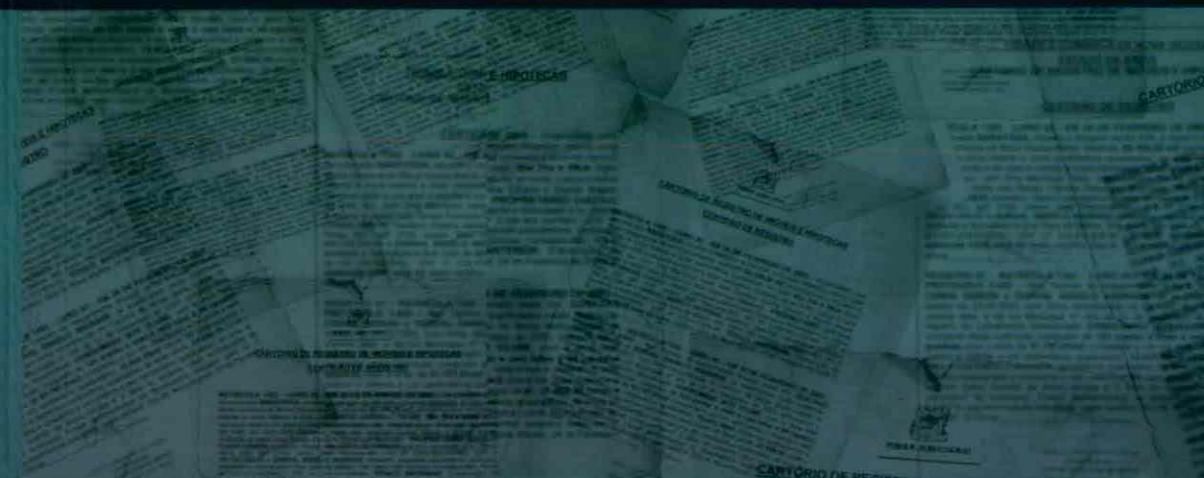


Ademar Fioranelli  
Flauzilino Araújo dos Santos  
Ulysses da Silva

# PENHORA E CAUTELARES NO REGISTRO DE IMÓVEIS



**PENHORA E  
CAUTELARES  
NO REGISTRO DE IMÓVEIS**

**IRIB – INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

**DIRETORIA**

**Presidente:** Sérgio Jacomino  
**Vice-Presidente:** Helvécio Duia Castello

**DIRETORIA EXECUTIVA:** **Secretário Geral:** João Baptista Galhardo (Araraquara-SP) – **1ª Secretária:** Aline Manfrin Molinari (Viradouro-SP) – **2ª Secretária:** Etelvina Abreu do Valle Ribeiro (Serra-ES) – **1ª Tesoureira:** Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (São Paulo-SP) – **2ª Tesoureira:** Manoel Carlos de Oliveira (Itapeçerica da Serra-SP) – **Diretor Social e de Eventos:** Ricardo Basto da Costa Coelho (Apucarana-PR) – **Diretor de Publicidade e Divulgação:** Flauzilino Araújo dos Santos (São Paulo-SP) – **Diretor de Publicações Dirigidas:** Sérgio Busso (Bragança Paulista-SP) – **Diretor de Assistência aos Associados:** Jordan Fabrício Martins (Florianópolis-SC) – **Diretora de Urbanismo e Regularização Fundiária:** Patrícia André de Camargo Ferraz (Diadema-SP) – **Diretor de Meio Ambiente:** Marcelo Augusto Santana de Melo (Araçatuba-SP) – **Diretor de Assuntos Legislativos:** George Takeda (São Paulo-SP) – **Diretor de Assuntos Agrários:** Eduardo Agostinho Arruda Augusto (Conchas-SP) – **Diretor de Assuntos Internacionais:** João Pedro Lamana Paiva (Sapucaia do Sul-RS) – **Diretor Financeiro:** Ari Alvares Pires Neto (Buritití-MG) – **Diretor Adjunto de Assuntos Agrários:** Fábio Martins Marsiglio (Piedade-SP) – **Diretor de Informática:** Joelcio Escobar (São Paulo-SP) – **Diretor Acadêmico:** Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (Teresópolis-RJ) – **Diretor Executivo:** Alexandre Assolini Mota (São Paulo-SP).

**CONSELHO DELIBERATIVO:** **Presidente** e Vice-Presidente *Espirito Santo:* Helvécio Duia Castello – **Vice-Presidentes:** *Alagoas:* Sérgio Toledo de Albuquerque, *Amapá:* Nino Jesus Aranha Nunes, *Amazonas:* Stanley Queiroz Fortes, *Bahia:* Neusa Maria Arize Passos, *Ceará:* Ana Tereza Araújo Mello Fiúza, *Distrito Federal:* Itamar Sebastião Barreto, *Goiás:* Nilzon Periquito de Lima, *Maranhão:* Jurandy de Castro Leite, *Mato Grosso:* Nizete Asvolinsque, *Mato Grosso do Sul:* Renato Costa Alves, *Minas Gerais:* Francisco José Rezende dos Santos, *Pará:* Cleomar Carneiro Moura, *Paraíba:* Fernando Meira Trigueiro, *Paraná:* Jose Augusto Alves Pinto, *Piauí:* Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa, *Pernambuco:* Miriam de Holanda Vasconcelos, *Rio de Janeiro:* Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, *Rio Grande do Norte:* Carlos Alberto da Silva Dantas, *Rio Grande do Sul:* João Pedro Lamana Paiva, *Rorônia:* Bernadete Lorena de Oliveira, *Santa Catarina:* Gleci Palma Ribeiro Melo, *Sergipe:* Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima, *São Paulo:* Lincoln Bueno Alves, *Tocantins:* Marlene Fernandes Costa.

**CONSELHO FISCAL:** Italo Conti Junior, Pedro Jorge Guimarães Almeida, Rosa Maria Veloso de Castro, Rubens Pimentel Filho, Virgínio Pinzan – *Suplentes do Conselho Fiscal:* Clenon de Barros Loyola Filho e Wolfgang Jorge Coelho.

**CONSELHO DE ÉTICA:** Ademar Fioranelli, Dimas Souto Pedrosa e Elvino Silva Filho – *Suplentes Conselho de Ética:* Ercília Moraes Soares, Inah Álvares da Silva Campos e Mauro Souza Lima.

**CONSELHO EDITORIAL:** Alvaro Melo Filho, Diego Selhane Perez, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, Elvino Silva Filho, Flauzilino Araújo dos Santos, Francisco José Rezende dos Santos, Frederico Henrique Viegas de Lima, George Takeda, João Baptista Galhardo, João Baptista Mello e Souza Neto, João Pedro Lamana Paiva, Marcelo Salaroli de Oliveira e Ricardo Henry Marques Dip – **Diretor Responsável e Coordenador Editorial:** Sergio Jacomino (sergiojacomino@uol.com.br)

**CONSELHO CIENTÍFICO:** Alexandre Assolini Mota, Alexandre de Moraes, André Lima, Andréa Flávia Tenório Carneiro, Armando Castelar Pinheiro, Betânia de Moraes Alofsin, Bruno Mattos e Silva, Carlos Ari Sundfeld, Carlos Eduardo Duarte Fleury, Celso Fernandes Capilongo, Daniel Roberto Fink, Edésio Fernandes, Elcio Trujillo, Evangelina de Almeida Pinho, Hélio Borgh, J. Nascimento Franco, Jose Carlos de Freitas, Jose Guilherme Braga Teixeira, Jürgen Philips, Kioitsi Chicuta, Luiz Mario Galbetti, Marcelo Terra, Melhim Namem Chalhub, Néelson Nery Jr., Pedro Antonio Dourado de Rezende e Walter Ceneviva.

**CONSELHO JURÍDICO PERMANENTE:** Gilberto Valente da Silva (*in memoriam*), Hélio Lobo Jr., Des. José de Mello Junqueira, Des. Narciso Orlandi Neto e Ulisses da Silva.

**CONSELHO INTERNACIONAL:** Elias Mohor Albornoz (Chile), Fernando Pedro Méndez, Gonzáles (Espanha), Helmut Rüssmann (Alemanha), Maximilian Herberger (Alemanha), Mônica Vanderleia Alves de Sousa Jardim (Portugal), Paulo Ferreira da Cunha (Portugal), Rafael Arnaiz Eguren (Espanha), Raimondo Zagami (Italia) e Raúl Castellano Martínez-Baez (México).

**COORDENAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA:** Ademar Fioranelli e Sérgio Jacomino.

Ademar Fioranelli  
Flauzilino Araújo dos Santos  
Ulysses da Silva

# **PENHORA E CAUTELARES NO REGISTRO DE IMÓVEIS**



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

CIP-Brasil. Catalogação-na-fonte  
Sindicato Nacional dos Editores de Livros, RJ.

Fioranelli, Ademar  
F546p Penhora e cautelares no registro de imóveis / Ademar Fioranelli,  
Flauzilino Araújo dos Santos, Ulysses da Silva. – São Paulo: IRIB,  
2005.  
488p.

ISBN 85-99029-02-9

1. Direito imobiliário – Brasil. 2. Registro de imóveis – Brasil.  
3. Títulos judiciais – Brasil. 4. Medidas cautelares – Brasil. 5. Direito  
civil – Brasil. I. Santos, Flauzilino Araújo dos. II. Silva, Ulysses da.  
III. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. IV. Título.

05-1865

CDU 347.235(81)

Produção editorial: ORIENE PAVAN (oriene@uol.com.br)

Capa: Diana Cordeiro

Reservados todos os direitos de publicação, total ou parcial, a

IRIB – INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL  
Avenida Paulista, 2.073 – Horsa I – 12º andar, cjs. 1201 e 1202  
Cerqueira César – São Paulo – SP – CEP 01311-300  
Fones: (11) 3289-3599 – (11) 3289-3321 e (11) 3289-3340  
Site: [www.ibr.org.br](http://www.ibr.org.br)  
E-mail: [irib@irib.org.br](mailto:irib@irib.org.br)

---

Impresso no Brasil

Impressão e Acabamento - Prol Editora Gráfica Ltda.

# SUMÁRIO

Introdução – Qualificação registária dos títulos .....	21
--	----

## 1. Execuções

### Ademar Fioranelli e Flauzilino Araújo dos Santos

1.1. Penhora – Execução civil .....	27
1.1.1 Definição .....	27
1.1.1.1 Responsabilidades e atribuições do exequente .....	30
1.1.1.2 A presunção <i>iuris et de iure</i> do registro da penhora .....	32
1.1.1.3 Princípios da inoponibilidade e da fé pública registral .....	33
1.1.1.4 Registro da penhora exige mandado judicial ou certidão? Quais os requisitos? .....	34
1.1.1.5 Requisitos da certidão judicial .....	34
1.1.1.6 Princípio de continuidade – Imóvel não registrado em nome do executado .....	35
1.1.1.7 O Oficial de Justiça, a penhora em foro distinto e as precatórias .....	36
1.1.1.8 Depositário .....	36
1.1.2 Casuísticas .....	37
1.1.2.1 Penhora de usufruto .....	37
1.1.2.2 Penhora no rosto dos autos .....	37
1.1.2.3 Penhora de direitos no compromisso de venda e compra .....	38
1.1.2.4 Penhora de bens públicos .....	39
1.1.2.5 Penhora de imóvel hipotecado à entidade integrante do Sistema Financeiro de Habitação (aquisição de casa própria) .....	42
1.1.2.6 Penhora de imóvel objeto de alienação fiduciária e de crédito fiduciário (Lei 9.514/97) .....	42

1.1.2.7	Penhora de imóvel gravado com hipoteca cedular .	43
1.1.2.8	Penhora de imóveis de administradores e ex-administradores de instituições financeiras, sob intervenção do Banco Central do Brasil, em liquidação extrajudicial ou em falência .....	45
1.1.2.9	Penhora de imóvel em nome de terceiro e o princípio da continuidade .....	46
1.1.2.10	Penhora de imóveis particulares de sócio de pessoa jurídica demandada .....	47
1.1.2.11	Penhora de imóvel gravado com cláusulas restritivas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade .....	48
1.1.2.12	Penhora de imóvel que constitui bem de família ...	50
1.1.2.13	Penhora de imóvel que a meação do cônjuge foi excluída da execução .....	52
1.1.2.14	Estado civil – Divergência entre o assento imobiliário e o título .....	53
1.1.2.15	Intimação do cônjuge do executado .....	55
1.1.2.16	Penhora de imóvel rural e exigibilidade de comprovante de pagamento do Imposto Territorial Rural – ITR – e apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR – do Incra .....	56
1.1.2.17	Penhora de imóvel com construção não averbada – Princípio da especialidade .....	57
1.1.2.18	Alienação ou oneração de imóvel gravado com penhora .....	59
1.1.3	Cancelamento da penhora .....	60
1.1.3.1	Cancelamento de penhora decorrente de arrematação .....	61
1.1.3.2	Ofício como título judicial .....	62
1.1.4	Requisitos para o registro da penhora .....	63
1.1.5	Modelo de mandado judicial .....	64
1.1.6	Modelo de registro de penhora .....	65
1.2.	Penhora – Execução fiscal .....	66
1.2.1	Definição .....	66
1.2.2	Previsão legal .....	66
1.2.3	Requisitos .....	66

1.2.4	Penhora de imóvel gravado com cláusulas restritivas de impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade .....	67
1.2.5	Penhora de imóvel gravado com hipoteca cedular .....	67
1.2.6	Penhora de imóvel já penhorado em execução da Fazenda Nacional .....	68
1.2.7	Modelo de registro .....	69
1.3.	Penhora – Execução trabalhista .....	70
1.3.1	Previsão legal .....	70
1.3.2	Penhora de imóvel gravado com hipoteca cedular .....	70
1.3.3	Modelo de mandado .....	71
1.3.4	Modelo de registro .....	72
1.3.5	Modelo de averbação de cancelamento da penhora .....	72

## 2. Medidas cautelares

**Ulysses da Silva**

2.1.	Arresto .....	75
2.1.1	Definição .....	75
2.1.2	Título exigido para registro .....	75
2.1.3	Mandado para registro de arresto .....	75
2.1.4	Conversão do arresto em penhora .....	76
2.1.5	Cancelamento .....	77
2.2.	Seqüestro regido pela lei civil .....	78
2.2.1	Definição .....	78
2.2.2	Título para registro .....	78
2.2.3	Modelo de mandado .....	78
2.2.4	Cancelamento .....	79
2.3.	Seqüestro regido pela lei penal .....	80
2.3.1	Definição .....	80
2.3.2	Título para registro .....	80
2.3.3	Cancelamento .....	80
2.4.	Indisponibilidade de bens .....	81
2.4.1	Definição .....	81
2.4.2	Título .....	82
2.4.3	Cancelamento .....	82
2.5.	Arrolamento fiscal de bens .....	83
2.5.1	Definição e outros esclarecimentos .....	83
2.5.2	Título para registro .....	84
2.5.3	Cancelamento .....	84

2.6. Arrolamento civil de bens .....	85
2.6.1 Definição e outros esclarecimentos .....	85
2.6.2 Título para registro .....	85
2.6.3 Cancelamento .....	85
2.7. Caução .....	86
2.7.1 Definição e outros esclarecimentos .....	86
2.7.2 Título .....	88
2.7.3 Cancelamento .....	89
2.8. Arrecadação de bens .....	90
2.8.1 Definição e outros esclarecimentos .....	90
2.8.2 Título .....	93
2.8.3 Cancelamento .....	93
2.9. Protesto contra alienação de bens .....	94
2.9.1 Definição e outros esclarecimentos .....	94

### 3. Jurisprudência

3.1. Conselho Superior da Magistratura	
3.1.1 Penhora. Registro imobiliário. Imóvel alienado pelo executado. Inadmissibilidade da pretensão registral enquanto não se desconstituir a validade da transmissão em sede jurisdicional própria .....	97
3.1.2 Arresto. Registro imobiliário. Imóvel transferido a terceiro pelo executado. Circunstância que impede a pretensão registrária. ....	101
3.1.3 Penhora. Registro imobiliário. Imóvel não mais pertencente ao devedor. Circunstância que impede a pretensão registrária. Fraude à execução declarada judicialmente que não modifica o impedimento do registro enquanto não cancelado o registro fraudulento. ....	104
3.1.4 Recurso. Advogado. Irresignação feita em nome próprio. Inadmissibilidade. Competência. Registro imobiliário. Pedido de cancelamento ou trancamento de matrícula imobiliária. Incompetência do Conselho Superior da Magistratura para conhecimento do pleito. ....	108
3.1.5 Registro imobiliário. Imóvel alienado a terceiro. Penhora. Fraude à execução. Circunstância que, por si só, não permite o ingresso do mandado de constrição no fôllo real. Neces-	

sidade do cancelamento do registro reputado viciado para atender a pretensão registrária. ....	112
3.1.6 Arrematação judicial. Registro imobiliário. Desnecessidade do cancelamento direto e autônomo do registro das constringências precedentes. Ato que tem força extintiva das onerações pessoais e até mesmo das reais. Inteligência do art. 251, II, da Lei 6.015/73. ....	116
3.1.7 Hipoteca judicial. Registro imobiliário. Proprietário do imóvel que não é o mesmo que responde no pólo passivo da relação processual. Impossibilidade da pretensão registrária. Alegação de fraude à execução que não tem o condão de alterar a decisão. Matéria que deve ser alegada em processo jurisdicional. ....	118
3.1.8 Adjudicação. Registro imobiliário. Cancelamento direto e autônomo do registro de constringências precedentes. Desnecessidade. Ato adjudicatório que tem força extintiva das onerações pessoais e até mesmo das reais. ....	122
3.1.9 Registro imobiliário. Penhora. Infração à continuidade. Circunstância que impede a pretensão registral. Alegação de eventual alienação em fraude à execução que não tem cabimento em sede administrativa de dúvida. Questão que se insere no exercício da atividade jurisdicional. ....	124
3.1.10 Carta de arrematação. Título levado a registro imobiliário. Imóvel integrante de antigo loteamento. Inadmissibilidade da pretensão registrária se inexistente configuração geodésica do lote, aliado ao fato de não se saber o regime de bens adotado pelo titular do domínio, além de não haver notícias de intimação do cônjuge da penhora levada a efeito. ....	129
3.1.11 Arresto. Registro imobiliário. Necessidade de que o imóvel objeto da medida esteja inscrito no nome do executado. Observância do princípio da continuidade. ....	135
3.1.12 Registro de imóveis. Pretensão que visa ao registro de mandado de penhora no qual o titular de domínio é qualificado como separado. Proprietário que é qualificado no registro de origem como solteiro. Imprescindibilidade da averbação do casamento e de respectivo regime de bens para a preservação da continuidade. ....	138

