IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

JULHO DE 1982 — N. 62

A PENHORA E SEU REGISTRO

Eficácia da penhora no processo trabalhista

Serpa Lopes preleciona que "inscrita a penhora ou as ações reais ou reipersecutórias, a presunção de fraude por parte do adquirente é indiscutível. Faltando a inscrição, cabe ao autor provar a má-fé do adquirente. Por outro lado, excetua-se a ação pauliana, porquanto a sua finalidade precisamente consiste em tornar ineficaz ato lesivo aos credores." Deixou o mestre bem clara a vantagem do registro e traçou o rumo a ser tomado quando a penhora não se encontra registrada. Salvo no caso da ação pauliana em que tanto faz estar ou não registrada a penhora.

Mais adiante, salienta que nada obsta a transferência a terceiro do imóvel onerado por uma tal inscrição, pois o terceiro o adquire já ciente da ação sobre ele pendente, estando o seu ato aquisitivo como que sob a condição resolutiva da ação ser julgada contra o transmitente devedor.

Depois dessas considerações básicas, analisa e critica um acórdão (agravo de petição 79.230 do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, de 1956) que determinou a inscrição da penhora de imóvel que não mais se encontrava em nome do executado. Esse acórdão consignou que "ao Oficial cabia tão-somente levar a efeito o ato material da inscrição da penhora, que se faz para conhecimento de terceiros, sem indagar da validade ou não do registro, o que está afeto ao Juiz da causa, que irá apreciar o aspecto da fraude, referente à alienação feita do imóvel" ("Tratado do Direito Público", IV/464).

Pouco tempo depois, outras decisões daquele Egrégio Conselho reformaram esse decisório, fundamentando seus argumentos na lição de Serpa Lopes, acima mencionada, formulando então a indagação: "Por conseguinte, de que valeria o serôdio registro da penhora cujo imóvel já foi alienado?"

Em outra decisão o mesmo Conselho afirmou: "Então se vê a inutilidade e o incômodo dessa inscrição. Inutilidade, porque como meio de prova de transação fraudulenta, ela não opera. Incômodo porque fica como apêndice anódino, turvando a limpidez do direito daquele que, presumidamente, válida aquisição fez" (acórdão na apelação 1.735/69).

No entanto, o mesmo Egrégio Conselho (biênio 78/79) voltou a adotar a tese anteriormente criticada por Serpa Lopes e passou a admitir o registro da penhora de imóvel já alienado (acórdão na apelação 250.008-78 — seguido de outros de igual teor) não trazendo, entretanto, novos argumentos e afirmando apenas que "a investigação da legitimidade da penhora é tarefa do juiz da causa. Ele é que vai examinar, ante a defesa do executado, ou ante os embargos de eventuais terceiros, se houve fraude na alienação do patrimônio do executado: se a penhora recainte sobre os bens alienados subsiste ou não. O mandado judicial não pode ser rejeitado no Registro de Imóveis."

Esse entendimento não foi mantido posteriormente pelo Conselho (biênio 80/81) e, por conseguinte, até a presente data, não se registra no Estado de São Paulo penhora de imóvel que não se encontra mais lançado em nome do executado.

Há, entretanto, um caso excepcional, que não foi até agora abordado, posto que, diante da interpretação do texto legal sobre ele incidente, não tem o Oficial de Registro dúvida em registrar a penhora de imóvel que não mais se encontra em nome do executado. É o caso específico da *reclamação trabalhista*; esta adquire a prioridade à data da entrada da ação na Justiça do Trabalho, desde que julgada procedente a reclamatória, portanto, qualquer alienação ou oneração de imóvel da reclamada, posterior àquela data, é nula. A distribuição da ação constitui o marco inicial da preferência e da prioridade de direito do reclamante sobre os bens da reclamada.

O art. 9º da CLT estatui 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 frauda a lei e o direito do reclamado.

Nesse sentido são as decisões trabalhistas:

— "Constitui fraude à execução a alienação de bens, quando em curso reclamação trabalhista contra a executada" (Ac. TRT 1ª Reg. - 3ª T. - Proc. 220/78 - Rel. Juiz Ziraldo Lopes Sá).

— "Incide em fraude à execução a empresa que aliena todos os seus bens, ao tempo em que sobre a mesma já exista execução trabalhista" (Ac. 12.976 - TRT 8ª Reg. - Proc. Ap. 506/81 - unanimidade - Rel. Juiz Orlando Teixeira da Costa).

