073 - Horsa I 12.º andar — conj. 1201/1202 — CEP 01311 — São Paulo-SP
Tels.: (011) 287-2906 e 284-6958