- 3.1.13 Carta de adjudicação. Divisão judicial. Ingresso no registro de imóveis. Admissibilidade somente se previamente aprovada pela Municipalidade. .... 140
- 3.1.14 Mandado de penhora. Pretendido ingresso no registro imobiliário. Inadmissibilidade se há prévia averbação de indisponibilidade do bem. Averbação. Indisponibilidade de bem. Registro feito a partir de ofício da Justiça Federal. Inexistência de ofensa ao princípio da legalidade. .... 141
- 3.1.15 Título judicial. Qualificação registrária. Obrigatoriedade. Registrador que deve apurar o preenchimento de formalidades documentais e analisar a existência de obstáculos registrários. Formal de partilha. Registro de imóveis. Averbação do nome do cônjuge proprietário. Indispensabilidade. Providência que deve ser levada a feito mediante a apresentação da certidão de matrimônio, com aferição do regime de bens adotado. Bem que não foi totalmente inventariado. Circunstância que deve ser solucionada previamente em face da necessidade de manter-se a indivisão em relação à metade não partilhada. .... 143
- 3.1.16 Carta de arrematação. Registro imobiliário. Documento que tem por objeto parcela maior que a penhorada. Irregistrabilidade. Alienação judicial. Inadmissibilidade. Insuficiência de disponibilidade qualitativa. .... 147
- 3.1.17 Carta de arrematação. Registro imobiliário. Admissibilidade se a parcela arrematada for menor que a penhorada. Inexistência de vício. .... 151
- 3.1.18 Processo administrativo. Procedimento de dúvida. Revisão, de ofício, dos atos praticados. Admissibilidade, seja pela autoridade administrativa, seja pela instância revisora. Possibilidade inclusive de reexame do fundamento da sentença para alteração de sua parte dispositiva. Penhora. Constrição incidente sobre bens objeto de penhor ou hipoteca constituídos por cédula de crédito. Inadmissibilidade. Impenhorabilidade da hipoteca censual que não foi revogada pelo Código de Processo Civil. Constrição incidente sobre bem alienado em fraude de execução. Exigibilidade de expressa e prévia decisão judicial reconhecendo a ineficácia do negócio de alienação ou oneração para o registro do mandado de constrição. Des-

- necessidade do cancelamento do registro em face da invalidade, e não ineficácia, do negócio. .... 155
- 3.1.19 Fraude de execução. Circunstância declarada judicialmente. Hipótese em que é possível o registro da penhora sem vulneração ao princípio da continuidade. Inexigibilidade de ajuizamento de ação própria para declaração de ineficácia da alienação ou oneração do bem. Desnecessidade do cancelamento do registro da alienação fraudulenta em face da ineficácia do negócio. . 161
- 3.1.20 Penhora. Constrição incidente sobre imóvel. Condomínio formado em razão do regime de bens do matrimônio. Admissibilidade da expropriação total do bem se o cônjuge foi intimado da penhora. Eventual exclusão da meação que deve ser discutida em sede jurisdicional, mediante ajuizamento de embargos do devedor ou de terceiro. Carta de arrematação. Registro imobiliário. Título desacompanhado de prova do recolhimento do imposto de transmissão imobiliária. Impossibilidade da pretensão registral, pois se trata de documento essencial para a qualificação positiva da carta. .... 165
- 3.1.21 Penhora. Registro imobiliário. Mandado de constrição levado a registro. Imóvel transcrito em nome do titular do domínio, qualificado simplesmente como casado. Ausência de menção sobre a identidade do cônjuge e a espécie de regime de bens adotado. Ofensa ao princípio da continuidade. .... 170
- 3.1.22 Carta de adjudicação. Registro imobiliário. Inadmissibilidade. Título em que não consta o nome, a qualificação do cônjuge, o regime de bens do devedor e a intimação do cônjuge da penhora incidente sobre o imóvel. Ofensa ao princípio da continuidade. .... 173
- 3.1.23 Desconsideração da personalidade jurídica. Procedimento de dúvida. Pretendido questionamento quanto ao acerto da decisão que aplicou a desconsideração. Inadmissibilidade. Registrador que tem apenas o dever de aferir se o mandado judicial apresentado para registro está de acordo com o comando jurisdicional. Voto vencido. .... 176
- 3.1.24 Hipoteca. Cédula de crédito rural. Penhora. Pretendido registro imobiliário do mandado judicial de constrição. Inadmissibilidade. Inteligência dos arts. 69 do Dec.-lei 167/67 e 57 do Dec.-lei 413/69. .... 187

- 3.1.25 Cédula de crédito industrial. Hipoteca. Penhora. Mandado judicial. Ingresso em registro imobiliário. Inadmissibilidade enquanto não averbado o cancelamento das hipotecas cedulares. .... 191
- 3.1.26 Penhora. Construção incidente sobre bens objetos de hipoteca cedular. Pretendido ingresso do mandado de penhora no registro imobiliário. Inadmissibilidade, ainda que o credor hipotecário seja o próprio exequente. Hipótese em que a dívida executada é diversa daquela garantida pelo direito real inscrito. .... 194
- 3.1.27 Penhora. Pretendido registro de mandado oriundo de reclamação trabalhista. Admissibilidade ainda que o bem imóvel já tenha sido objeto de antecedente construção em ação de execução movida pelo INSS. Interpretação dos arts. 53, § 1º, da Lei 8.212/91 e 186 do CTN. .... 196
- 3.1.28 Penhora. Indisponibilidade relativa. Imóvel penhorado em execução movida pelo INSS. Registro de posterior construção incidente sobre o mesmo imóvel. Admissibilidade se o débito que originou a segunda penhora é de natureza trabalhista. Inteligência do art. 186 do CTN. .... 199
- 3.1.29 Penhora. Indisponibilidade relativa. Imóvel penhorado em execução movida pelo INSS. Registro de posterior construção incidente sobre o mesmo imóvel. Admissibilidade se o débito que originou a segunda penhora é de natureza trabalhista. Inteligência do art. 186 do CTN. .... 201
- 3.1.30 Cédula de crédito comercial. Hipoteca. Pretendido registro de penhora do bem hipotecado. Inadmissibilidade. Impenhorabilidade prevista no Dec.-lei 413/69. .... 203
- 3.1.31 Hipoteca. Cédula de crédito. Registro de imóveis. Penhora. Construção incidente sobre bem hipotecado. Inadmissibilidade enquanto não cancelado o ônus que recai sobre o imóvel. Inteligência dos arts. 69 do Dec.-lei 167/67 e 57 do Dec.-lei 413/69. .... 207
- 3.1.32 Cédula de crédito industrial. Hipoteca. Penhora. Construção incidente sobre bem hipotecado. Inadmissibilidade do ingresso no registro de imóveis enquanto não cancelado o ônus que recai sobre o imóvel. Irrelevância de os títulos cedulares estarem vencidos. Inteligência do Dec.-lei 413/69. .... 211

- 3.1.33 Penhora. Registro. Bem objeto de penhor ou hipoteca constituídos por meio de cédula rural. Inadmissibilidade. Inteligência do Dec.-lei 167/67. .... 216
- 3.1.34 Penhora. Ingresso de mandado expedido em execução fiscal em favor da Fazenda Estadual. Recusa fundada na indisponibilidade decorrente do registro de penhora em favor do INSS. Admissibilidade. .... 220
- 3.1.35 Imóvel rural. Penhora. Registro imobiliário. Comprovação da quitação do ITR dos últimos cinco anos. Desnecessidade. Eventuais débitos tributários que serão sub-rogados no valor do preço da arrematação do bem. Interpretação do art. 130, par. ún., do CTN. .... 222
- 3.1.36 Registro imobiliário. Penhora. Transcrição imobiliária que faz referência ao estado civil do titular do domínio apenas como casado. Circunstância que impede o registro da construção. Necessidade da identificação do cônjuge e menção ao regime matrimonial de bens. Observância ao princípio da continuidade. Imóvel rural. Registro imobiliário. Penhora. Apresentação de certificado de cadastro no Incra. Desnecessidade. Inteligência das Leis 4.504/64 e 9.393/96. .... 225
- 3.1.37 Penhora. Registro imobiliário. Ingresso na tábua registral de mandado de construção incidente sobre bem objeto de hipoteca cédular. Inadmissibilidade. Impedimento que persiste enquanto não averbado o cancelamento do ônus hipotecário. Irrelevância de que os prazos para pagamento das cédulas estejam vencidos. Inteligência do art. 69 do Dec.-lei 167/67. .... 229
- 3.1.38 Cédula de crédito rural. Hipoteca. Penhora. Construção incidente sobre os bens hipotecados. Pretendido ingresso do mandado de penhora no registro imobiliário. Inadmissibilidade, ainda que o credor hipotecário seja o próprio exequente. Hipótese em que a dívida executada é diversa daquela garantida pelo direito real inscrito. .... 233
- 3.1.39 Formal de partilha. Registro imobiliário. Apresentação de simples cópia do formal. Inaptidão do título para ingresso em registro. Inteligência do art. 221 da Lei 6.015/73. Registro imobiliário. Inadmissibilidade. Existência de fideicomisso instituído sobre a metade ideal do imóvel partilhado. Circunstân-

cia não considerada no formal. Observância dos princípios da disponibilidade e da continuidade. ....	238
3.1.40 Crédito trabalhista. Recusa no registro de mandado de penhora extraído de reclamação trabalhista, em virtude da existência do registro de hipoteca censual sobre o mesmo imóvel. Preferência que deve recair sobre o crédito de natureza alimentar. Viabilidade do registro, ressalvando a necessidade de o registrador dar ciência ao credor hipotecário. ....	242
3.1.41 Penhora. Recusa no registro de mandado de penhora extraído de reclamação trabalhista, em virtude da existência do registro de hipoteca censual sobre o mesmo imóvel. Preferência do crédito trabalhista em razão do disposto no art. 186 do CTN. Viabilidade do registro. ....	249
3.1.42 Arresto. Medida incidente sobre bem imóvel. Efetivação em ação civil pública. Indisponibilidade que impede o ingresso no registro de imóveis de mandado de penhora incidente sobre o imóvel arrestado. ....	252
3.1.43 Ação civil pública. Arresto. Medida incidente sobre bem imóvel. Indisponibilidade que impede o ingresso no registro de imóveis de mandado de penhora incidente sobre o imóvel arrestado. ....	255
3.1.44 Ação civil pública. Arresto. Medida incidente sobre bem imóvel. Indisponibilidade que impede o ingresso no registro de imóveis de mandado de penhora incidente sobre o imóvel arrestado. ....	258
3.1.45 Carta de adjudicação. Pretensão de registro. Indeferimento se não veio aos autos o título no original. Cópia que é inapta para se aferir sua registrabilidade. ....	260
3.2 Primeiro Tribunal de Alçada Civil de São Paulo	
3.2.1 Penhora. Incidência sobre imóvel onde o executado realizou apenas as benfeitorias. Inadmissibilidade. Interpretação do art. 43, II, do CC. Voto vencido. ....	263
3.2.2 Penhora incidente sobre imóvel do casal. Aval de mero favor, prestado pelo marido, de promissória emitida por sociedade à qual os cônjuges não pertencem. Esposa que pretende excluir a sua meação. Inadmissibilidade, pois a comunhão de bens refere-se à totalidade do patrimônio e o imóvel atingido não representa 50% dos bens do casal. ....	266

3.2.3 Condomínio. Despesas condominiais. Penhora. Constrição incidente sobre o apartamento. Admissibilidade. Hipótese em que o débito existente é resultado da utilização e conservação da coisa. ....	269
3.2.4 Penhora. Constrição incidente sobre usufruto. Inadmissibilidade, mormente em não se tratando de execução promovida pelos nu-proprietários contra os usufrutuários. Possibilidade, no entanto, de que o gravame recaia sobre as comodidades e a faculdade de receber os frutos e vantagens da coisa frutuária. ....	271
3.3 Tribunal de Alçada do Estado do Paraná	
3.3.1 Penhora. Incidência sobre direito de usufruto. Admissibilidade. Constrição que recai nas comodidades criadas, e no direito de as exercer, de perceber as vantagens e frutos à coisa frutuária. ....	275
3.4 Parecer	
3.4.1 Penhora. Constrição incidente sobre imóvel gravado por hipoteca cedular. Permissão registrária que deve ser dada se o gravame é oriundo de execução trabalhista. Necessidade, no entanto, de que o registrador dê ciência ao credor hipotecário do registro da penhora. ....	279
3.5 Sentença	
3.5.1 Liquidação extrajudicial. Registro imobiliário. Penhora. Ato de indisponibilidade lançado no curso do procedimento liquidatório, de natureza administrativa, que não tem o condão de impedir o registro de mandado de penhora. ....	289
3.6 Ementário	
3.6.1 Supremo Tribunal Federal	
3.6.1.1 Penhor ou hipoteca. Constituição por cédula de crédito rural. Impenhorabilidade dos bens atingidos pelas medidas. Admissibilidade se a cédula foi devidamente registrada. ....	297
3.6.1.2 Julgamento antecipado da lide. Cerceamento de defesa. Inexistência. Fraude à execução. Prescindibilidade da indagação sobre a insolvência. Penhora. Alienação do imóvel. Prosseguimento da execução. ....	297

## 3.6.2 Superior Tribunal de Justiça

- 3.6.2.1 Execução fiscal. Penhora de bens vinculados a cédula de crédito industrial. Possibilidade. .... 298
- 3.6.2.2 Embargos à arrematação. Imóvel penhorado. Interposição do recurso pelo cônjuge do executado. Legitimidade também para interpor embargos de terceiro. Intimação da praça. Necessidade apenas em relação ao devedor. .... 298
- 3.6.2.3 Recurso especial. Necessidade de atendimento dos pressupostos de admissibilidade. Lei 8.009/90, art. 3º, VII. Fiança. Impenhorabilidade. Exceção. Recurso desacolhido. .... 299
- 3.6.2.4 Fiança. Locação. Imóvel. Penhora. Admissão por lei nova. Alcance. Voto vencido. .... 299
- 3.6.2.5 Mulher casada. Execução. Penhora. Necessidade de intimação da esposa. Legitimidade para opor embargos à execução e de terceiro. .... 300
- 3.6.2.6 Penhora. Legitimidade. Contrato anterior à vigência da Lei 8.009/90 e de execução ajuizada posteriormente à vigência da Lei 8.245/91. .... 300
- 3.6.2.7 Execução. Fiança. Bem de família. Penhora. Permissão da Lei 8.245/1991. Possibilidade. .... 301
- 3.6.2.8 Outorga uxória. Ausência diante da declaração da condição de viúvo do fiador. Locação. Execução. Fiança. Validade. Bem familiar. Lei 8.009/90. Penhora. Possibilidade. Superveniência da Lei 8.245/91. .... 301
- 3.6.2.9 Bem de família. Fiança concedida em contrato de locação. Penhora. .... 302
- 3.6.2.10 Bem de família. Fiador. Penhora. Obrigação resultante de fiança. Lei 8.245/91. .... 302
- 3.6.2.11 Penhora. Ausência de intimação da mulher do executado. Nulidade. .... 303
- 3.6.2.12 Penhora. Intimação do cônjuge. Obrigatoriedade ainda que casados com separação de bens. Possibilidade de interpor embargos à execução e de terceiro. .... 303

### 3.6.3 Tribunal Superior do Trabalho

- 3.6.3.1 Cédula de crédito industrial. Emissão. Bens gravados de direito real. Impenhorabilidade. Inteligência do art. 57 do Dec.-lei 413/69. .... 304
- 3.6.3.2 Crédito trabalhista. Execução. Penhora. Incidência sobre bem gravado por cédula de crédito industrial pignoratícia. Admissibilidade. .... 304
- 3.6.3.3 Crédito trabalhista. Penhora de bem vinculado à cédula de crédito rural. Validade. .... 305

## 4. Legislação

- 4.1 Constituição da República Federativa do Brasil ..... 309
- 4.2 Comparativo entre os Códigos Civis ..... 312
- 4.3 Código de Processo Civil – Lei 5.869, de 11.01.1973 ..... 326
- 4.4 Código de Processo Penal – Dec.-lei 3.689, de 03.10.1941..... 339
- 4.5 Código Tributário Nacional – Lei 5.172, de 25.10.1966 ..... 340
- 4.6 Consolidação das Leis do Trabalho – Dec.-lei 5.452, de 1º.05.1943..... 343
- 4.7 Lei Complementar 118, de 09.02.2005 – *Altera e acrescenta dispositivos à Lei 5.172, de 25.10.1966 – Código Tributário Nacional, e dispõe sobre a interpretação do inc. I do art. 168 da mesma Lei....* 345
- 4.8 Lei 4.947, de 06.04.1966 – *Fixa normas de Direito Agrário, dispõe sobre o sistema de organização e funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, e dá outras providências.....* 349
- 4.9 Lei 6.015, de 31.12.1973 – *Dispõe sobre os Registros Públicos, e dá outras providências.....* 351
- 4.10 Lei 6.024, de 13.03.1974 – *Dispõe sobre a intervenção e a liquidação extrajudicial de instituições financeiras, e dá outras providências.....* 364
- 4.11 Lei 6.766, de 19.12.1979 – *Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.....* 381
- 4.12 Lei 6.830, de 22.09.1980 – *Dispõe sobre a cobrança judicial da Dívida Ativa da Fazenda Pública, e dá outras providências. ....* 383
- 4.13 Lei 8.004, de 14.03.1990 – *Dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e dá outras providências. ....* 385

- 4.14 Lei 8.009, de 29.03.1990 – *Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família.* ..... 386
- 4.15 Lei 8.078, de 11.09.1990 – *Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.* ..... 388
- 4.16 Lei 8.212, de 24.07.1991 – *Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências.* ..... 390
- 4.17 Lei 8.245, de 18.10.1991 – *Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.* ..... 391
- 4.18 Lei 8.397, de 06.01.1992 – *Institui medida cautelar fiscal e dá outras providências.* ..... 393
- 4.19 Lei 8.953, de 13.12.1994 – *Altera dispositivos do Código de Processo Civil relativos ao processo de execução.* ..... 397
- 4.20 Lei 9.393, de 19.12.1996 – *Dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, sobre pagamento da dívida representada por Títulos da Dívida Agrária e dá outras providências.* ..... 402
- 4.21 Lei 9.514, de 20.11.1997 – *Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.* ..... 414
- 4.22 Lei 9.532, de 10.12.1997 – *Altera a legislação tributária federal e dá outras providências.* ..... 429
- 4.23 Lei 9.785, de 29.01.1999 – *Altera o Dec.-lei 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano).* ..... 431
- 4.24 Lei 10.169, de 29.12.2000 – *Regula o § 2º do art. 236 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.* ..... 437
- 4.25 Lei 10.444, de 07.05.2002 – *Altera a Lei 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil.* ..... 438
- 4.26 Lei 10.931, de 02.08.2004 – *Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letras de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Dec.-lei 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.* ..... 443

4.27 Lei 11.101, de 09.02.2005 – <i>Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária</i> .....	446
4.28 Decreto-lei 167, de 14.02.1967 – <i>Dispõe sobre títulos de crédito rural e dá outras providências.</i> .....	454
4.29 Decreto-lei 7.661, de 21.06.1945 – <i>Lei de Falências.</i> .....	480
4.30 Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo .....	483
4.31 Provimento 17/99 – <i>Acrescenta os subitens 36.3. e 102.1. ao 102.11 e altera a redação dos itens 6, alínea h, e 93 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.</i> .....	484

### **Sobre os autores**

Ademar Fioranelli .....	487
Flauzilino Araújo dos Santos .....	487
Ulysses da Silva .....	488

## INTRODUÇÃO

### QUALIFICAÇÃO REGISTRÁRIA DOS TÍTULOS

A qualificação registrária é a constatação feita pelo registrador de que o título apresentado preencheu os requisitos legais para seu ingresso no fólio real.

Em tempos passados, toleravam-se certas omissões, tanto nos dados qualificativos das pessoas que figuravam como partes nos títulos a serem registrados quanto nas descrições dos imóveis, sendo comum, em antigas inscrições e transcrições, pessoas de nomes graficamente comuns serem qualificadas apenas como “Fulano de Tal, brasileiro, casado, residente nesta cidade”, bem como, na descrição dos imóveis, a utilização de expressões, hoje inadmitidas, tais como: “confrontando com sucessores de ... ou herdeiros de ... ou com quem de direito, ou com uma árvore etc.”, originando, em consequência, inscrições lacunosas.