— "A transferência do domínio de bem ocorrida após a propositura da reclamação induz a existência de fraude à execução" (Ac. 101/81 - TRT 5ª Reg. - Proc. Ap. 011/81 - unanimidade - Rel. Juiz Vieira Lima).

E segundo os doutrinadores "a diferenciação básica entre "fraude contra credores" e "fraude de execução" reside na anulabilidade do correspondente ato jurídico. Na primeira (contra credores) o ato é só anulável, ao passo que na segunda (de execução) o ato é nulo de pleno direito" (Cláudio Nunes do Nascimento, "Execução Forçada", Ed. Saraiva, 1974).

O Prof. Alcides de Mendonça Lima, comentando o art. 593 do CPC, preleciona: "Estas atitudes do proprietário, que deve, configuram dois institutos jurídicos com denominação muito similar, mas que, em origem e em efeitos, bastante diferem: a) fraude contra credores (arts. 106 a 113 do CC); e b) fraude de execução (art. 593 do CPC). Em ambas aparece a palavra "fraude". Nem por isso, porém, há entre elas equivalência absoluta." E mais adiante esclarece: "A fraude contra credores é matéria disciplinada pelo direito privado, pois o interesse é visceralmente entre credor, de um lado, e devedor (alienante) e terceiro (adquirente), do outro. A "fraude de execução" é matéria regulada pelo direito público, ou seja, o processual, porque, invocada a prestação jurisdicional, o Estado passou a ter interesse em que, havendo condenação, a execução se efetive, em nome do seu próprio prestígio e de sua própria autoridade." E finalmente conclui: "Enquanto, pois, os atos afetados pela "fraude contra credores" são anuláveis, os atos visados pela "fraude de execução" são ineficazes; os primeiros são desfeitos, desconstituídos; os segundos são declarados."

Assim sendo, dessume-se que independe de ação direta a anulação da alienação ou oneração efetuada pela reclamada, por serem esses atos nulos. Dessa forma, a penhora, ainda que o imóvel não esteja lançado em nome do devedor por já ter sido alienado, é registrável, desde que do mandado conste a data da distribuição da ação reclamatória e do seu confronto com a data da alienação seja verificado que esta foi posterior àquela.

Nesse sentido dispõe o art. 214 da Lei 6.015/73: "As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta."

Esta hipótese parece-nos escapar do disposto no acórdão na apelação 354-0, de 11.11.80, do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, cuja ementa assim conceitua: "Não compete ao Oficial, nem ao Juiz Corregedor, em processo de dúvida, examinar a existência de eventual fraude à execução. Hipótese em que não foi possível o registro da penhora porque o imóvel fora alienado, encerrando-se a matrícula."

"Se todos os lotes do loteamento foram já alienados, encerrando-se a matrícula, não há como registrar penhora incidente sobre todo o loteamento".

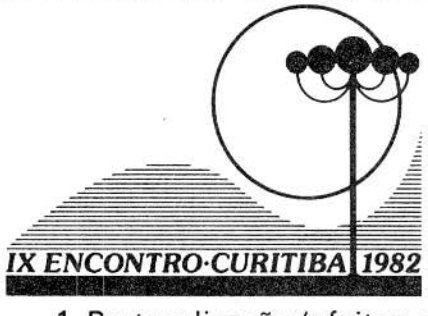
O acórdão em pauta não configura a hipótese clara e inconteste de "fraude à execução", tanto assim que assinala: "Se houve fraude à execução, como pretende o apelante, o mesmo deve demandar, pelo procedimento adequado, a ineficácia das alienações pretendidas, que, porém, não podem ser apreciadas pelo Oficial do Registro e nem sequer pela presente via, de natureza simplesmente administrativa" ("Registro de Imóveis — Dúvidas — Decisões do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo" (De janeiro de 1978 a fevereiro de 1981), Narciso Orlandi Neto — Organizador, Ed. Saraiva).

Contudo, para um procedimento indiscutível do registro dessa penhora, resultante de processo trabalhista, o mandado deveria sempre consignar que qualquer oneração ou alienação posterior à data da reclamação processada é nula de pleno direito, determinando o seu cancelamento.

Do exposto, ressalta sobretudo uma grande lição: para se comprar correta e tranqüilamente imóvel pertencente a "empregador" — nos termos do art. 2º da CLT — há que se exigir certidão negativa de distribuição de ação na Justiça do Trabalho, para não se correr o risco da compra ser eivada de nulidade, certidão essa raramente lembrada pelos interessados.

JETHER SOTTANO

Oficial do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo



Intensificam-se os preparativos para o *IX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil,* que será realizado em Curitiba, no período compreendido entre os dias 19 a 24 de setembro.

Serão debatidos os seguintes temas:

1. Protocolização (efeitos e vigência da prenotação). Suscitação de dúvida.

2. Terras devolutas (legitimação de domínio e de posse). Imóveis rurais (aquisição por estrangeiro). Imóveis foreiros.

3. Inexatidão do registro (modalidades de sua retificação).

4. Problemas surgidos na aplicação da Lei 6.766/79 no Registro de Imóveis.

Proximamente serão enviados, a todos os leitores, folhetos contendo a programação, taxas e fichas para inscrição e reserva de hotéis.

PROGRAME DESDE JÁ SUA VIAGEM: O IRIB PRECISA DE SUA PARTICIPAÇÃO

EMENDA CONSTITUCIONAL MUDA NORMAS SOBRE OFICIALIZAÇÃO

A Emenda Constitucional 22, de 29.6.82, publicada no "Diário Oficial" da União de 5.7.82, modificou o art. 206 da Constituição, que dispõe sobre a oficialização das serventias judiciais e extrajudiciais. A matéria passou a ser agora objeto dos arts. 206, 207 e 208, com a seguinte redação:

"Art. 206. Ficam oficializadas as serventias do foro judicial mediante remuneração de seus servidores exclusivamente pelos cofres públicos, ressalvada a situação dos atuais titulares, vitalícios ou nomeados em caráter efetivo ou que tenham sido revertidos a titulares.

"Art. 207. As serventias extrajudiciais, respeitada a ressalva prevista no artigo anterior, serão providas na forma da legislação dos Estados, do Distrito Federal e dos Territórios, observado o critério da nomeação segundo a ordem de classificação obtida em concurso público de provas e títulos.

"Art. 208. Fica assegurada aos substitutos das serventias extrajudiciais e do foro judicial, na vacância, a efetivação, no cargo de titular, desde que, investidos na forma da lei, contem ou venham a contar cinco anos de exercício, nessa condição e na mesma serventia, até 31 de dezembro de 1983."

PERGUNTAS & RESPOSTAS

A cargo de Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e Jether Sottano

P. *Um contrato de compromisso de compra e venda foi firmado e registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos antes de ser determinada a indisponibilidade dos bens do promitente vendedor, por decretação da liquidação extrajudicial de sociedade da qual o mesmo era ex-administrador. Pode, agora, esse contrato ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis?*

R. A resposta é negativa.

É bem verdade que a Lei 6.014/74, em seu art. 36, § 4º, preceitua não se incluírem na indisponibilidade os bens objeto de promessa de compra e venda "desde que os respectivos instrumentos tenham sido levados ao competente registro público, anteriormente à data da decretação da liquidação extrajudicial".

Mas temos que dar a correta interpretação a essa norma legal.

A Lei 6.015/73, que dispõe sobre os registros públicos, depois de enumerá-los, estabelece quais os atos que são praticados em cada um deles. Ora, é fora de dúvida que os contratos de promessa de compra e venda referentes a imóveis, para surtirem efeitos em relação a terceiros, devem ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis (art. 167, I, 9, da lei cit. c/c arts. 5º e 22 do Dec.-lei 58/37 e 25 da Lei 6.766/79).

Portanto, mesmo que o contrato tenha sido formalizado anteriormente à data da decretação da liquidação extrajudicial, o interessado só poderia beneficiar-se da ressalva legalmente prevista se tivesse, na época oportuna, levado seu contrato para registro no Cartório de Registro de Imóveis, que é o "competente registro público" a que a Lei 6.024 se refere. De nada adianta, no caso, o registro efetuado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

O Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, em acórdão proferido na apelação cível 1.043-0, publicado no "Diário da Justiça" de 27.5.82, decidindo caso semelhante, observou com acerto que, embora sejam o Registro de Títulos e Documentos e o Registro de Imóveis ramos dos Registros Públicos, cada um deles se presta a atos próprios.

Conclui o citado acórdão acenando com a possibilidade de vir a ser reconhecido o direito do interessado ao registro de seu compromisso, mas, acentua, "isso deverá ser decidido pelo meio próprio, jurisdicionalmente, não pela via judicial escolhida, em campo correcional, ou administrativo". Em outras palavras, e confirmando nossa resposta inicial, não cabe ao Oficial do Registro de Imóveis apreciar o eventual direito ao registro, desde que não esteja em rigorosa conformidade com a Lei 6.024. Por isso deve recusá-lo.