A Lei de Registros Públicos – LRP (Lei 6.015/73) [p. 351], vigente desde 01.01.1976, expressamente pôs fim a essa indulgência ao ditar os requisitos essenciais da matrícula na escrituração dos atos relacionados em seu art. 167 [p. 352], cujos requisitos, via de regra, são explicitados em normas técnicas editadas pelo Poder Fiscalizador – o Judiciário, e que fornecem o real conceito da expressão “caracterização do imóvel (art. 176, II, 3) [p. 356]” e indicam quais são os dados qualificativos das pessoas que devem figurar no registro, especializando-os.<sup>1</sup>

Por isso, tanto os títulos extrajudiciais como os judiciais, quando pretendem ingresso no registro imobiliário, devem passar por criteriosa e

---

<sup>1</sup> A especialidade objetiva diz respeito à caracterização do imóvel em seus aspectos geográficos. A especialidade subjetiva diz respeito à identificação do titular de domínio ou de direitos reais sobre o imóvel.

exaustiva análise dos requisitos formais exigidos pela lei, a ser realizada pelo registrador, via qualificação registrária.<sup>2</sup>

Os tabeliães de notas e os escrivães do Judiciário estão obrigados a exigir das partes interessadas, seja na lavratura de escrituras ou na elaboração de títulos judiciais, elementos precisos de qualificação e a caracterização correta dos imóveis objetivados, mencionando-se sempre o número da matrícula correspondente ou transcrição de origem.

Dessa forma, reveste-se de razão o registrador quando recusa título baseado em irregularidade formal, porque embora o exame da legalidade não adentre ao mérito da decisão judicial, o que configuraria intromissão indevida na órbita soberana da atuação jurisdicional, tem a qualificação desenvolvida pelo oficial o indeclinável objetivo de apreciar as formalidades extrínsecas da origem e a conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental.<sup>3</sup>

Serpa Lopes já observava que “se o oficial não pode ingressar na análise dos fundamentos das decisões judiciais, por outro lado estas não podem compelir a que se torne efetiva a inscrição de títulos não subordinados à inscrição, ou que contenham defeitos em antinomia à inscrição”.<sup>4</sup>

Explica o autor que o oficial “pode, então, apreciar as formalidades extrínsecas do mandado judicial, para constatar-lhe a autenticidade, bem como apurar se existe algum direito constante do registro que impeça a execução da sentença judicial, a menos que esse conflito tenha constituído um dos fundamentos da sentença executada”.

O E. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo por várias vezes já decidiu que o fato de se tratar o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal. Assim, tem sido assentado que todos os títulos, judiciais e

<sup>2</sup> Dispõe o art. 198, da Lei 6.015/73 [p. 358], que “havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indica-la-á por escrito”.

<sup>3</sup> CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*, Rio de Janeiro: Forense, 4ª ed., 1997, p. 250.

<sup>4</sup> SERPA LOPES. *Tratado dos registros públicos*, vol. II, Brasília: Brasília Jurídica, 1996, n. 344, p. 414.

extrajudiciais, submetem-se à qualificação registrária, com fulcro na aplicação dos princípios e normas formais da legislação específica, vigentes à época do respectivo ingresso,<sup>5</sup> e que é dever do oficial recusar o título na hipótese de incompetência absoluta da autoridade judiciária, de incongruência com o que se ordenou, de não preenchimento das formalidades documentais que a lei reputa essenciais e de desrespeito aos princípios que regem o sistema registrário.<sup>6</sup>

É bom que se tenha presente que as exigências devem ser formuladas de uma única vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com indicação dos motivos<sup>7</sup> e suportes normativos em que se apoiou o oficial no momento da qualificação do título, visto que o registrador está adstrito aos limites fixados pela legislação – princípio da legalidade, pena de incorrer em responsabilidade. São reprovadas as exigências em doses homeopáticas, ou sem fundamentação legal, ou baseadas em hipóteses. Além de causar insegurança, leva ao descrédito a atividade registrária e macula a qualidade do serviço público prestado em delegação. A ressalva que se faz é apenas na especialíssima hipótese de, cumpridas as exigências, surgirem novos elementos obrigando o registrador a formular outras exigências.

Com o objetivo, portanto, de proporcionar uma visão clara das cautelas que devem ser tomadas pelos funcionários forenses encarregados da elaboração de títulos judiciais e pelo registrador nos exames desses títulos, passamos a especificar as principais recomendações aplicáveis aos títulos judiciais.

<sup>5</sup> ApCiv. 27.353-0/8-SP, j. 26.01.1996, rel. Des. Antônio Carlos Alves Braga [p. 140]; ApCiv. 66.564-0/6-SP, DJ de 16.03.2000, rel. Des. Luís de Macedo [p. 216]; ApCiv. 63.096-0/8-SP, DJ de 10.09.1999, rel. Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição [p. 207].

<sup>6</sup> Ap.Civ 30.657-0/2, DJ de 07.06.1996 [p. 143]; 32.468-0/4, DJ de 08.11.1996 [p. 147] e 32.618-0/0, DJ de 21.11.1996 [p. 151], relatadas pelo Des. Márcio Martins Bonilha e n. 75.104-0/9, DJ 03.04.2001, rel. Des. Luís de Macedo [p. 238].

<sup>7</sup> *Motivação* é princípio de Direito Administrativo. Por esse princípio o oficial registrador está obrigado a apresentar justificativa textual dos fundamentos de fato e de direito que o conduziram a considerar o título inapto para registro. Dispõe o art. 111 da Constituição Paulista que: “A administração pública direta, indireta ou fundacional, de qualquer dos Poderes do Estado, obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, razoabilidade, finalidade, motivação e interesse público.”

# 1. EXECUÇÕES

ADEMAR FIORANELLI  
FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS

## **1.1. PENHORA – EXECUÇÃO CIVIL**

### **1.1.1 Definição**

Trava-se na doutrina qual a verdadeira natureza jurídica da penhora. Mera segurança ou controle de interesse em litígio, defende a minoria. Outros, ato executivo que gera efeitos conservatórios, e expressiva doutrina define-a como ato do processo de execução, tendo como finalidade individualizar e preservar os bens a serem submetidos a esse processo, ou seja, “o meio de que se vale o Estado para fixar a responsabilidade executiva sobre determinados bens do devedor” (Humberto Theodoro Júnior, *Curso de Direito Processual Civil*, 29<sup>a</sup> ed., vol. II, p. 109).

Ainda que o executado permaneça na posse (direta) do imóvel penhorado, como normalmente acontece, ocorre, na verdade, um desapossamento jurídico, visto que há uma transmutação do título de posse, de forma que o titular de domínio passa a condição de depositário, agora como órgão auxiliar da justiça e sob as ordens do juiz por meio de um negócio jurídico processual celebrado com o Estado-Juiz.

Na verdade, a penhora importa individualização, apreensão e depósito de bens do devedor, que ficam à disposição judicial (arts. 664 e 665 do CPC [p. 329]), com o objetivo de subtraí-los à livre disponibilidade material e jurídica do executado e sujeitá-los à expropriação, vinculando-os ao processo. Essa indisponibilidade resultante da penhora não é absoluta, a não ser quando expressamente prevista em lei, como se verá.

Com efeito, realizada a penhora, estará o executado impedido de livremente dispor do bem, sob pena de ineficácia da alienação em relação ao feito em que se deu a constrição – circunstância que será declarada pelo juiz no próprio processo de execução, com força de seqüela, sem necessidade de obrigar o credor a utilizar-se das vias ordinárias para provar eventual fraude à execução.

A alienação de um imóvel penhorado não é nula nem inexistente, de sorte que será desnecessário mandado judicial de cancelamento do registro da alienação fraudulenta tida como ineficaz, segundo hoje o melhor entendimento dado pela doutrina e jurisprudência, bastando a averbação da declaração da ineficácia, que torna o terceiro adquirente responsável patrimonial, para possibilitar o ingresso da constrição, o que deverá estar expressa no próprio mandado do registro da penhora ou em certidão. A alienação permanece plenamente válida, regular e eficaz entre vendedor e adquirente, mas irrelevante e ineficaz quanto à execução, resguardado o bem alienado pelo poder da penhora.

O registro da penhora, assim como das demais constrições, está previsto no art. 167, I, 5, da Lei 6.015/73 [p. 352], com caráter de registro *obrigatório* (art. 169 [p. 355]) para produzir efeitos contra terceiros pela eficácia *erga omnes*, fazendo prova quanto à fraude de qualquer transação posterior (art. 240 [p. 360]), bem como resguardar o terceiro de boa-fé.

A reforma introduzida no Código de Processo Civil pela Lei 8.953/94 [p. 326] acrescentou ao art. 659 daquele Estatuto o § 4º [p. 329], segundo o qual, “a penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, e inscrição no respectivo registro”, sendo de rigor o registro da penhora, sob pena de não ser oponível a terceiros de boa-fé. Inexistindo o registro da constrição sobre o bem alienado a terceiro, para obter o reconhecimento da existência de fraude de execução na alienação incumbe ao exequente fazer a prova de que a demanda reduziria o executado à insolvência e que o terceiro comprador tinha conhecimento da ação ou da constrição (art. 593, II e III, do CPC [p. 327]).

Com o registro da penhora, ultrapassa-se as fronteiras do processo onde o seu conhecimento é entre credor e devedor, noticiando terceiros de boa-fé sobre o ato gravoso incidente sobre o imóvel pelo poder do império da publicidade do Registro de Imóveis, aduza-se, oponível *erga omnes*.

Deflui-se então que se um terceiro vier a adquirir um imóvel penhorado, mas cuja penhora não foi registrada, ficará difícil para o credor alegar que esse terceiro agiu de má-fé ou com fraude à execução, ônus que terá que suportar.

Recentemente, novas modificações foram introduzidas no Código de Processo Civil, por força da Lei 10.444, de 07.05.2002 [p. 438], notadamente as experimentadas pelo mesmo art. 659 [p. 328], inovando, mais uma vez, a questão da penhora, quer sob o aspecto registrário (a formalidade do instrumento que será levado ao registro imobiliário e seus requisitos), quer sob o aspecto processual, fixando regras de conduta para sua decretação.

Sobre essa reforma da reforma, reproduzimos o texto da Lei 10.444/2002 [p. 438], bem como artigo dos registradores Ademar Fioranelli, Flauzilino Araújo dos Santos e Sérgio Jacomino, com análise das profundas modificações havidas e seus reflexos no registro imobiliário, publicado no *Boletim Eletrônico Anoreg-SP/Irib* 483, de 17.05.2002, *in verbis*:

“O Código de Processo Civil (Lei 5.869/73) sofreu algumas alterações por força da Lei 10.444, de 07.05.2002, sancionada pelo Presidente Fernando Henrique Cardoso em 07.05 e publicada em 08.05 do corrente. A lei contempla uma *vacatio legis* de 3 meses, contados da data da publicação, de modo que há tempo para algumas reflexões e comentários sobre este importante diploma legal, conhecido como a *reforma da reforma do CPC*.

Ao lado de importantes mudanças operadas em vários dispositivos do diploma processual, interessa-nos, de perto, as modificações experimentadas pelo art. 659 do CPC [p. 328], especialmente os §§ 4º e 5º, *verbis*:

‘§ 4º. A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, cabendo ao exequente, sem prejuízo da imediata intimação do executado (art. 669), providenciar, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, o respectivo registro no ofício imobiliário, mediante apresentação de certidão de inteiro teor do ato e independentemente de mandado judicial.

§ 5º. Nos casos do § 4º, quando apresentada certidão da respectiva matrícula, a penhora de imóveis, independentemente de onde se localizem, será realizada por termo nos autos, do qual será intimado o executado, pes-

soalmente ou na pessoa de seu advogado, e por este ato constituído depositário.’

A lei inova na questão tormentosa da penhora – especificamente no *registro* da penhora, já que se reconhece, para valor das atividades registrais, que a penhora e o registro da constrição são momentos distintos, embora interdependentes, no complexo fenômeno decorrente do processo judicial.

A redação anterior, que acaba de ser reformada, trouxe alguma perplexidade ao intérprete ao favorecer a interpretação de que o registro da constrição seria parte integrativa da penhora, condição de sua validade, isso em decorrência do conectivo que jungia o ato de penhora a sua inscrição no registro público (‘a penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora e inscrição no respectivo registro’).”

Contra essa interpretação, digamos, ampliativa, insurgiram-se alguns renomados processualistas afirmando que se o registro da penhora fosse parte integrante da medida processual somente a partir de sua consumação no registro público, iniciar-se-ia a contagem de prazo para oferecimento de embargos.

Evidentemente que a refutação se deu com base numa coerente exegese sistemática, contextualizada, como não poderia deixar de ser, no sistema processual.

Mas o fenômeno da penhora não se esgota nos estritos limites do processo – nem a publicidade a ele inerente alcança a amplitude que a publicidade registral atinge em seus distintos ângulos de direito material e formal. E é precisamente nesse ponto que se acentua a importância da *reforma da reforma*, como se verá pontualmente.

#### 1.1.1.1 Responsabilidades e atribuições do exequente

Os referidos §§ 4º e 5º do art. 659 [p. 329] trazem novo perfil para a mais comum das constrições judiciais que aportam diuturnamente nos registros imobiliários brasileiros.

Em primeiro lugar, fixando a responsabilidade e assinalando o encargo do exequente em providenciar o registro no ofício imobiliário

competente, bem como, antes disso, diligenciar para prover o Juízo de certidão atualizada do imóvel sobre o qual poderá recair o gravame (§ 5º) e desse mesmo Juízo requerer a expedição de certidão para ulterior registro.

Esse dispositivo coloca a questão nos seus estreitos limites: incumbe ao exeqüente (e não ao Juízo, ou serviços auxiliares do Juízo, ofícios e escritvães judiciais, como já se sugeriu alguma vez) a diligência de indicar bens à penhora, com certidão atualizada do Registro, e proceder à conseqüente inscrição do gravame no Registro Público competente. O interesse é exclusivamente do exeqüente, muito embora se possa acenar com a efetividade do processo, objetivo que sempre se impõe ao Estado, não se olvidando do importante papel que joga nesse contexto o sistema registral brasileiro.

A movimentação do processo, que alcança a decretação da penhora, é impulsionada pelo interesse do exeqüente, que se obriga a comprovar, com certidão atualizada do registro, a titularidade do bem em nome do executado e, para segurança do tráfico jurídico imobiliário, proceder ao registro da penhora no cartório imobiliário respectivo. A ele, e somente ele, tendo em vista seu exclusivo interesse, incumbe proceder a apresentação de certidão atualizada do registro (§ 5º [p. 329]), requerer a extração da certidão de inteiro teor do ato de penhora (§ 4º [p. 329]) e consumir subseqüentemente a sua inscrição no álbum imobiliário competente (§ 4º [p. 329]).

Para todos nós que sempre militamos na área do direito registral, nos parece muito natural e muito lógico que o mecanismo registral deva ser posto em movimento por rogação dos interessados, consoante regra que se cristalizou no *princípio de instância* (art. 13, II, da Lei 6.015/73 [p. 351]). O desvio que se tem verificado ultimamente, de se transferir ao Juízo o encargo de requisitar certidões imobiliárias e mesmo de se incumbir do registro da penhora, sobrecarregando o Judiciário com atribuições que não são especificamente suas e onerando os cofres públicos com os custos inerentes ao processamento dos pedidos, parece encontrar já um claro anteparo legal, norte definidor que visa recolocar as coisas em seu devido lugar.

Isso sem falar nos custos da atividade registral que devem ser suportados, evidentemente, pelos interessados, compatibilizando as regras esculpidas nos arts. 14 [p. 351] e 239 [p. 360] da Lei 6.015/73, combinados com o art. 1º, par. ún., da Lei 10.169/2000 [p. 437], com a projeção do vetor constitucional, pelo art. 236 da Carta Maior [p. 311].

#### 1.1.1.2 A presunção iuris et de iure do registro da penhora

A lei fixou a presunção absoluta de conhecimento de terceiros da constrição judicial registrada. Importante inovação, diga-se, pois marca indelevelmente a regra de que a penhora não inscrita não pode atingir direitos de terceiros adquirentes, cuja boa-fé na aquisição ou oneração haverá de ser sempre presumida. Essa presunção, entretanto – na opinião de renomados processualistas – é ainda assim relativa, comportando produção de provas para desconstituição do negócio eventualmente inquinado de fraude, ou para operar a figura da ineficácia em relação ao exequente. (Cfr., por todos, Cândido Rangel Dinamarco, *A reforma da reforma*. São Paulo: Malheiros, 2002, p. 268).

É bem verdade que a presunção absoluta do registro da penhora já se encontrava perfeitamente delineada nos artigos reformados e mesmo antes, no art. 240 da LRP [p. 360]. Porém, nunca é demais que, de maneira expressa e manifesta, a lei possa vincar decisivamente que se desloca o ônus da prova para aquele que alega alienação ou oneração em fraude à execução, pouco importando que a alienação tenha se dado antes ou depois da distribuição da execução.

Já não importam, por outro lado – ou degrada-se a importância de outrora –, os efeitos da publicidade que decorrem do processo judicial, amplificada pelos distribuidores cíveis, já que a publicidade registral acha-se robustecida pela regra estatuída pela Lei 10.444, de 07.05.2002 [p. 438].

### 1.1.1.3 Princípios da inoponibilidade e da fé pública registral

Com esta reforma estamos a um passo de consagrar entre nós o *princípio da inoponibilidade*, que reza que o título não inscrito não pode ser oposto (nem pode prejudicar, *of course*) o título inscrito. Mesmo a doutrina já aponta nessa direção. Ainda que acenando com as restrições conhecidas (presunção relativa da aquisição por terceiros), Cândido Rangel Dinamarco chega a sustentar que ‘a publicidade dos atos processuais passa a ser insuficiente como regra presuntiva de conhecimento. A consequência prática dessa nova disposição será a inexistência de *fraude de execução* capaz de permitir a responsabilidade patrimonial do bem alienado sempre que a penhora não esteja registrada no cartório imobiliário’ (*idem, ibidem*, p. 269).

Esse aspecto merece a atenção dos doutrinadores. Com a regra da Lei 10.444, de 07.05.2002 [p. 438], o Registro de Imóveis passa a representar a referência básica para a segurança do tráfico jurídico-imobiliário. Bastará a consulta registral, consubstanciada em certidão de propriedade, para alicerçar o negócio jurídico de aquisição ou oneração de bens imóveis.

Por outro lado, estamos muito próximos de alcançar o *princípio da fé pública registral* – e isso em decorrência da percepção de que o sistema registral pode oferecer uma contribuição decisiva para o resguardo da segurança jurídica preventiva, evitando a fraude e a eclosão lateral de conflitos relacionados com a execução, fatores que acabam sobrecarregando o Judiciário. O *princípio da fé pública registral* visa a proteger o terceiro adquirente que, de boa-fé (que sempre haverá de ser presumida) e a título oneroso, apoiado exclusivamente no que consta do registro predial, inscreve regularmente seu título. Essa posição registral será inatacável. Esse é o estágio mais avançado dos sistemas registrares mais desenvolvidos no mundo.

#### *1.1.1.4 Registro da penhora exige mandado judicial ou certidão? Quais os requisitos?*

O art. 239 da Lei 6.015/73 [p. 360] reza que as penhoras serão registradas em cumprimento de mandado ou à vista da certidão do escrivão. Com a Lei 10.444, de 07.05.2002 [p. 438], o procedimento simplificou-se. Reza o § 4º [p. 441] que o registro da penhora far-se-á ‘mediante apresentação de certidão de inteiro teor do ato e independentemente de mandado judicial’.

O ato a que se refere a lei é o auto ou termo de penhora, lavrados nos autos de execução.

Portanto, bastará a apresentação da certidão expedida pelo cartório judicial. O registro da penhora independerá de mandado judicial.

#### *1.1.1.5 Requisitos da certidão judicial*

Evidentemente que a certidão expedida pelo ofício judicial deverá conter todos os elementos indispensáveis para a consecução do registro, consoante regra do art. 176 [p. 356] c/c o art. 225 [p. 359] da Lei 6.015/73 – especialidades subjetiva e objetiva.

Estimamos, porém, que se deverá mitigar a exigência de reprodução escrupulosa de dados concernentes ao executado e do bem dado em penhora, sempre que houver expressa remissão à certidão de propriedade que obrigatoriamente será expedida antecedentemente à lavratura do auto ou termo de penhora (§ 4º [p. 441]). Não tem sentido fiar-se a penhora em quaisquer outros dados ou elementos extratabulares que eventualmente possam ser oferecidos pelo exeqüente (ou mesmo pelo executado). A referência exclusiva doravante será sempre a certidão de propriedade expedida pelo Registro de Imóveis. Certidão atualizada, diga-se de passagem.

Portanto, referindo a certidão judicial àquela de propriedade, expedida anteriormente pelo registro imobiliário – e desde que a situação jurídica não se tenha alterado desde a expedição –, não será de se exigir que ocio-

samente se trasladem dados do registro para o corpo da certidão expedida pelo ofício judicial. Bastará o inequívoco relato da ocorrência da penhora nos autos, traslado de informações essenciais (intimação do cônjuge, por exemplo – art. 669, par. ún., do CPC [p. 330] c/c o art. 1.647, II, [p. 317] do CC.), indicação do registro anterior (art. 222 da LRP [p. 359]), nomes do juiz, depositário, partes e natureza do processo (art. 239 da LRP [p. 360]), dentre outros requisitos da própria Lei 6.015/73.

#### *1.1.1.6 Princípio de continuidade – Imóvel não registrado em nome do executado*

Outro problema que oxalá será resolvido (ou bastante mitigado) com o advento da Lei 10.444, de 07.05.2002 [p. 438], será a não consecução da penhora quando o imóvel já não estiver registrado em nome do executado. Isso porque a penhora dar-se-á conseqüentemente à apresentação da certidão da matrícula (*rectius*: certidão de propriedade). Verificada a não congruência da realidade com sua projeção jurídica (registro), a penhora não alcançará o registro.

O sempre atento Cândido Rangel Dinamarco não deixou de notar essa especial particularidade: ‘o § 5º [p. 441] explicita a exigência de que, para obter essa penhora, o exeqüente exhiba em juízo uma certidão da matrícula do imóvel, como prova de que pertence ao executado; virão a matrícula e os registros pertinentes, se houver, não se fazendo a penhora se se positivar que o devedor não é dono – ou porque nunca o foi, ou porque haja alienado o bem.’ (*idem, ibidem*).

Reconhecemos que a extraordinária diversidade de situações encontradas pelo contínuo investimento na clandestinidade jurídica (contratos de gaveta, instrumentos particulares imprestáveis para registro, cessões de direito clandestinas, aquisições de imóveis propositadamente não registradas etc.) levará a que se não possa apresentar a certidão de propriedade exigida pela lei. Nesses casos, ainda que a penhora possa ser decretada pelo Juízo, evidentemente que o título não chegará ao Registro.

### 1.1.1.7 O Oficial de Justiça, a penhora em foro distinto e as precatórias

Pela nova sistemática da Lei 10.444, de 07.05.2002 [p. 438], não haverá mais a concorrência desse importante servidor da Justiça para a consecução da penhora e mesmo para seu ulterior registro. Como se viu, ampliou-se a responsabilidade do exequente para impulsionar a penhora e seu registro.

Além disso, a penhora poderá ocorrer em foro distinto daquele em que se situa o bem, ou seja, a penhora ocorrerá no próprio ofício judiciário em que flui o processo executivo. A consequência direta é que não mais se receberão cartas precatórias para cumprimento de mandado de registro de penhora, com os costumeiros problemas que decorriam muitas vezes da distância e do moroso processo de comunicação entre o Juízo deprecante, o deprecado e os registros prediais.

Bastará, portanto, para o registro da penhora, que o exequente apresente a certidão expedida a seu pedido pelo ofício judicial, seja de que comarca for, com o preenchimento dos requisitos supra indicados.

### 1.1.1.8 Depositário

A Lei 10.444, de 07.05.2002 [p. 438], inovou nesse aspecto. A Lei de Registros Públicos, em seu art. 239 [p. 360], elencava alguns requisitos para o registro da penhora, dentre outros o nome do depositário.

Com a redação do novo diploma legal, o devedor (ou o seu advogado), ao ser intimado da penhora, fica, *ipso facto*, constituído como depositário do bem.

A repercussão desse diploma legal nos registros prediais brasileiros será em breve sentida. Voltaremos ao assunto, convidando os colegas para um debate pessoal no Encontro Regional e Nacional de Natal, evento realizado e patrocinado pelo Irib, Atech, Caixa Econômica Federal e o apoio cultural da Abecip.”

### 1.1.2 Casuísticas

Vejam, agora, alguns tipos de penhoras que, realizadas em determinadas circunstâncias, podem causar celeuma, seja quanto à penhorabilidade do imóvel ou de direitos relativos, seja quanto ao procedimento registral.

#### 1.1.2.1 Penhora de usufruto

O usufruto é direito real na coisa alheia, direito personalíssimo. Como tal, não pode ser objeto de penhora (art. 1.393 do CC [p. 319]), podendo esta recair, tão-somente, sobre o seu exercício, se tiver expressão econômica, com o qual o credor poderá obter rendimentos periódicos para pagamento de seu crédito.<sup>8</sup>

Deve ser enfatizado que o *exercício do usufruto* não se confunde com o direito real propriamente dito e é insuscetível de ingressar no assento (nem mesmo como simples averbação), constituindo mera relação de direito obrigacional.

A nua propriedade, porém, é passível de penhora, isto porque, sendo passível de alienação, incorre a restrição do art. 1.393 do CC [p. 319], restrita ao usufruto propriamente dito.

#### 1.1.2.2 Penhora no rosto dos autos

Quando a penhora recair sobre direitos de terceiros, quota de herança em inventário *ainda não partilhada*, ou objeto de disputa em juízo, far-se-á, junto ao processo, pelo escrivão do feito, averbação no rosto dos autos, a fim de se efetivar nos bens que forem adjudicados ou vierem a caber ao devedor.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Vide: art. 1.399 do CC/2002 [p. 319]; art. 673 do CPC [p. 330]; doutrina: Carvalho Santos, vol. IX, p. 368, n. 3; Serpa Lopes, vol. III, p. 154, letra *b*; Pontes de Miranda, vol. 19, p. 60 e 87, § 2.266 e 2.274; Barros Monteiro, vol. 3, p. 297; *Boletins do Irib* 3 e 47; jurisprudência: RT 793/283 e 789/402.

<sup>9</sup> Art. 674, do CPC [p. 330].

Sujeita-se o credor à sorte e aos azares do litígio. Trata-se de direito incerto, à espera de sentença definitiva. Não acessa ao Registro de Imóveis, a não ser em se tratando de dívida do espólio, assumida originariamente pelo próprio *de cujus*, quando a penhora será real, com possibilidade de ser registrada na matrícula do imóvel penhorado.

### 1.1.2.3 *Penhora de direitos no compromisso de venda e compra*

A quase-unanimidade dos nossos autores estuda o compromisso de compra e venda a partir da análise do contrato preliminar, isto é, daquele contrato que tem por objeto uma prestação de fazer, prestação essa consistente na celebração de outro contrato, o definitivo, ou principal. O compromisso de compra e venda sempre foi considerado espécie do gênero contrato preliminar.<sup>10</sup>

Enquanto não se operar a transmissão de domínio, o adquirente é simples promitente comprador, com meros direitos e ações sobre o imóvel. Na hipótese desse promitente comprador ser executado, o imóvel não estará sujeito à constrição judicial, a qual incidirá apenas sobre os direitos e ações que o devedor tiver sobre o mesmo e poderá ser inscrita no Registro de Imóveis, desde que precedentemente o compromisso de venda e compra esteja registrado.

Também é possível o registro da penhora de direitos relativos a imóvel objeto de cessão e transferência de direitos, desde que essas mutações tenham sido respectivamente registradas.

Prosseguindo a execução e arrematados ou adjudicados os direitos, terá o arrematante ou adjudicatário o direito de obter junto ao titular de domínio o título definitivo da propriedade em seu nome ou, caso esses direitos de compromissário comprador sejam oriundos de contrato de compromisso originário de loteamento devidamente registra-

<sup>10</sup> AZEVEDO JÚNIOR, José Osório. *Compromisso de compra e venda*. São Paulo: Malheiros, 1998, n.3, p. 19.

do, poderá obter a transmissão de domínio perante o Registro de Imóveis, mediante comprovação da quitação do preço primitivo e dos tributos (§ 6º do art. 26 da Lei 6.766/79 [p. 382] acrescentado pela Lei 9.785 de 29.01.1999 [p. 431]).

#### 1.1.2.4 Penhora de bens públicos

A execução contra a Fazenda Pública (União, Estados, Municípios e autarquias) é, em rigor, denominada *imprópria*, vez que efetivada sem penhora, sem atos executivos ou meios de sub-rogação (arts. 730 e 731 do CPC [p. 332]), conquanto os bens públicos são absolutamente impenhoráveis (art. 99 do CC [p. 314]).

Não se compreende nessa vedação os bens das empresas públicas e sociedades de economia mista, que se regem pelos princípios e normas de direito privado.

Como já observamos prevalece o princípio da impenhorabilidade, tendo em vista a inalienabilidade dos bens públicos; todavia, o próprio Código Civil abre exceção em seus arts. 100 e 101 [p. 315], ao dispor que:

“Art. 100. Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.

Art. 101. Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.”

A questão proposta é a seguinte: sendo possível a alienação nos casos estabelecidos em lei especial, poderia também ocorrer a penhora desses bens?

A doutrina não é unânime em afirmar, embora pareceria lógico, que, sendo possível a alienação, também seria possível a oneração e, conseqüentemente, a penhora.

José Cretella Jr.<sup>11</sup> entende que o princípio da impenhorabilidade não apresenta exceções quanto aos bens de uso comum e aos bens de uso es-

<sup>11</sup> CRETELLA JÚNIOR, José. *Tratado do domínio público*. Rio de Janeiro: Forense, 1984, p. 414-419.

pecial, não podendo ser dados em garantia, permanecendo intangíveis pela sua natureza. No entanto, afirma que os bens dominicais podem se alienados e gravados com ônus real, abrindo-se aí a possibilidade de penhora.

Maria Helena Diniz,<sup>12</sup> de forma diversa, entende que qualquer bem público pode ser alienado desde que haja autorização legal, tendo em vista que o Código Civil não faz nenhuma distinção entre bens de uso comum, especial ou dominical, bastando que tenha perdido sua utilidade ou necessidade.

Apesar de a autora dizer entender de forma diversa dos juristas que sustentam que apenas podem ser alienados, mediante lei, os bens dominicais, a nosso ver existe convergência das opiniões desses dois expoentes, visto que na medida em que os bens de uso comum e os especiais perdem sua utilidade ou necessidade, podem ser desafetados e colocados na mesma categoria dos bens dominicais.

De qualquer forma, o Código Civil abriu a possibilidade de os bens públicos perderem a característica da inalienabilidade e isso se dará nos limites do poder discricionário da administração, mediante prévia lei que estabeleça o caso e a forma da alienação.

A questão principal que surge é se, no caso de um bem público alienável, há ou não a possibilidade de o mesmo ser dado em garantia real e, portanto, penhorado para satisfação do crédito em caso de inadimplência do ente público.

Negativa é a resposta, segundo Hely Lopes Meirelles,<sup>13</sup> que afirma não ser possível a oneração de tais bens, uma vez que toda a execução por garantia real principia-se pela penhora e que esta, por proibição constitucional (art. 100, da CF [p. 309]), é vedada para qualquer bem público.

No entanto, partindo-se da premissa de que não houve por parte da lei delimitação a essa alienação, ou seja, como não impôs forma aos casos em que se pode dar a alienação de um bem público, ficou a critério da lei

<sup>12</sup> DINIZ, Maria Helena. *Código Civil anotado*. 3ª ed., São Paulo: Saraiva, 1997, p. 87.

<sup>13</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*. 24ª ed., São Paulo: Malheiros, 1999, p. 482.

específica, a que se referem os arts. 100 e 101 do CC [p. 315], estabelecer o modo pelo qual se pretende alienar o bem público.

O art. 1.420 do mesmo Código [p. 320] diz que: “Só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese; só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese, ou hipoteca.

§ 1º A propriedade superveniente torna eficaz, desde o registro, as garantias reais estabelecidas por quem não era dono.

§ 2º A coisa comum a dois ou mais proprietários não pode ser dada em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos; mas cada um pode individualmente dar em garantia real a parte que tiver.”

Assim, entendemos que a legislação especial, ante a possibilidade de autorizar a alienação do bem público, tem também a faculdade de permitir que seja gravado com ônus real, e, assim agindo, assume o risco de esse bem ser penhorado.

A escolha por esse gravame dependerá do critério de oportunidade e conveniência por parte da administração, ou seja, se essa modalidade for a que mais atende à finalidade a que se prende e à supremacia do interesse público.

Há uma explicação que parece ser aceitável: embora possa haver outros meios de se obter recursos para as atividades públicas, como a emissão de títulos e outros mais, postos à disposição das administrações pelo Direito Financeiro,<sup>14</sup> o Poder Público deve ter em suas mãos meios diversos para conseguir recursos. Pode acontecer que em determinada época ou situação em que esteja vivendo a administração as outras formas de empréstimos não sejam suficientes ou até impossíveis de se obter, ou ainda, estarem desacreditadas pelos credores que delas possivelmente se utilizariam. Já o ônus real representa uma forma mais segura para o credor, que certamente teria seu crédito assegurado em caso de inadimplência, via execução.

---

<sup>14</sup>Hely Lopes Meirelles, *op. cit.*, p. 483.

*1.1.2.5 Penhora de imóvel hipotecado à entidade integrante do Sistema Financeiro de Habitação (aquisição de casa própria)*

O art. 1º e par. ún. da Lei Federal 8.004/90 [p. 385], *que obriga a intervenção do credor hipotecário*, não atinge as alienações judiciais. Somente nos atos de disposição voluntária é que a instituição financeira não só deverá anuir como efetivamente participar dos atos de transmissão do imóvel.

Os registros de penhoras por dívidas diversas e as demais medidas cautelares podem acessar o assento imobiliário do imóvel hipotecado, tendo o credor hipotecário, privilegiado que é, a possibilidade de exercer sua preferência para recebimento de seu crédito na alienação judicial, restando ao credor quirografário a sobra.<sup>15</sup> Em caso de arrematação ou de adjudicação desse imóvel, o oficial deverá verificar a regular notificação judicial dos respectivos credores hipotecários, que não tenham sido de qualquer modo partes na execução (CC, art. 1.501 [p. 321]).

*1.1.2.6 Penhora de imóvel objeto de alienação fiduciária e de crédito fiduciário (Lei 9.514/97 [p. 414])*

Nos termos da definição legal, a alienação fiduciária de coisa imóvel é um negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor ou fiduciário, de propriedade resolúvel de coisa imóvel (art. 22 [p. 422]).

Tem sido sustentado que o devedor (fiduciante) tem um direito expectativo de natureza de direito subjetivo, na categoria de direito real à aquisição, dispensada qualquer outra manifestação de vontade do atual proprietário, o credor (fiduciário). Preenchidos os requisitos legais pelo devedor (fiduciante), nada impede que se torne pleno proprietário.<sup>16</sup>

<sup>15</sup> RDI 4/106 e *Boletim do DI* – 1º dec. Junho/92, p. 22.

<sup>16</sup> TERRA, Marcelo. *Alienação fiduciária de imóvel em garantia*. Porto Alegre: Fabris Editor, 1998, p. 39.

O titular da propriedade fiduciária (fiduciário) é o titular da propriedade resolúvel da coisa imóvel e possuidor indireto, que poderá ver consolidada essa propriedade em caso de inadimplemento do fiduciante, resolvendo-se, assim, o domínio em sua pessoa, com a conseqüente extinção de eventuais direitos reais constituídos na vigência do contrato fiduciário sobre o bem.

Dispõe o art. 33 [p. 426] da Lei de regência que se aplicam à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos arts. 647 e 648 do CC [arts. 1.359 e 1.360, do CC/2002 – p. 318 e 319)].

José de Mello Junqueira ao analisar a resolubilidade do negócio fiduciário propõe que “se a propriedade fiduciária é condicional, temporária, devendo extinguir-se com o implemento da condição (o pagamento), quando volta ao antigo proprietário, devedor fiduciante, há de vir, segundo dizer do próprio Clóvis, expurgada dos encargos que lhe foram postos pelo proprietário condicional, no caso fiduciário. A revogação opera seus efeitos *ex tunc*, e, por isso, se diz que a devolução se faz como se não tivesse havido mudança de proprietário.<sup>17</sup>

Como ao credor (fiduciário) assiste o direito de ceder os créditos da mesma alienação (art. 28 da Lei 9.514/97 [p. 426]), por conseguinte, em execução promovida contra o titular originário ou seu cessionário, *o crédito fiduciário poderá ser objeto de penhora*, que será registrada na matrícula, como registradas são as cessões de crédito.

Igualmente, pela natureza de direito real que detém o fiduciante, esse direito poderá ser também objeto de penhora, que deverá ser registrada na matrícula, com a observação de que sendo resolúvel o domínio, extinta estará essa constrição caso ocorra a consolidação da propriedade em favor do fiduciário (art. 1.359, do CC [p. 318]).

#### 1.1.2.7 Penhora de imóvel gravado com hipoteca cedular

Em princípio, qualquer imóvel pode ser penhorado ou sobre ele constituir qualquer outro direito real, desde que na disponibilidade do executado, ou

<sup>17</sup> JUNQUEIRA, José de Mello. *Alienação fiduciária de coisa imóvel*. São Paulo: Arisp, 1998, p. 20.

mesmo sobre direitos decorrentes de contrato de compromisso de venda e compra ou de cessionário, se e quando não tornar-se titular pleno do bem.

Todavia, a dinâmica dos fatos em sociedade tem demandado o surgimento de muitas formas de restrições ao livre direito de proprietário, com a criação de leis especiais protetivas, em total desarmonia com a nossa Carta Magna, que consagra esse tão importante direito e que criou limitações específicas – o fim social e a desapropriação.

Dentre as muitas limitações existentes, na garantia hipotecária cedular rural, o Dec.-lei 167/67 [p. 454], e na garantia hipotecária cedular industrial, comercial etc., o Dec.-lei 167/67 [p. 454] impuseram impenhorabilidade e inalienabilidade aos imóveis gravados com tais hipotecas, ferindo, num certo sentido, o amplo conceito de que o bem gravado com hipoteca pode ser livremente alienado ou onerado, com decisão até pelo STF no RE 89.602, 2ª T., rel. Min. Moreira Alves [p. 297], que afirmou serem “impenhoráveis e, portanto, não estão sujeitos a execução (art. 648 do CPC [p. 328]) – os bens objetos de penhor ou de hipoteca constituída por cédula de crédito rural devidamente registrada no Registro de Imóveis” (RTJ 90/1.053).