P. *Um imóvel rural encontra-se gravado com hipoteca cedular a favor de determinado Banco. O proprietário do imóvel adquire uma área de dois alqueires contígua ao imóvel hipotecado. Tal área é inferior ao módulo rural mas a aquisição é permitida por se destinar a anexação a imóvel de área maior. Essa ane-*

xação ou essa fusão necessita do consentimento do Banco credor?

R. A resposta é negativa. O devedor-proprietário não necessita do consentimento do Banco credor para anexar outra área de terras ao imóvel hipotecado, como não precisa desse mesmo consentimento para realizar benfeitorias que aumentem a garantia hipotecária dada pelo imóvel. Trata-se, como se vê, de aumento de garantia e não de desfalque de garantia. O art. 22 do Dec.-lei 167, de 14.2.67, nos leva a essa conclusão quando diz que se incorporam na hipoteca constituída as instalações e construções adquiridas ou executadas com o crédito, "assim como quaisquer outras benfeitorias acrescidas aos imóveis na vigência da cédula".

Nem se argumente que o imóvel gravado com a hipoteca é um e, com a fusão, ele será outro, ainda que acrescido. É preciso não se confundir a garantia com a execução posterior da dívida. No momento da execução, se o imóvel estiver acrescido de benfeitorias ou de uma área maior de terras, a execução ou a penhora recairá sobre o todo. A garantia hipotecária oferecida e aceita pelo Banco credor com a área menor motivará apenas que em relação a essa área menor o Banco tenha preferência pelo pagamento após a arrematação. Mas nada impede que o credor penhore e execute o imóvel em sua totalidade, que, evidentemente, será indivisível com o acréscimo de área inferior ao módulo e que veio a se constituir em um todo maior, aumentando, conseqüentemente, a garantia hipotecária.

O proprietário não poderá ficar tolhido de aumentar e melhorar o seu imóvel, dependendo do consentimento do Banco credor.

A fusão ou anexação de área ao imóvel hipotecado, portanto, poderá ser acolhida pelo Oficial do Registro de Imóveis.

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA
Edital de convocação

Nos termos do art. 8º combinado com o art. 6º e seu parágrafo único dos Estatutos, ficam convocados todos os associados para a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada no dia 23 de setembro de 1982, às 17 horas, no Auditório Humberto de Alencar Castelo Branco, na Avenida Marechal Hermes n. 999, Centro Cívico, em Curitiba, no Estado do Paraná, ocasião em que será realizado o IX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, com a seguinte Ordem do Dia:

I — Discussão e votação do relatório da Diretoria;
II — Discussão e votação do balanço anual;
III — Outros assuntos que forem propostos.

Não havendo número legal, ou seja, dois terços dos sócios efetivos, no uso e gozo de seus direitos, a Assembléia reunir-se-á em segunda convocação, com qualquer número, trinta minutos após a hora marcada para a primeira.

São Paulo, 20 de julho de 1982.

ELVINO SILVA FILHO
Presidente

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Nicolau Balbino Filho (MG), Oly Érico da Costa Fachin (RS), Roberto Baier (SC); 1ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2ª Secretária, Léa Emília Braune Portugal (DF); 1º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2º Tesoureiro, Arnaldo Vosgerau (PR); Diretora de Relações Públicas, Maria Eloíza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MS), Olímpio Leite Pereira Filho (GO), Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Suplentes, Álvaro Mello (CE), Cláudio Fioranti (SP), Dimas Souto Pedrosa (PE), José Soares da Silva (ES).

BOLETIM DO IRIB

JULHO DE 1982 — N. 62

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho.

Editor: Arnaldo Malheiros.

Redação: Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e José Lamanna.

Diagramação e Arte: José Bezerra Filho e Maria Amélia de Azevedo.

Fotocomposição: Márcio Jonas Cason e Luiza Aparecida Ragazi.

Sede: Rua Major Sertório, 110, 01222 São Paulo, SP, Brasil — Tel. (011) 259-3822.

Serviços Gráficos: Fotocomposto pela *Editora Revista dos Tribunais Ltda.*, Rua Conde do Pinhal, 78, 01501 São Paulo, SP — e impresso pela *Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A*, Rua Conde de Sarzedas, 38, 01512 São Paulo, SP.