Registram-se inúmeras decisões que inviabilizam recair a penhora ou demais medidas cautelares sobre bem onerado por hipoteca cedular, que reclamaria anuência expressa do credor, por ser garantia exclusiva, sendo irrelevante a expiração do prazo de vencimento da dívida, enquanto não cancelado o ônus, a não ser que haja decisão jurisdicional expressa e inequívoca apontando tal óbice ao registro.<sup>18</sup>

A impenhorabilidade imposta pelos aludidos dispositivos legais não alcança, por óbvio, a constrição decorrente de ação executiva da dívida garantida pela hipoteca cedular registrada.

<sup>18</sup> Vide: Lei 6.015/73, art. 252 [p. 361]; art. 1.500 do CC [p. 321]; art. 61, *caput*, do Dec.-lei 167/67 [p. 470] (possibilidade de prorrogação da hipoteca); REsp. 13.703-SP [p. 298]; ApCív. 33.111-0/3, DJ 01.11.1996, rel. Des. Márcio Martins Bonilha [p. 155]; Apelações Cíveis 48.790-0/5 [p. 187], DJ 10.11.1998, 50.253-0/5 [p. 191], DJ 11.12.1998, 62.312-0/8 [p.203], DJ 05.10.1998, 63.096-0/8 [p. 207], DJ 09.12.1999, 63.210-0/0, DJ 29.11.1999, rel. Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição [p. 211]; ApCív. 73.748-0/2, DJ 28.03.2001, rel. Des. Luís de Macedo [p. 229]; ApCív. 75.082-0/7, DJ 03.04.2001, rel. Des. Luís de Macedo [p. 233]; RR 21.997/91 [p. 304].

Se dívida diversa, ainda que do mesmo credor, a penhora não será possível, já que “a prática de atos espoliatórios posteriores e derivados de dívidas de origens diferentes colide com a norma legal expressa”.<sup>19</sup>

*1.1.2.8 Penhora de imóveis de administradores e ex-administradores de instituições financeiras, sob intervenção do Banco Central do Brasil, em liquidação extrajudicial ou em falência*

A indisponibilidade de bens de administradores e ex-administradores de instituições financeiras, sob intervenção do Banco Central do Brasil, liquidação extrajudicial ou em falência, decorre do ato que decretar a intervenção, por imperativo peremptório do art. 36 da Lei 6.024, de 13.03.1974 [p. 374], que dispõe:

“Os administradores das instituições financeiras em intervenção, em liquidação extrajudicial ou em falência ficarão com todos os seus bens indisponíveis, não podendo, por qualquer forma, direta ou indireta, aliená-los ou onerá-los, até apuração e liquidação final de suas responsabilidades.

§ 1º A indisponibilidade prevista neste artigo decorre do ato que decretar a intervenção, a liquidação extrajudicial ou a falência, e atinge a todos aqueles que tenham estado no exercício das funções nos doze meses anteriores ao mesmo ato.”

Tem decidido o E. Conselho Superior da Magistratura Paulista ser impenhorável bem tornado indisponível por força desse preceito, cujo alcance de indisponibilidade legal engloba não só a alienação voluntária, mas também as constrições e excussões judiciais.<sup>20</sup>

O entendimento, todavia, não é pacífico, com respeitáveis deci-

<sup>19</sup> ApCív. 52.617-0/1, DJ de 12.02.1999, rel. Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição [p. 194].

<sup>20</sup> ApCív. 29.540-0/6, DJ 16.02.1996, rel. Des. Márcio Martins Bonilha [p. 141]; ApCív. 79.756-0/2, DJ 25.09.2001, rel. Des. Luís de Macedo [p. 252].

sões contrárias de que o ato de indisponibilidade lançada no curso de um procedimento de liquidação extrajudicial, ostentando caráter meramente administrativo, teria efeitos restritivos às partes envolvidas e, portanto, inibiria apenas os atos de disposição voluntária e não atingiria as execuções judiciais que venham a atingir bens dos administradores de entidades em liquidação, com o enfoque de que as decisões e determinações judiciais esculpadas em títulos judiciais devem ser prestigiadas pelo registrador.<sup>21</sup>

Também na indisponibilidade decretada em ação pública movida pelo Ministério Público tem sido entendido que enquanto não cancelada impede o acesso de outras medidas constitivas.<sup>22</sup>

Igual entendimento é extensivo à indisponibilidade de bens criada pela LC 118, de 09.02.2005 [p. 345], que alterou o Código Tributário Nacional acrescentando-lhe os arts. 185-A e 191-A [p. 347].

Ressalva-se, entretanto, a possibilidade de registro das medidas constitivas, desde que haja, no mesmo processo executivo, decisão jurisdicional desconsiderando a indisponibilidade averbada em relação àquela execução.

#### *1.1.2.9 Penhora de imóvel em nome de terceiro e o princípio da continuidade*

Inadmissível o registro da penhora quando o imóvel não pertencer ao executado, portanto, em nome de terceiros, por ferir o princípio da continuidade dos títulos, a não ser que a alienação tenha sido feita em fraude à execução, com a declaração da ineficácia nos próprios autos do processo de execução, ou que tenha havido inequívoca decisão judicial justificando a dicotomia entre as figuras do executado e do responsável,

<sup>21</sup> V.g. Decisão de 14.08.2001 proferida no Proc. 000.01.071383-2 pelo Dr. Venício Antônio de Paula Salles, Juiz Titular da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo – Capital [p. 289].

<sup>22</sup> ApCív. 79.756-0/2, DJ 25.09.2001 [p. 252], ApCív. 80.019-0/2, DJ 03.12.2001 [p. 255]; ApCív. 80.037-0/4, DJ 03.12.2001 [p. 258], rel. Luís de Macedo.

ou estendendo a responsabilidade a bens de terceiros, com a incidência das hipóteses do art. 592 do CPC [p. 327].<sup>23</sup>

#### *1.1.2.10 Penhora de imóveis particulares de sócio de pessoa jurídica demandada*

Em princípio, entende-se que a pessoa jurídica possui personalidade e patrimônio próprios distintos dos de seus sócios.

Regularmente constituída,<sup>24</sup> a sociedade se autonomiza com personalidade jurídica própria, separando-se das pessoas físicas ou jurídicas que a constituiu, respondendo em juízo por suas obrigações, sem reflexo nas pessoas e bens dos sócios.

Pode, todavia, ocorrer que uma sociedade não esteja funcionando regularmente, seja porque seus atos constitutivos não foram registrados, seja porque seus sócios não estejam agindo em conformidade com a lei ou o contrato social,<sup>25</sup> ou ainda porque seus sócios não pediram a autofalência (art. 105 [p. 449] da Lei 11.101, de 09.02.2002 – Lei da Recuperação Social e de Falências [p. 446]) ou não extinguiram regularmente a empresa. Nesses casos, a responsabilidade passa a ser ilimitada, alcançando, por consequência, os bens particulares dos sócios, como naturalmente ocorre nos casos em que a responsabilidade societária é ilimitada.

Nesse diapasão, se a sociedade figurou no pólo passivo da execução e a penhora recaiu sobre imóvel pertencente à pessoa física do sócio, é firme

<sup>23</sup> Vide: Lei 6.015/73, arts. 195 [p. 358], 222 [p. 359] e 237 [p. 360]; Apelações Cíveis 6.431-0, *DJ* 09.03.1987 [p. 97]; 8.015-0/0 [p. 104]; 9.955-0/3 [p. 108]; 11.625-0/8 [p. 112]; 12.937-0/9; 13.906-0/5 [p. 118]; ApCiv. 15.757-0/9 [p. 124]; 20.048-0/5 [p. 135]; 33.474-0/9, *DJ* de 08.11.1996, rel. Des. Márcio Martins Bonilha; 46.730-0/8, *DJ* 02.02.1999, rel. Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição [p.161].

<sup>24</sup> A constituição regular de uma pessoa jurídica exige que seus contratos, atos constitutivos, estatutos ou compromissos sejam registrados no registro público pertinente (art. 45, do *caput*, do CC/1916 [p. 314]). Dissolvida, o distrito igualmente deve ser levado ao registro competente para arquivamento ou averbação.

<sup>25</sup> Encerrar regularmente as atividades da sociedade com quitação de seus débitos é obrigação do sócio. Não feito isto, é considerado omissor e caracteriza infração à lei e ao contrato social.

a jurisprudência no sentido de ser indispensável constar do mandado judicial ou certidão, expreso comando jurisdicional que tenha desconsiderado a personalidade da pessoa jurídica com o fim de atingir o patrimônio dos sócios, matéria própria a ser discutida e decidida no processo, sem o que haveria afronta ao princípio registral da continuidade, ou indicação dos supostos litisconsortes passivos. A decisão deverá determinar que a penhora recaia sobre imóvel particular do sócio da pessoa jurídica.<sup>26</sup>

Fundamentada no inc. III, *in fine*, do art. 21 do CC/1916 [p. 313], a teoria da desconsideração da personalidade jurídica – *disregard of legal entity* – tem recebido por leis mais recentes feição mais moderna às hipóteses de aplicação, como por exemplo o art. 28, da Lei 8.078, de 11.09.1990 [p. 388]:

“O Juiz poderá desconsiderar a personalidade jurídica da sociedade quando, em detrimento do consumidor, houver abuso de direito, excesso de poder, infração da lei ou ato ilícito ou violação dos estatutos ou contrato social. A desconsideração também será efetiva quando houver falência, estado de insolvência, encerramento ou inatividade da pessoa jurídica provocados por má administração.”

Além dos parâmetros para desconsideração da personalidade jurídica existente nos microssistemas legais e na construção doutrinária, o atual Código Civil prevê, em seu art. 50 [p. 323], a comunicabilidade dos bens pessoais dos sócios ou administradores da pessoa que a utilizou para alcançar objetivos diversos dos societários ou nas hipóteses de confusão patrimonial.

#### 1.1.2.11 Penhora de imóvel gravado com cláusulas restritivas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade

A cláusula de *inalienabilidade* vem prevista no art. 1.911 do CC [p. 321]. É a disposição imposta pelo testador ou doador, em virtude da qual o beneficiário fica impedido de dispor do bem recebido, configurando-se

<sup>26</sup> ApCív. 6.670-0/0 [p. 101]; ApCív. 63.210-0/0, DJ29.11.1999, rel. Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição [p. 211].

limitação do domínio, pois, apesar de poder usar, gozar e reivindicar a coisa, dela não pode dispor.<sup>27</sup>

A cláusula de *incomunicabilidade* tem por efeito impedir que determinados bens integrem a comunhão estabelecida pelo casamento. Por essa restrição, um cônjuge não participa do patrimônio do outro, em que incide a limitação (art. 1.848, do CC [p. 322]).

Impenhorabilidade – importa em estabelecer que o bem gravado não pode ser objeto de penhora por dívidas contraídas pelo titular. Entenda-se que a cláusula de inalienabilidade implica necessariamente a impenhorabilidade. A cláusula maior absorve a menor.<sup>28</sup>

É corrente que o que não pode ser alienado não pode ser penhorado; com razão. A venda do imóvel em hasta pública realizada em uma ação de execução não deixa de ser uma alienação, ainda que compulsória. O objetivo da imposição da cláusula de inalienabilidade seria frustrado se fosse possível o bem penhorado ser arrematado ou adjudicado. A vedação está explícita no inc. I do art. 649 do CPC [p. 328].

Essa impermeabilidade sucumbe, todavia, diante de execuções das dívidas provenientes de tributos relativos aos respectivos imóveis (CC, art. 1.911, *in fine* [p. 321]) e diante de débitos da Fazenda Pública e dos Institutos (Dec.-lei 22.866/33; CTN, art. 184 [p. 341]; Lei 6.830/80, art. 30 [p. 384]).

Também nas ações de cobrança de *despesas condominiais* (obrigações *propter rem*) prevalece a regra da penhorabilidade. Tratando-se de débito originário do próprio uso e conservação do bem gravado, especialmente em se tratando de imóvel submetido ao regime de condomínio da Lei 4.591/64, a impenhorabilidade traria inegáveis e nefastos efeitos à massa condominial, situação que não se compadece com nosso ordenamento jurídico.<sup>29</sup>

<sup>27</sup> É pacífico que a intransmissibilidade determina a incomunicabilidade, conforme Súm. 49 do STF, *in verbis*: “A cláusula de inalienabilidade inclui a incomunicabilidade dos bens.”

<sup>28</sup> FIORANELLI, Ademar. “Das cláusulas de inalienabilidade – Impenhorabilidade – Incomunicabilidade – Sub-rogação. Aspectos práticos – Doutrina – Jurisprudência”, in *RDI* 19-20/37.

<sup>29</sup> AgIn 313.518-SP [p. 269], *RDI* 13/105.

### 1.1.2.12 Penhora de imóvel que constitui bem de família

O bem de família é um caso especial de impenhorabilidade. Inspirado no instituto americano do *homestead*, o bem de família vem regulado pelos arts. 1.711 e 1.722 [p. 315 e 316] do CC, arts. 260 [p. 362] a 265 [p. 363] da Lei 6.015/73 e pela Lei 8.009, de 29.03.1990 [p. 386]. Esta lei criou um novo *bem de família* de observância obrigatória, pelo qual o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar (esta entendida como a comunidade formada por qualquer dos pais e seus descendentes, por força do art. 226, § 4º, da CF/88 [p. 310]), é *impenhorável* e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo as hipóteses legalmente previstas. É o *bem de família obrigatório* ou *involuntário*, também chamado *ex lege* ou *ex vi legis*. Independe de ato institutivo e não precisa ser registrado.

Remanesce em nosso ordenamento jurídico o *bem de família voluntário* ou *facultativo* que é instituído por meio de escritura pública, publicação de editais e inscrição no Registro de Imóveis para sua validade contra terceiros, permitindo que seja destacado o prédio de maior conveniência ou de maior valor econômico, para resguardo do patrimônio familiar, sendo o único caso em que o proprietário pode vincular seu próprio bem. É de maior amplitude e exime o bem da execução por dívidas subseqüentes à sua constituição, salvo as que provierem de impostos relativos ao mesmo prédio (art. 1.715, *in fine*, do CC [p. 316]).

“Equívoco pensar que a existência do *bem de família obrigatório* tornou desnecessária a instituição daquele outro, o *voluntário*, pois quando o casal, entidade familiar ou um dos parentes for proprietário de outros imóveis que se possam prestar ao uso residencial, deverá – ainda na forma não revogada dos arts. 70 e seguintes do CC/1916 [p. 315] – destacar aquele que deseja se constitua no *bem de família*, caso contrário a inexecutibilidade recairá sobre o de menor valia. O par. ún. do art. 5º da Lei 8.009 [p. 387] assim estabelece, a impor neste caso de

*bem de família obrigatório* o de instituição mediante ato de vontade, ou *voluntário*.”<sup>30</sup>

As exceções à regra geral da impenhorabilidade do *bem de família obrigatório* constituem-se em *numerus clausus* e estão elencados nos incisos I a VII do art. 3º da Lei 8.009/90 [p. 386], *in verbis*:

“I – em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias;

II – pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;

III – pelo credor de pensão alimentícia;

IV – para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

V – para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;

VI – por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens;

VII – por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.”<sup>31</sup>

Subordinado a esse elenco, entende-se ser defeso às partes conveniarem em sentido contrário ou a ampliação das exceções por criação pretoriana, salvante uma hipótese não explicitamente declinada, mas

<sup>30</sup> Cfr. Ricardo Arcoverde Credie, *Bem de família*, São Paulo: Malheiros, 2000, p. 16.

<sup>31</sup> Existe reiterada jurisprudência, dando interpretação ao citado art. 76 da Lei 8.245/91 [p. 392], que afasta a impenhorabilidade do bem de família em face de obrigação decorrente de fiança locatícia, mesmo para os contratos pactuados em momento anterior à vigência da citada Lei Inquilinária. REsp. 183.675-SP, rel. Min. Fernando Gonçalves, in *DJ* 14.12.1998 [p. 302]. No mesmo sentido: REsp. 120.806-RJ, rel. Min. Vicente Leal, in *DJ* 26.04.1999 [p. 301]; REsp. 196.452/SP, rel. Min. Edson Vidigal, in *DJ* 19.06.2000 [p. 302]; REsp. 87.940/SP, rel. Min. José Dantas, in *DJ* 08.09.1997 [p. 300]; REsp. 74.931-SP, rel. Min. William Patterson, in *DJ* 25.08.1997 [p. 299]; REsp. 100.985-RS, rel. Min. José Arnaldo da Fonseca, in *DJ* 25.11.1996 [p. 301]; REsp. 38.949-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, in *DJ* 18.04.1994 [p. 299].

coerentemente incluída na idéia-mestra do legislador – é a *penhora do imóvel na execução por despesas condominiais*.

O permissivo para essa constrição está encartado nas excludentes tributárias do inc. IV do art. 3º [p. 387], a partir da compreensão sistemática que o vocábulo “contribuições” encerra, além da contribuição de melhoria, a condominial.

Seria um paradoxo que a proteção instituída fosse fator de aniquilamento do complexo condominial, porque muitos condôminos deixaram de pagar suas contribuições condominiais e se beneficiaram da inexecutibilidade.

Por certo, possível a penhora do imóvel dado em *bem de família*, para garantir a execução das *despesas condominiais*, incluindo-se estas dentre as exceções previstas no art. 3º da Lei 8.009/90 [p. 386].<sup>32</sup>

#### 1.1.2.13 Penhora de imóvel em que a meação do cônjuge foi excluída da execução

Afigura-se essa hipótese como um dos mais interessantes problemas que os registradores devem estar atentos enquanto operadores do direito. Excluída da execução contra um dos cônjuges a meação do imóvel comum em embargos de terceiros, penhorando-se a meação do executado com a conseqüente arrematação ou adjudicação, quer nos parecer que a meação resguardada passa para uma classe especial, *formando um patrimônio exclusivo do cônjuge* que na defesa da meação faz prova de que a dívida não foi contraída em benefício da família ou da comunhão.

A meação excluída e resguardada não mais pode migrar ao patrimônio comum, impossibilitando execuções sucessivas, já que adquire condição de *bem reservado*, constituindo-se patrimônio exclusivo e separado do cônjuge que a defendeu na execução.

“Seria injusto permitir que a meação excluída ingressasse novamente ao patrimônio comum do casal. A mulher (ou marido), pela má admi-

<sup>32</sup> AgIn 157.540-0, BDI, set./95, n. 25, p. 58.

nistração do marido (ou mulher), não estaria a salvo de outras execuções contra ele. Os credores insatisfeitos poderiam reabrir a execução, voltando-se contra a meação dos bens já excluídos. Evidentemente, pois, que à mulher (ou ao marido) restaria não mais a metade do imóvel, mas apenas a metade do que sobrou, ou então a perda total do seu patrimônio, em sucessivas execuções.

Todavia, a meação do executado que fora penhorada sem a conseqüente arrematação poderá sofrer novas constrições decorrentes de outras execuções, já que a penhora anterior do bem não exclui o domínio ou a disponibilidade da meação que sofreu a penhora anterior.

Para efeitos publicitários, a condição de 'bem reservado' poderá ser averbada no Registro Imobiliário competente (art. 246 da Lei 6.015/73 [p. 360]).<sup>33</sup>

#### 1.1.2.14 Estado civil – Divergência entre o assento imobiliário e o título

Muitas são as questões levantadas pelos registradores na qualificação dos títulos judiciais, no estrito ângulo da regularidade formal, para impedir maltrato aos princípios registrários que devem rigorosamente ser observados em nosso sistema pátrio, e que dizem respeito à prévia averbação de casamento, separação, divórcio e óbito, pela importância dessas mutações jurídicas e suas evidentes repercussões patrimoniais, condicionadas à inscrição no Registro Imobiliário, cuja exterioridade é do interesse de todos.

a) Constando do assento imobiliário o título de domínio como solteiro e no mandado de penhora como separado, importa fazer constar o nome do cônjuge e o regime de bens do casamento, mediante averbação com documento hábil, e, conforme o caso, perquirir acerca da partilha de bens,

<sup>33</sup> FIORANELLI, Ademar. *Direito registral imobiliário*. Porto Alegre: Fabris, 2001, p. 50-53. Ver também *Julgados dos Tribunais de Alçada Civil de São Paulo* – vol. 77/83 e vol. 74/107.

já que a partir da eventual partilha realizada na separação, o bem até poderá não tocar ao atual proprietário tabular.<sup>34</sup>

b) Mandado de penhora que consigna ser viúvo o executado e dos assentamentos o de casado. Ausência de registro prévio do inventário do cônjuge pré-falecido. Ofensa ao princípio da continuidade, já que na vocação hereditária em uma possível sucessão o bem de raiz e objeto de constrição pode nem mesmo caber ao executado e ser partilhado a quem não é parte na execução.<sup>35</sup>

Não nos parece correto admitir que a penhora recaia sobre a metade ideal do viúvo, sob a presunção de que ele é detentor dessa meação, já que não há que se confundir a propriedade conjunta do casal, em função do regime de bens, com o mero condomínio do Código Civil.

Aberta a sucessão *levar-se-á a inventário a totalidade do patrimônio*, para, na fase da partilha, quando todas as despesas foram atendidas e todas as dívidas foram pagas, extremar a meação do cônjuge sobrevivente e o que tocará aos herdeiros e eventuais legatários, conforme determina o art. 1.023, I, do CPC [p. 337].

Contraria frontalmente o direito o entendimento de que a meação deve ser excluída do inventário, já que o acervo hereditário deve ser mostrado em sua totalidade, segundo a arrecadação (*monte mor*).

“Embora a meação da viúva não integre a herança, ambos se confundem e aquela participa do estado de indivisão, até que a partilha determine a consistência quantitativa e qualitativa da metade dos bens.” (Ac. 2.595-0)

O registro da penhora nessas condições traria total insegurança no sistema registrário.

Embora a constrição não implique imediata transferência do imóvel, sem dúvida, ela é consequência automática e possível. Não liquidado o débito executado, o bem penhorado será praxeado com o produto aplicado na satisfação da dívida e a transferência da propriedade para o arrematante ou adjudicante.

<sup>34</sup> Cf. ApCív. 27.269-0/4, DJ de 26.04.1996, rel. Des. Antônio Carlos Alves Braga [p. 138].

<sup>35</sup> Cf. ApCív. 40.016-0/6, DJ de 14.01.1998, rel. Des. Márcio Martins Bonilha [p. 170].

Por isso se mostra necessário, até para evitar dificuldades futuras e intransponíveis, que o registro da penhora atenda aos requisitos formais e princípios registrários, para o registro posterior de eventual Carta de Arrematação.

#### 1.1.2.15 Intimação do cônjuge do executado

Qualquer que seja o regime de bens, indispensável que o cônjuge do executado seja intimado da penhora, gerando a sua ausência nulidade *pleno iure*, a teor do art. 669 do CPC [p. 330].<sup>36</sup>

Claro que os dispositivos enunciados dizem respeito ao procedimento da penhora no processo executório, no âmbito do processo civil, matéria processual, e não instrumental, já que não caberia ao registrador verificar se o procedimento de execução tramitou regularmente no juízo competente.

Mas, para atender a ordem, interpretando restritivamente os requisitos da Lei de Registros Públicos, a matéria comporta discussão no campo registral, na medida em que a ausência de intimação do cônjuge – impossibilitando que ele ofereça embargos e livre a sua meação – terá como consequência a alienação do bem em hasta pública, sem que o consorte e co-proprietário figure como disponente do bem, em flagrante maltrato aos princípios registrários da continuidade e disponibilidade.

O C. Conselho Superior da Magistratura Paulista tem decidido que a intimação do cônjuge é requisito formal do registro e que cabe ao oficial registrador examinar sua observância, ainda que se trate de título judicial, ou então que o mandado de constrição contemple apenas a meação que seguramente pertence ao executado, excluída a outra por-

<sup>36</sup> REsp 83.051-RS, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, *DJ* de 27.05.1996 [p. 300]; REsp 19.335-RS, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, *DJ* de 05.10.1992 [p. 298]; REsp. 252.854-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, *DJ* de 11.09.2000 [p. 303].

ção do co-proprietário que não foi chamado à lide, preservando os princípios registrais consagrados em nosso sistema pátrio.<sup>37</sup>

De ser lembrado que em caso de execução promovida contra *firma individual* ou empresário e penhora de imóvel particular, ou vice-versa, de rigor a intimação do cônjuge do devedor, porque confunde-se empresa e proprietário quanto à responsabilidade obrigacional, não havendo distinção entre ambos.

*1.1.2.16 Penhora de imóvel rural e exigibilidade de comprovante de pagamento do Imposto Territorial Rural – ITR – e apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR – do Incra*

A Lei 9.393/96, em seu art. 21 [p. 412], tornou obrigatória a comprovação do pagamento do ITR, referente aos cinco últimos exercícios, para serem praticados quaisquer dos atos previstos nos arts. 167 [p. 352] e 168 [p. 355] da Lei 6.015/73, salvo se a exigibilidade de tal imposto estiver suspensa ou em curso de cobrança executiva em que tenha sido efetivada a penhora.

Como o registro da penhora está previsto no art. 167, I, n. 5, da Lei 6.015/73 [p. 352], uma interpretação isolada desse preceito tornaria obrigatória a comprovação do pagamento dos ITR's relativos aos últimos cinco exercícios para ingresso da penhora sobre imóvel rural no fôlio real.

Todavia, não prevalece a interpretação literal, primeiro pela preferência do crédito fiscal na forma dos arts. 130, par. ún. [p. 340], e 186 [p. 341], do CTN, pela qual eventual crédito de ITR sub-rogar-se-á no preço da arrematação, e depois porque não se trata de ato voluntário, como ocorre nos desmembramentos, arrendamento, hipoteca, venda ou promessa de venda (exegese do art. 22, § 1º, da Lei 4.947 de 06.04.1966 [p. 349] e a atual Lei 9.393 de 19.12.1996 [p. 402]). Não se pode exigir

<sup>37</sup> ApCív. 18.162-0/5 [p. 129]; ApCív. 38.359-0/0, DJ 09.05.1997, rel. Des. Márcio Martins Bonilha [p. 165]; ApCív. 43.429-0/2, DJ de 03.08.1998, rel. Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição [p. 173]; REsp. 218.452-SP; REsp. 252.854-RJ [p. 303].

para o registro de penhora de imóvel rural comprovante de pagamento dos ITR's e do CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural).

Ademais, a Lei 9.393, de 19.12.1996 [p. 402], tornou obrigatório, no prazo de sessenta dias, contado de sua ocorrência, a comunicação à Secretaria da Receita Federal, por meio de Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR – Diac, as seguintes alterações: desmembramento, anexação, transmissão, por alienação da propriedade ou dos direitos a ela inerentes, a qualquer título, sucessão *causa mortis*, cessão de direitos e constituição de reservas ou usufruto (art. 6º, § 1º [p. 404]).

Assim, se arrematado ou adjudicado o imóvel penhorado, caberá ao arrematante ou ao adjudicatário, no prazo de sessenta dias contado do registro da respectiva carta, comunicar tal transmissão ao órgão local da Secretaria da Receita Federal.<sup>38</sup>

#### *1.1.2.17 Penhora de imóvel com construção não averbada – Princípio da especialidade*

A especialidade registrária, voltada para a segurança e para a proteção dos negócios jurídicos, exige que tanto o objeto do negócio (o imóvel) como os contratantes devem estar perfeitamente determinados, identificados e particularizados, para que o registro reflita com exatidão o fato jurídico que o originou.<sup>39</sup>

“Com relação à identificação e particularização do imóvel (art. 176, II, 3 [p. 356] e art. 225 [p. 359], da LRP), é indubitoso que a edificação, reconstrução, ampliação ou demolição deve ser noticiada na matrícula, via averbação (art. 167, II, 4, da LRP [p. 354]), passando então a matrícula a estampar a real situação predial, visto que o registro (situação ju-

<sup>38</sup> ApCív. 71.965-0/8, DJ de 11.10.2000 [p. 222]; ApCív. 72.518-0/6, DJ de 11.10.2000, rel. Des. Luís de Macedo [p. 225].

<sup>39</sup> Cf. Maria Helena Leonel Gandolfo, “O direito registral imobiliário brasileiro – Princípios gerais”, in *Registro de Imóveis – XXVIII Encontro – Vitória/2000*, Porto Alegre: Fabris, 2002, p. 27.

rídica registral) deve coincidir com a realidade extra-registral (situação jurídica verdadeira), ou em outras palavras: o registro deve coincidir com a realidade.

A manutenção do Registro prevalecendo sobre a realidade jurídica marginalizada deve ser evitada a qualquer custo, em vista de seu efeito perverso para o tráfico imobiliário. É algo, portanto, não desejável que ocorra na prática, porque representa uma quebra da utilidade socioeconômica do Registro, com prejuízos previsíveis.

Estão presentes não apenas interesses econômicos interpartes, mas razões de ordem pública, porque afloram princípios constitucionais, como por exemplo: o princípio do cumprimento da função social da propriedade imóvel, como previsto na Constituição Federal, e seu artigo (...) que poderá ser aferido por qualquer pessoa, mediante consulta ao registro.<sup>40</sup>

Com essas observações seria certo afirmar que para o registro da penhora de um imóvel contendo construção não averbada em sua respectiva matrícula, o registrador deve exigir a prévia averbação da construção, todavia, parece-nos que há um imperativo em minimizar o prejuízo do cidadão que consulta o Registro Imobiliário, para decidir sobre a aquisição ou oneração de um imóvel, e de repente se vê no meio do ruidoso tumulto de uma demanda judicial, iludido que foi pela informação oficialmente prestada.<sup>41</sup>

Desta forma, se aceitamos a concepção de Max Weber<sup>42</sup> de que o Direito moderno propicia a segurança da certeza na expectativa de determinadas ações, a solução se apresenta como a alternativa

<sup>40</sup> Trecho de palestra proferida em 21.06.2001, por Flauzilino Araújo dos Santos, na Casa do Advogado de Pinheiros – 93ª subseção da OAB/SP subordinada ao tema “Das inexatidões e retificações no registro imobiliário”.

<sup>41</sup> Tércio Sampaio Ferraz Júnior, in *A ciência do direito*, 2ª ed., São Paulo: Atlas, 1980, p. 108, diz que: “A ciência jurídica coloca problemas *para ensinar*. Isto a diferencia de outras formas de abordagem do fenômeno jurídico, como a sociologia, a psicologia, a história, a antropologia etc., que colocam problemas e constituem modelos cuja intenção é muito mais explicativa. Enquanto o cientista do direito se sente vinculado, na colocação dos problemas, a uma proposta de solução, possível e viável, os demais podem inclusive suspender o seu juízo, colocando questões para deixá-las em aberto.”

<sup>42</sup> WEBER, Max. *Economia e sociedade*. México: Fondo de Cultura Económica, 1944.

de promoção do registro da penhora na matrícula do imóvel, independentemente da averbação da edificação, fazendo constar essa circunstância da certidão que for entregue ao interessado ou remetida ao juízo da execução.

Em caso de solução com alienação judicial do imóvel, deverá, a teor do art. 686 do CPC [p. 331], que fixa os requisitos do edital, ser obrigatoriamente mencionado em referida publicação, para cumprimento de seu inc. V [p. 331], que a edificação existente sobre o terreno encontra-se pendente de regularização perante o Registro Imobiliário respectivo.

A averbação poderá ser oportunamente feita, atendendo-se ao princípio da instância, ocasião em que o interessado comprovará perante o registrador a regularidade da edificação, mediante apresentação do “habite-se” e da certidão negativa de débitos com o INSS.

#### *1.1.2.18 Alienação ou oneração de imóvel gravado com penhora*

O registro de penhora não obsta, em princípio, a transferência do domínio ou a oneração do imóvel, salvo exceções legais, como as das penhoras advindas de execuções fiscais promovidas pelo INSS e pela Fazenda Nacional (art. 53, § 1º, da Lei 8.212/91 [p. 390]) que tornam os bens indisponíveis. A constrição judicial não tira do executado a titularidade do domínio, nem a disponibilidade jurídica do bem penhorado, nem o torna inalienável, a não ser, repetimos, quando expressamente previsto em lei.

Nada impede que um terceiro adquira imóvel sobre o qual exista penhora inscrita. Apenas assume o risco de uma futura expropriação judicial por estar o imóvel afetado ao processo executivo.<sup>43</sup>

<sup>43</sup> Vide: STF, RE 96.365-1-GO [p. 297]; Proc. 503/72, DJ de 07.12.1972, p. 78; ApCív. 260.375, DJ de 26.05.1977, p. 9; *Boletim do Irib* 3.

### 1.1.3 Cancelamento da penhora

O cancelamento de um registro pode ser de origem legal, convencional e judicial. Na hipótese de cancelamento de registro de penhora, se faz necessária a apresentação de mandado judicial (ou certidão) oriundo de juízo da execução que determinou a penhora e o conseqüente levantamento.

O art. 250, I [p. 361], complementado pelo art. 259 [p. 361], expressa que, quer a decisão seja proferida em processo administrativo, quer ocorra em prestação jurisdicional, o cancelamento dependerá que o instrumento público ou mandado contenha expressa declaração do exaurimento de todos os apelos possíveis. Será exeqüível quando transitar em julgado.

O mandado poderá ser substituído por certidão do escrivão ou mesmo requerimento do interessado (art. 250, III [p. 361]) instruído em cópia da r. decisão e respectivo trânsito em julgado, que determine a baixa do registro da penhora.

O Juiz Narciso Orlandi Neto assim se expressou:

“O registro da penhora, ou é cancelado por ordem judicial, ou a requerimento do interessado, em documento hábil, de que se tratará mais à frente.

Quando extinta a execução, levanta-se a penhora e o juiz, a requerimento do interessado, expede mandado de cancelamento, está ele na função jurisdicional. O mesmo ocorre em qualquer caso de levantamento de penhora, como na substituição do bem por outro ou sua simples exclusão, por excesso” (in *Retificação do registro de imóveis*, São Paulo, Oliveira Mendes, 1997, p. 241).

Em relação ao trânsito em julgado da sentença, como requisito ao cancelamento das medidas constritorias (penhora, arresto, seqüestro), conforme determina os arts. 250, I [p. 361] e 259 [p. 361] da LRP, nem sempre há decisão de mérito ordenando o cancelamento, como aquela que declara extinta a execução pelo acordo celebrado. Sentença que decide o mérito da causa geralmente ocorre nas ações

ordinárias de anulação ou nulidade do título causal com reflexo no assento imobiliário. Só ela transita em julgado e pode ser objeto de todos os apelos possíveis, e que será exequível quando contra ela não houver mais recursos.<sup>44</sup>

No processo de execução, o que ocorre são decisões ou despachos interlocutórios, o que por qualquer motivo determina o cancelamento da medida, não se podendo exigir que do mandado ou certidão conste o “trânsito em julgado da sentença”, quando muito solicitar que consigne para o ato da baixa do registro, que contra a decisão não ocorreu interposição de recurso.<sup>45</sup>

### 1.1.3.1 *Cancelamento de penhora decorrente de arrematação*

Não se discute que a arrematação ou adjudicação judicial sempre extingue os ônus que recaem sobre o bem arrematado ou adjudicado, o que viria acarretar seus cancelamentos, recebendo o adquirente judicial o imóvel livre e desembaraçado, em vista do disposto no art. 130, par. ún., do CTN [p. 340], já que a sub-rogação no preço da arrematação beneficia o credor privilegiado com a penhora.

A arrematação teria força extintiva das onerações pessoais e até mesmo das reais, conforme tem decidido o E. Conselho Superior da Magistratura paulista (cf. Apelações Cíveis 15.296-0/4 [p. 122], *DOJ* 15.09.1992 e 13.838-0/4 [p. 116], *DOJ* 10.04.1992), com o *cancelamento indireto dos registros*, sendo desnecessário, em regra, a feitura de assento negativo (cancelamento) na matrícula.

Rompida a cadeia de titularidade por força do registro da Carta de Arrematação, os registros das penhoras que tiveram regular acesso ao

<sup>44</sup> Arts. 814, VII [p. 320] e 826 [p. 321], do CC 1916; art. 698, do CPC [p. 331]; e art. 251, da LRP [p. 361].

<sup>45</sup> Veja, no mesmo sentido, a autorizada opinião de Gilberto Valente da Silva em “Rascunhos” – XXVIII Encontro – Vitória/2000 – *Registro de Imóveis*, Porto Alegre: Fabris, 2002, p. 233.

fólio, porque o imóvel pertencia ao devedor executado, não têm mais eficácia em relação ao arrematante, novo titular de domínio.<sup>46</sup>

O enfoque seria meramente registrário. O cancelamento das penhoras anteriores, exceção àquela decorrente da própria execução, não é automático, dependendo de ordenamento judicial, consoante o art. 250 da Lei 6.015/73 [p. 361], que exige documento hábil que na espécie seria o mandado judicial provindo do juízo da execução ou certidão de levantamento da penhora. Insistindo o interessado no cancelamento, por meras razões estéticas ligadas ao *lay-out* da matrícula, deverá apresentar o instrumento judicial para a baixa.

#### 1.1.3.2 *Ofício como título judicial*

Não raro são apresentados ao registro imobiliário ofícios para o cancelamento de registros em substituição aos mandados judiciais. Na verdade, ofício, ainda que judicial, não estaria hábil a ingressar no assentamento imobiliário, já que não está elencado entre os títulos arrolados no art. 221 [p. 358] ou no art. 167 [p. 352] da Lei 6.015/73.<sup>47</sup>

Mas não se pode deixar de observar que a determinação nele contida traduz – muitas vezes usando a expressão “solicitação” no lugar de determinação – ordem judicial emanada de autoridade competente. Se o Ofício reunir os requisitos necessários ao ato – ainda que errônea a forma – poderá ser aceito como título judicial ao cancelamento.<sup>48</sup>

<sup>46</sup> Cf. sentença proferida na 1ª Vara de Reg. Públicos de São Paulo pelo Juiz Oscar José Bittencourt Couto no Proc. 000.00.600831-3 em que reconheceu ser “desnecessário o cancelamento das condições anteriores a arrematação para se assegurar a plena propriedade e domínio do bem transmitido ao arrematante pelo Estado Juiz, além de registrariamente prevalecer o registro mais novo e os que deste derivarem.”

<sup>47</sup> Sobre cancelamento determinado por ofício judicial, o Dr. Gilberto Valente da Silva respondeu a consultante do *Irib em revista*, março 2002, p. 52, o seguinte: “Se de um lado o instrumento hábil a esse cancelamento seria o mandado, não se pode negar que o Magistrado, podendo mandar, solicita. O cancelamento da hipoteca deve ser feito.”

<sup>48</sup> Em trabalho apresentado no XX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil – Blumenau, 1993, o eminente Juiz Kioitsi Chicuta assinalou: “Ora, desde que

Importante que o ofício esteja subscrito pelos próprios juízes de direito e não pelos escrivães.

#### 1.1.4 Requisitos para o registro da penhora

##### *Título formal:*

- Mandado judicial ou certidão extraída pelo escrivão judicial.<sup>49</sup>
  - Cópia de mandado ou de certidão, ainda que autenticada, não é título hábil para ingresso no registro.<sup>50</sup>
  - A certidão do escrivão do feito deverá conter a declaração do fim especial a que se destina, após a entrega, em cartório, do mandado devidamente cumprido pelo oficial de justiça.<sup>51</sup>
- Natureza do processo.<sup>52</sup>
- Nome do juiz.<sup>53</sup>
- Autenticação, pelo escrivão diretor, das peças apresentadas.
  - O escrivão diretor deve identificar-se, mencionando o nome, cargo e o número de sua matrícula no Depe.<sup>54</sup>
- Valor da execução.<sup>55</sup>
- Nome do depositário.<sup>56</sup>

##### *Partes:*

- Qualificação do exeqüente.

---

o conteúdo do ofício possa ser enquadrado como tendo a mesma intensidade e força do mandado, ainda que equívoco de forma, nada impede sua recepção.” (“Títulos judiciais – Questões controvertidas e aspectos práticos”, p. 43.)

<sup>49</sup> Art. 239, da Lei 6.015/73 [p. 360].

<sup>50</sup> Art. 221, IV, da Lei 6.015/73 [p. 358].

<sup>51</sup> Art. 239, par. ún, da Lei 6.015/73 [p. 360].

<sup>52</sup> Art. 239, da Lei 6.015/73 [p. 360].

<sup>53</sup> Art. 239, da Lei 6.015/73 [p. 360]; art. 63, Cap. II, seção III das NSCGJ/SP [p. 360].

<sup>54</sup> SP: Normas de Serviço – Ofícios de Justiça, Tomo I, Cap. IV, item 54.2 [p. 483].

<sup>55</sup> Art. 239, da Lei 6.015/73 [p. 360] e item 109, g, Cap. II das NSCGJ/SP [p. 483].

<sup>56</sup> Art. 239, da Lei 6.015/73 [p. 360].

- Qualificação do executado.
  - As qualificações do exequente e do executado deverão ser feitas, a exemplo da escritura pública, com a indicação do nome, nacionalidade, estado civil, nome do cônjuge e regime de bens adotado, profissão, RG (ou, à falta deste, sua filiação) e CIC, além do domicílio, se pessoa física, e sede social e CGC/MF, se pessoa jurídica.<sup>57</sup>
- Qualificação do depositário.<sup>58</sup>

### 1.1.5 Modelo do mandado judicial

O Dr. ...., Juiz de Direito da Comarca de ....., no uso de suas atribuições legais,

MANDA ao Sr. ...., Oficial de Registro de Imóveis da ..... , que em cumprimento ao presente mandado, expedido nos autos da ação de execução (Proc. n. ....), requerida por ....., contra ..... (nomes por extenso; nacionalidade; profissão; se solteiro, maioridade; se casado, nome do cônjuge; data e regime de bens do casamento; cédula de identidade ou filiação e CPF; domicílio e residência), do valor de R\$ ....., distribuída a este Juízo e Ofício em ....., proceda ao *registro da penhora*, levada a efeito por auto datado de ....., que recai sobre o imóvel constituído de ..... (descrição completa de acordo com o título de propriedade), adquirido pelos executados de conformidade com a matrícula (ou transcrição) n. ...., do ..... Registro de Imóveis de ....., tendo sido nomeado, como depositário do imóvel, o Sr. .... Os executados foram intimados em ....., na forma da lei. CUMPRA-SE, observadas as formalidades legais. Dado e passado em ....., aos .... de ..... de ..... Eu, ..... (escrevente), digitei ou datilografei. O Escrivão: .....

---

JUIZ DE DIREITO

<sup>57</sup> Art. 239 [p. 360], c/c o art. 176, § 1º, III, n. 2, *a e b*, da Lei 6.015/73 [p. 357].

<sup>58</sup> Art. 239, da Lei 6.015/73 [p. 360].

### **1.1.6 Modelo de registro de penhora**

R..... (n.) em .....(dia) de ..... (mês) de ..... (ano)

Pelo Mandado expedido aos ..... de ..... de ....., pelo escrivão do Cartório do ..... Ofício Cível de ..... e subscrito pelo MM. Juiz de Direito da mesma Vara Cível, Dr. ...., extraído dos Autos da Ação Executiva (Proc. ....), requerida por ..... (qualificação), contra o(s) proprietário(s) ....., já qualificado(s), verifica-se que o imóvel matriculado foi PENHORADO para satisfação da dívida do valor de R\$ ....., tendo sido nomeado como fiel depositário o próprio(s) executado(s).

## **1.2. PENHORA – EXECUÇÃO FISCAL**

### **1.2.1 Definição**

O devedor de um tributo, quando não satisfaz sua obrigação no prazo ou modo fixado em lei, é compelido a pagá-lo através da execução fiscal, que vem a ser, assim, um meio jurídico que a Fazenda Pública possui para receber coativamente seus créditos tributários. O art. 585, VI, do CPC [p. 326] prescreve que “são títulos executivos extrajudiciais: a certidão de dívida ativa da Fazenda Pública da União, Estado, Distrito Federal, Território e Município, correspondente aos créditos inscritos na forma da lei”.

### **1.2.2 Previsão legal**

A execução fiscal rege-se pela Lei 6.830, de 22.09.1980 [p. 383], e, subsidiariamente, pelo Código de Processo Civil.

### **1.2.3 Requisitos**

Em se cuidando de penhora ou arresto efetivados em ações de execuções fiscais, o ato registrário será efetivado mediante a exibição de contrafé e cópia do termo ou auto, com ordem de registro, de que tratam os arts. 7º, IV [p. 383] e 14, *caput* [p. 383], da Lei 6.830/80.

Não deixa de ser um instrumento judicial composto (contrafé, cópia do mandado de citação e penhora) e auto ou termo de apreensão e depósito, o despacho ordenatório do registro ou ao menos a ordem que deferiu o processo executivo.

Nem por isso haverá impedimento de que a constrição seja registrada por meio de certidões ou mandado extraídos dos autos judiciais, com observação do que consta do art. 239 da LRP [p. 360].

Os requisitos para o registro serão os mesmos anteriormente analisados nas demais execuções. Das peças exibidas deverá haver observância da especialidade subjetiva, ou seja, perfeita identificação da pessoa que sofre a constrição judicial com aquela que figura no registro predial, e demais princípios, como a continuidade e disponibilidade e demais ocorrências que repercutam no sistema registral, devem ser observados e regularizados.

#### **1.2.4 Penhora de imóvel gravado com cláusulas restritivas de impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade**

Ainda que os imóveis que sofram constrições estejam gravados com as cláusulas de impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade, respondem eles pelo crédito tributário (art. 1.911 do CC [p. 321], art. 184 do CTN [p. 341] e art. 3º da Lei 6.830/80 [p. 383]). Cuida-se de expressa e clara previsão legal.

#### **1.2.5 Penhora de imóvel gravado com hipoteca cedular**

Ao contrário da execução civil, é tranqüilo o entendimento no sentido de que os bens gravados com hipoteca oriunda de cédulas de crédito podem ser penhorados para satisfazer débito fiscal.<sup>59</sup>

Malgrado serem os Decretos-leis 167/67 [p. 454] e 413/69 expressos quanto à impenhorabilidade de bens vinculados às cédulas de crédito, na execução fiscal o registro da penhora tem sido efetivado, com suporte nos seguintes argumentos:

<sup>59</sup> Vide: CTN, arts. 184 [p. 341], 186 [p. 341] e 187 [p. 342]; Lei 6.830/80, art. 29 [p. 384].

- a) a preferência outorgada aos créditos tributários;
- b) o caráter não absoluto do art. 61 do Dec.-lei 167 [p. 470] e do similar no Dec.-lei 413, tratando-se apenas de impenhorabilidade relativa e, por último,
- c) a questão da hierarquia das leis. Sendo o Código Tributário Nacional lei complementar, se sobrepõe ao Dec.-lei 167 [p. 454], que possui a categoria de lei ordinária, superando, assim, a impenhorabilidade decorrente desta.

### **1.2.6 Penhora de imóvel já penhorado em execução da Fazenda Nacional**

A Lei 8.212, de 24.07.1991 [p. 390], que dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio e dá outras providências, em seu art. 53, § 1º [p. 390] estabelece que os bens penhorados em execução judicial da dívida da União, suas autarquias e fundações públicas, tornam-se indisponíveis, que constitui forma de inalienabilidade e de impenhorabilidade, impedindo o acesso de título de disposição ou de oneração que venha acessar o registro, ainda que formada outra execução, já que terá a Fazenda Nacional, para pagamento integral da dívida, o bem à sua disposição. Essa indisponibilidade, todavia, não é absoluta, mas cede em face da preferência estabelecida para os créditos de natureza trabalhista, nos termos do art. 186 do CTN [p. 341], não havendo impedimento, também, de novas penhoras de outros executivos fiscais em favor da mesma União, devendo ser recusado registro de novas penhoras extraídas de executivos fiscais em favor de ente de direito público estadual ou municipal, que estarão atingidos pela mesma indisponibilidade expressa na Lei 8.212/91 [p. 390], que guarda coerência com a disposição do art. 187 do CTN [p. 342] e que não estabelece exceção em favor da Fazenda Estadual ou Municipal.<sup>60</sup>

<sup>60</sup> Cf. ApCiv. 71.126-0/0 [p. 220].

Ressalva-se, entretanto, a possibilidade de registro das medidas constritivas, desde que haja, no mesmo processo executivo, decisão jurisdicional desconsiderando a indisponibilidade legal decorrente em relação àquela execução fiscal.

### **1.2.7 Modelo de registro**

R..... (n.) em ..... (dia) de ..... (mês) de ..... (ano)

Pelo Mandado expedido aos ..... de ..... de ....., pelo Juízo Federal da ..... Vara de Execuções Fiscais, Justiça Federal de Primeira Instância – Seção Judiciária de São Paulo, extraído dos Autos de Execução Fiscal (Proc. ....), movida por ..... (INSS, por exemplo), contra o(s) proprietário(s) ....., já qualificado(s), VERIFICA-SE que o IMÓVEL matriculado foi PENHORADO para satisfação da dívida do valor de ..... UFIR, em .... / ... / ....., tendo sido nomeado como fiel depositário o próprio(s) executado(s).

## **1.3. PENHORA – EXECUÇÃO TRABALHISTA**

### **1.3.1 Previsão legal**

Arts. 883 [p. 343] e 889 [p. 343] da CLT e Lei 6.830/80 [p. 383].

### **1.3.2 Penhora de imóvel gravado com hipoteca cedular**

Tradicionalmente, o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo entendia não ser possível o registro da penhora oriunda de execução trabalhista quando o imóvel estava gravado com hipoteca cedular, pelos mesmos motivos da impenhorabilidade de imóvel hipotecado no caso de execução civil; no entanto, esse entendimento administrativo foi se alterando, e efetivamente foi mudado a partir de parecer proferido em 26.04.2001 pelos MMs. Juízes Auxiliares e aprovado pelo Senhor Corregedor Geral da Justiça, Des. Luís de Macedo, e pelo E. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, publicado no *DOE* – Poder Judiciário de 31.05.2001. Manteve-se, todavia, a obrigação de o oficial registrador dar ciência ao credor hipotecário da penhora registrada.<sup>61</sup>

Com efeito, leva-se em conta que crédito trabalhista é preferencial sobre qualquer outro (art. 186, do CTN [p. 341]), além de possuir natureza alimentar. Em decorrência da subsidiariedade conferida pelo art. 889 da CLT [p. 343], sustenta-se a possibilidade da penhora trabalhista sobre

---

<sup>61</sup> Esse ônus foi imposto a partir da decisão proferida no Proc. CG 34.222/00 que permitia a penhora de imóvel gravado por hipoteca cedular desde que houvesse expressa decisão jurisdicional afastando o óbice da impenhorabilidade do bem vinculado à cédula de crédito.

bens com hipoteca censual, lastreada nos arts. 10 [p. 383] e 30 [p. 384] da Lei 6.830/80.<sup>62</sup>

É de ser consignado que mesmo os imóveis atingidos por indisponibilidade em execução fiscal por dívida do INSS ou da Fazenda Nacional, prevista na Lei 8.212/91 [p. 390] e no art. 2º da LC 118, de 09.02.2005 [p. 345], podem ser penhorados em execução trabalhista, ante a preferência do crédito trabalhista estatuída no art. 186 do CTN [p. 341].<sup>63</sup>

### 1.3.3 Modelo de mandado

O Dr. ...., Juiz do Trabalho da .... Vara Trabalhista de .....

MANDA ao Sr. ...., Oficial de Registro de Imóveis de ....., que, em cumprimento ao presente mandado, expedido nos autos da ação trabalhista (proc. n. ....), em execução, requerida por ....., contra ..... (nome por extenso; nacionalidade; profissão; se solteiro, maioridade; se casado, nome do cônjuge; data e regime de bens do casamento; cédula de identidade ou filiação e CPF; domicílio e residência; ou nome, sede social e CGC, se pessoa jurídica), do valor de R\$ ....., distribuída a este Juízo e Ofício em ....., PROCEDA ao registro da penhora, levada a efeito por auto datado de ....., que recai sobre o imóvel constituído de ..... (descrição completa de acordo com o título de propriedade), adquirido pelo(s) executado(s) (ou sócio da executada) de conformidade com a matrícula (ou transcrição) n. ...., do..... Registro de Imóveis de ....., tendo sido nomeado, como depositário do imóvel, o Sr. .... O(s) executado(s) foi(ram) intimado(s) em ....., na forma da lei. CUM-

<sup>62</sup> Vide: as seguintes decisões: E-RR-481.736/1998.2, TRT 9ª Região, *DJU* 20.10.2000, p. 411 [p. 304]; E-RR-498.174/1998.2, TRT 6ª Região, *DJU* 29.09.2000, p. 491 [p. 305]; SP: ApCív. 77.351-0/0, *DJ* de 14.08.2001 [p. 242]; ApCív. 79.133-0/0, *DJ* 08.10.2001 [p. 249]; ApCív. 83.594-0/7, *DJ* 17.12.2001 [p. 260], rel. Des. Luís de Macedo.

<sup>63</sup> ApCív. 60.118-0/8 [p. 196], 60.171-0/9 [p. 199] e 60.175-0/7 [p. 201], *DJ* 22.02.2000, rel. Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição.

PRA-SE, observadas as formalidades legais. Dado e passado em ....., aos .... de ..... de ..... Eu, ..... (escrevente), digitei ou datilografei. O Escrivão: .....

---

JUIZ DO TRABALHO

#### 1.3.4 Modelo de registro

R.... (n.) em ..... (dia) de ..... (mês) de .... (ano)

Penhora

Pelo Mandado expedido aos .... de ..... de ....., pela .... Vara do Trabalho desta Comarca, extraído dos Autos da Ação Trabalhista (Proc. ....), movida por ..... (qualificação), contra o(s) proprietário(s) ....., já qualificado(s), VERIFICA-SE que o imóvel matriculado foi PENHORADO para satisfação da dívida do valor de R\$ ....., tendo sido nomeado como fiel depositário o próprio(s) executado(s) (ou outro).

#### 1.3.5 Modelo de averbação de cancelamento de penhora

Av. ... (n.) em .....(dia) de ..... (mês) de .... (ano)

Cancelamento de penhora

Pelo Mandado expedido aos .... de ..... de ....., pelo escrivão do Cartório do .... Ofício Cível de ..... e subscrito pelo MM. Juiz de Direito da mesma Vara Cível, Dr. ...., extraído dos Autos da Ação Executiva (Proc. ....), requerida por ..... (qualificação), contra o(s) proprietário(s) ....., já qualificado(s), foi ordenada a presente averbação de CANCELAMENTO DE PENHORA registrada sob o número ....., nesta matrícula, em virtude de pagamento integral da dívida, tudo nos termos da sentença proferida em ....., transitada em julgado.

## 2. MEDIDAS CAUTELARES

ULYSSES DA SILVA

## **2.1. ARRESTO**

### **2.1.1 Definição**

Arresto é medida cautelar prevista nos arts. 813 e seguintes do CPC [p. 332]. A sua finalidade é a apreensão de bens do devedor, para garantir futura execução por quantia certa, sempre que houver perigo de dilapidação do seu patrimônio. Assim é que tem lugar quando o devedor intenta ausentar-se, alienar ou onerar os bens de raiz que possui, sem deixar algum livre para cobrir sua dívida.

### **2.1.2 Título exigido para registro**

Mandado judicial ou certidão extraída pelo escrivão do feito, de que constem a identificação e qualificação das partes envolvidas, descrição do imóvel arrestado e número da matrícula a ele correspondente, e, ainda, os nomes do juiz que presidir a ação, do depositário nomeado e a natureza do processo.

Esses são os requisitos exigidos pelo art. 239 da Lei 6.015/73 [p. 360], válidos também para as penhoras e seqüestros, acrescentando o parágrafo único que a certidão, se for o caso, será passada para o fim especial de registro.

### **2.1.3 Mandado para registro de arresto**

O Dr....., Juiz de Direito da....., no uso de suas atribuições legais,  
MANDA ao Sr..... Oficial de Registro de Imóveis de....., que, em cumprimento ao presente mandado, expedido nos autos da ação.....

(Proc. n.....), do valor de R\$......, distribuída a este Juízo e Ofício em....., requerida por....., contra..... (nomes por extenso; nacionalidade; profissão; estado civil - se solteiro, maioridade, se casado, nome do cônjuge e regime de bens; cédula de identidade ou filiação e CPF; domicílio e residência), registre o ARRESTO levado a efeito nos autos da referida ação, presidida pelo MM. Juiz Dr....., conforme determinação contida na sentença (ou despacho) de....., transitada em julgado, do seguinte imóvel (descrição completa de acordo com a matrícula ou transcrição n.....), feita no..... Registro de Imóveis de..... Foi nomeado depositário do bem arrestado o Sr....., tendo sido o réu e o seu cônjuge (se casado) intimados em....., na forma da lei. CUMPRA-SE, observadas as formalidades legais.

Dado e passado em....., aos.... de..... de..... Eu,.....(escrevente), digitei ou datilografei. Eu,..... (escrivão), conferi e subscrevo.

---

JUIZ DE DIREITO

#### 2.1.4 Conversão do arresto em penhora

Julgada procedente a ação, o arresto resolve-se em penhora, tal como estabelece o art. 818 do CPC [p. 333], o que significa dizer que, comprovada documentalmente e não paga a dívida, ela entra em fase de execução, podendo a conversão ser levada a efeito por meio de termo próprio, lavrado nos autos, ou de decisão do magistrado. Ingressando no Registro de Imóveis, o mandado ou certidão correspondente será averbado na matrícula do imóvel, se, evidentemente, estiver registrado o arresto.

A propósito da natureza do ato a praticar, existe forte corrente contrária à averbação, apoiada no entendimento de que é mais apropriado o registro. Pondere-se, no entanto, que o ato a recepcionar não é exatamente a penhora, mas sim a *conversão* do arresto já registrado, ou seja a *modificação ou transformação* da medida inicial. Em outras pala-

vras, um fato ou ocorrência que afeta o registro, clássica definição do ato averbatório.

#### **2.1.5 Cancelamento**

Faz-se à vista de mandado judicial com referência à matrícula do imóvel, podendo ser substituída por certidão da qual conste o despacho do juiz autorizando-o.

## **2.2. SEQÜESTRO REGIDO PELA LEI CIVIL**

### **2.2.1 Definição**

É a apreensão judicial de um determinado bem, objeto da lide. Está previsto no artigo 822 do CPC [p. 334]. Trata-se de medida cautelar nominada, que visa preservar o bem, para garantir o direito do autor, caso sua pretensão seja reconhecida como legítima pelo magistrado.

### **2.2.2 Título para registro**

Mandado judicial ou certidão passada pelo escrivão do feito, de que constem os mesmos requisitos exigidos para o arresto.

### **2.2.3 Modelo de mandado**

O Dr....., Juiz de Direito da....., no uso de suas atribuições legais,  
MANDA ao Sr..... Oficial do Registro de Imóveis da....., que, em cumprimento ao presente mandado, expedido nos autos da ação..... (Proc. n.....), do valor de R\$......, requerida por....., contra..... (nomes por extenso; nacionalidade; profissão; estado civil – se solteiro, maioridade, se casado, nome do cônjuge e regime de bens; cédula de identidade ou filiação e CPF; domicílio e residência), distribuída a este Juízo e Ofício em....., PROCEDA ao registro do SEQÜESTRO, decretado por sentença de....., prolatada na referida ação, presidida pelo MM. Juiz, Dr....., transitada em julgado, do seguinte imóvel .....(descrição completa de acordo com a matrícula ou transcrição de origem), adquirido de conformidade com a matrícula ou registro n....., do.....

Registro de Imóveis de....., tendo sido o réu, assim como o seu cônjuge (se houver) intimados em..... na forma da lei. Dado e passado em....., aos.... de..... de..... Eu,..... (escrevente), digitei e datilografei. Eu,..... (escrivão), conferi e subscrevo.

---

JUIZ DE DIREITO

#### **2.2.4 Cancelamento**

Como no caso de arresto, o cancelamento do registro de seqüestro se faz à vista de mandado judicial ou certidão de que conste a decisão do juiz que o determinou.

## **2.3. SEQÜESTRO REGIDO PELA LEI PENAL**

### **2.3.1 Definição**

É a apreensão de bens adquiridos com infração da lei penal, tal como prescreve o art. 121 do CPP [p. 339], esclarecendo o art. 125 [p. 339] que a medida cabe mesmo que os bens tenham sido transmitidos a terceiros.

### **2.3.2 Título para registro**

Mandado judicial passado pelo juiz que presidir a ação penal ou certidão do escrivão do feito contendo todos os elementos necessários para registro, tal como no caso de seqüestro civil.

### **2.3.3 Cancelamento**

Igualmente, mandado assinado pelo juiz do feito ou certidão passada pelo escrivão de que conste a decisão que o determinou.

## 2.4. INDISPONIBILIDADE DE BENS

### 2.4.1 Definição

É medida que impede o proprietário de alienar imóvel que possui, estando prevista a sua averbação no Registro Imobiliário de conformidade com o estabelecido no art. 247 da Lei 6.015/73 [p. 361]. Podemos encontrá-la em dispositivo expresso de lei, como no caso do art. 53, § 1º, da Lei 8.212/91 [p. 390], que recai sobre os bens penhorados em execuções judiciais da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas. Também a Lei 8.397, de 06.01.1992 [p. 393], dispõe que a decretação de medida cautelar fiscal produzirá de imediato a indisponibilidade dos bens do requerido. Anteriormente já a encontrávamos na Lei 6.024, de 13.03.1974 [p. 364], dirigida aos administradores de instituições financeiras sob intervenção, liquidação extrajudicial ou falência. Mais recentemente, a LC 118, de 09.02.2005 [p. 345], em vigor após cento e vinte dias de sua publicação, ocorrida no mesmo dia, acrescentou o art. 185-A [p. 347] no CTN – Lei 5.172, de 25.10.1966, facultando, ao juiz que presidir ação fiscal, determinar a indisponibilidade de bens ou direitos de devedor tributário, devidamente citado, que não pagar eventual dívida, nem apresentar bens à penhora ou, ainda, se não forem encontrados bens penhoráveis.

Pormenor importante inserido nesse dispositivo legal, que deve ser observado com atenção pelos registradores imobiliários, é a determinação endereçada ao magistrado, de comunicar a sua decisão, *preferencialmente por meio eletrônico*, aos órgãos e entidades que promovem registros de transferência de bens, especialmente o registro de imóveis.

A indisponibilidade de bens não deixa de ser medida cautelar utilizada, com frequência, em ações de várias naturezas, podendo ser genérica, ampla, abrangente, ou específica para determinado bem. Se existir

imóvel matriculado, ela deve ser, obrigatoriamente, averbada. Não sendo esse o caso, deve ser prenotada, lançada em livro próprio e arquivada em pasta para esse fim criada. Em São Paulo, o Provimento 17/99 [p. 484] da E. Corregedoria Geral da Justiça determina que a prenotação permaneça em aberto até ulterior decisão judicial.

#### **2.4.2 Título**

Mandado, quando decretada em ação judicial, ou ofício da autoridade competente, contendo todos os elementos necessários, especialmente a identificação do imóvel e a matrícula correspondente.

#### **2.4.3 Cancelamento**

Os mesmos documentos já indicados.

## **2.5. ARROLAMENTO FISCAL DE BENS**

### **2.5.1 Definição e outros esclarecimentos**

É medida tomada pelo fisco, em processo interno, para acautelar seus interesses, com o intuito de listar e identificar os bens do sujeito passivo. Está regulado pela Lei 9.532/97 e, de acordo com o seu art. 64 [p. 429], será elaborado pela autoridade competente sempre que o valor dos créditos tributários de responsabilidade do sujeito passivo for superior a trinta por cento do seu patrimônio conhecido, entendendo-se como tal o valor constante da última declaração de rendimentos, na falta de outros elementos (§ 2º [p. 429]). Esclarece o § 1º [p. 429] o seguinte:

“Se o crédito tributário for formalizado contra pessoa física, no arrolamento devem ser identificados inclusive os bens e direitos em nome do cônjuge, não gravados com a cláusula de incomunicabilidade”.

Infere-se dos termos desse dispositivo que, inexistindo a imposição dessa cláusula, mas prevalecendo a não comunicação dos bens pelo regime adotado no casamento, a medida não atingirá o cônjuge, a menos, naturalmente, que também esteja no pólo passivo. Estabelece, por sua vez, o § 3º [p. 429] do mesmo art. 64 que, uma vez notificado o proprietário dos bens arrolados, ao transferi-los, aliená-los ou onerá-los, deverá comunicar o fato à unidade do órgão fazendário que jurisdicione o seu domicílio tributário. Complementando, o § 4º [p. 429] dispõe que:

“A alienação, oneração ou transferência, a qualquer título, dos bens e direitos arrolados, sem o cumprimento da formalidade prevista no parágrafo anterior, autoriza o requerimento de medida cautelar fiscal contra o sujeito passivo”.

A propósito, determinando o § 5º [p. 429] que o termo de arrolamento será registrado no Registro Imobiliário, independentemente do pagamento de custas, é recomendável que o Oficial officie ao órgão fazendário refe-

rido informando qualquer alienação ou oneração que envolva os bens listados.

Ao dizer, o legislador fiscal, que o arrolamento de bens será registrado, a nosso ver, utilizou o termo em seu sentido genérico, tendo em vista que ele não cria nenhum direito, nem onera o imóvel matriculado. Apenas dá notícia de uma providência tomada pelo fisco, antecedendo medida mais séria, que seria, em princípio, o arresto, este sim sujeito a registro, daí resultando que o ato mais apropriado, no caso, é o de averbação.

### **2.5.2 Título para registro**

Ofício da autoridade fazendária ou mandado judicial, se o arrolamento vier a ser contestado em juízo.

### **2.5.3 Cancelamento**

Os mesmos documentos utilizados para a prática do ato.

## **2.6. ARROLAMENTO CIVIL DE BENS**

### **2.6.1 Definição e outros esclarecimentos**

Está previsto na Seção VIII do Código de Processo Civil, como procedimento cautelar específico, e é disciplinado pelos arts. 855 a 860 [p. 336]. Poderá ser adotado sempre que houver fundado receio de extravio ou de dissipação de bens e será requerido por quem tiver interesse na conservação deles. O seu ingresso no Registro Imobiliário não consta do art. 167 da Lei 6.015/73 [p. 352], mas é útil a sua averbação na matrícula do imóvel arrolado, para efeito de publicidade. Não impede eventual alienação ou oneração. É, todavia, recomendável que, ocorrendo o ingresso de qualquer ato ou negócio jurídico dessa espécie, o Oficial o comunique ao juiz do feito.

### **2.6.2 Título para registro**

Mandado judicial ou certidão hábil contendo todos os elementos necessários, especialmente a sentença que determinou a medida.

### **2.6.3 Cancelamento**

Mandado judicial ou certidão hábil.

## 2.7. CAUÇÃO

### 2.7.1 Definição e outros esclarecimentos

Caução é um ato ou negócio jurídico que pode ser formalizado no curso de ação judicial ou em contrato bilateral, com o escopo de garantir o cumprimento de obrigações.

Quando determinada pelo juiz é, por excelência, medida cautelar, estando prevista nos arts. 826 e seguintes do CPC [p. 334]. Pode ser real ou fideijussória, esclarecendo o art. 827 [p. 334] que, se a lei não indicar a espécie de caução, ela poderá ser prestada mediante depósito em dinheiro, papéis de crédito, títulos da União ou dos Estados, pedras e metais preciosos, *hipoteca*, penhor e fiança, pelo próprio interessado ou por terceiro, como acrescenta o art. 828 [p. 334].

Como se infere claramente, o legislador emprega o termo caução no art. 827 [p. 334] em seu sentido genérico. Assim, quando onera a propriedade imobiliária, tem ingresso no Registro Imobiliário como hipoteca, devendo, portanto, ser registrada na matrícula correspondente.

É certo que o art. 167 da Lei 6.015/73 [p. 352], ao relacionar os atos sujeitos à averbação, reporta-se, no inciso II, n. 8, à “caução e cessão de direitos relativos a imóveis”. Mas, nesse caso, agiu corretamente o legislador, uma vez que ele não se refere ao domínio ou à propriedade plena, mas sim a direitos, que podem ser de créditos decorrentes de transações imobiliárias. E o faz porque tem consciência de que, para a constituição dos direitos reais, é essencial o registro, motivo pelo qual a aludida lei indicou, no inciso II, n. 2, exatamente esse ato, como apropriado para o lançamento da hipoteca no fôlio registral, seja legal, judicial ou convencional.

Aliás, coerente com o disposto na Lei 6.015, estabelece o art. 51 [p. 445] da Lei 10.931, de 02.08.2004, que as obrigações em geral po-

derão ser garantidas por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de alienações imobiliárias, e *caução*, igualmente de direitos creditórios, ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda, ou ainda, de alienação fiduciária de coisa imóvel. E, no que diz respeito à natureza do ato a praticar no Registro Imobiliário, o art. 52 [p. 445] determina o seguinte:

“Uma vez protocolizados todos os documentos necessários à averbação ou ao registro dos atos e dos títulos a que se referem esta Lei e a Lei 9.514, de 1997, o oficial de Registro de Imóveis procederá ao registro ou à averbação, dentro do prazo de quinze dias”.

Claro está, na redação desse dispositivo, que a natureza do ato a praticar será determinada pela espécie de garantia oferecida.

Também na Lei 8.245, de 18.10.1991, a chamada Lei do Inquilinato, especificamente no art. 37 [p. 391], a caução foi utilizada como uma das formas de garantia locatícia, esclarecendo o art. 38 [p. 391] que ela pode recair sobre bens móveis e imóveis. Equivocadamente, porém, o legislador indica, no § 1º desse dispositivo, a averbação como sendo o ato próprio a praticar quando onerar bem imóvel, empregando de maneira inadequada a expressão “deverá ser averbada à margem da matrícula”. É verdade que aqui lidamos com lei especial, devendo, por tal razão, ser respeitada, mas fica anotada observação quanto à falta de conhecimento técnico do legislador, muitas vezes vista na redação de diplomas legais que envolvem matéria registral.

Confirmando o entendimento até aqui manifestado sobre o tema ventilado, a E. Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, oportunamente por sinal, confirmando brilhante parecer do Dr. José Antonio de Paula Santos Neto, em decisão de 08.03.2005, proferida no Processo CG 110/2005, em recurso interposto pelo Ministério Público de São Paulo contra decisão da Corregedoria Permanente do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, dissipa qualquer dúvida a respeito do assunto discutido, como veremos a seguir:

Utilizando palavras do Dr. Oscar José Bittencourt Couto, então titular da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, em sentença de

17.06.1999, no Proc. de Dúvida 000.04.00361-8, diz a Corregedoria Geral o seguinte:

“Adotada a idéia de que a caução é gênero do que são espécies o penhor, a anticrese e a hipoteca, não há como afastar o entendimento de que a *caução de imóvel*, considerados os conceitos de garantia real, tecnicamente é hipoteca.”

Mais adiante, reportando-se à Lei 8.245/91, criadora da caução locatícia, a decisão cita Washington de Barros Monteiro, que assim a ela se referiu:

“Todas as leis excepcionais ou especiais devem ser interpretadas restritivamente” (*Curso de Direito Civil*, vol. 1, p. 43).

Reportando-se, em seguida, ao parecer mais antigo, dentre os coligidos, a Corregedoria Geral, recorre ao Proc. CG 67.181/83, datado de 24.10.1983, no qual o Dr. Hélio Lobo Júnior, ilustre magistrado nela oficiante, manifesta-se sobre o tema discutido nos seguintes termos:

“Assim, se pela caução negocial alguém pretende dar em garantia determinado imóvel, deve providenciar a instituição de uma hipoteca. O que se averba, segundo os termos do art. 167, II, n. 8, da Lei 6.015/73 [p. 354], é a caução de direitos relativos a imóveis”.

A decisão analisada aduz, ainda, outras considerações, mas as aqui reproduzidas são mais do que suficientes para deixar bem claro que a caução é termo genérico, podendo recair sobre bens ou direitos de diversas naturezas. Tratando-se, porém, de imóvel, deve ser considerada como hipoteca, por isso mesmo sujeita a registro, dê-se ao negócio jurídico o nome que for.

### 2.7.2 Título

Mandado ou certidão hábil, se for judicial, contendo todos os elementos necessários; instrumento público ou particular se formalizar ato bilateral extrajudicial.

### **2.7.3 Cancelamento**

Vencido o prazo estipulado, o cancelamento será efetuado, quando judicial, à vista de mandado ou certidão passada pelo Escrivão do feito, contendo determinação expressa do magistrado. Se constituída por ato extrajudicial, à vista da prova de quitação da dívida ou do cumprimento da obrigação.

## **2.8. ARRECAÇÃO DE BENS**

### **2.8.1 Definição e outros esclarecimentos**

A arrecadação de bens, quando determinada em ação de falência, é medida destinada a preservar a massa do falido, evitando a transmissão de seus bens, ou a constituição de quaisquer outros direitos sobre eles. Será levada a efeito pelo administrador judicial, antes chamado de síndico, sob fiscalização do juiz e do Comitê de Credores, nos termos do art. 22, item *f*, do inc. II [p. 446], c/c os arts. 108 [p. 450] e 110 [p. 450], todos da Lei 11.101, de 09.02.2005, em vigor cento e vinte dias após a sua publicação, ocorrida no mesmo dia. Esclarece o § 4º do referido art. 108 [p. 450] que não serão arrecadados bens absolutamente impenhoráveis, acrescentando o art. 110 [p. 450], que, efetuada a arrecadação, será lavrado o respectivo auto, composto pelo inventário dos bens do falido e laudo de avaliação, o qual será assinado pelo administrador judicial, pelo falido ou seus representantes e por outras pessoas que tenham auxiliado ou presenciado o ato.

No que diz respeito aos efeitos da decretação da falência sobre as obrigações do devedor, disciplinados na Seção VIII da lei em apreço, que podem afetar a arrecadação e têm repercussão no Registro Imobiliário, estabelece o inc. VI do art. 119 [p. 452] que, na promessa de compra e venda de imóveis, aplica-se a legislação respectiva. Aduz, por sua vez, o inc. IX [p. 452] desse mesmo dispositivo legal, que os patrimônios de afetação, constituídos para cumprimento de destinação específica, obedecerão ao disposto na legislação respectiva, permanecendo seus bens, direitos e obrigações separados dos do falido até o advento do respectivo termo ou até o cumprimento de sua finalidade, ocasião em que o administrador judicial arrecadará o saldo a favor da massa falida ou inscreverá na classe própria o crédito que contra ela remanescer.

Dispõe, ainda, o art. 129 [p. 452] que são ineficazes em relação à massa falida, tenha ou não o contratante conhecimento de crise econômico-financeira do devedor, seja ou não intenção deste fraudar credores, inúmeros atos ou negócios jurídicos, entre os quais os registros de direitos reais e de transferência de propriedade entre vivos, por título oneroso ou gratuito, ou a averbação relativa a imóveis, realizados após a decretação da falência, salvo se tiver havido prenotação anterior, tal como consta do inc. VII [p. 453].

Esses são alguns pontos interessantes da nova Lei de Falência, os quais, na parte relacionada com a arrecadação propriamente dita, confirmam o que já dizia o § 1º do art. 70 do Dec.-lei 7.661, de 21.06.1945 [p. 481].

A arrecadação de bens pode, ainda, ser decretada em outras ações, como medida preventiva, para assegurar o cumprimento de determinadas obrigações. Também no caso de herança jacente, os bens do falecido poderão ser arrecadados, como consta do art. 1.819 do CC/2002 [p. 324].

Em qualquer das situações previstas, o ato a praticar é a averbação, à vista de mandado judicial, ou mesmo certidão, que contenha todos os dados essenciais, especialmente o auto lavrado. Uma vez averbada a arrecadação, o registro de qualquer título deve ser negado, considerando que ele não produz nenhum efeito relativamente à massa, sendo recomendável a comunicação, ao juiz do feito, de sua prenotação no Protocolo.

Outra forma de arrecadação, a qual, embora não seja enquadrada como medida cautelar, tem reflexos no Registro Imobiliário, encontra-se no capítulo dedicado à perda da propriedade. A respeito desse ponto, o atual Código Civil estabelece o seguinte:

“Art. 1.276. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, 3 (três) anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.

§ 1º O imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar 3 (três) anos depois, à propriedade da União, onde quer que ele se localize.

§ 2º Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.”

O artigo transcrito e seus parágrafos alteram o art. 589 do CC de 1916, reduzindo o prazo de 10 para 3 anos, no caso de imóvel urbano, e mantendo os 3 anos para imóvel rural.

Ocorrendo esta espécie de arrecadação, o Poder Público competente encaminhará, ao Registro Imobiliário da circunscrição na qual situar-se o imóvel arrecadado, ofício contendo o termo de arrecadação ou o teor do respectivo decreto, se houver, para a sua averbação na matrícula correspondente.

Podemos aventar a possibilidade de registro para esse ato. Pondere-se, no entanto, que a arrecadação é, nesse momento, medida preliminar, em função de presumido abandono do imóvel, o qual somente ficará caracterizado depois de cumpridos os prazos estipulados, durante os quais o proprietário poderá contestar a providência.

Assim sendo, eventual transferência da propriedade só estará configurada após esgotados os aludidos prazos. Supondo, dessa maneira, que tenha sido feita a averbação da arrecadação, claro está que ela não será hábil para operar a transmissão em apreço, impondo-se, conseqüentemente, no devido tempo, a prática de outro ato, no caso o registro, a fim de que ela se concretize.

Questão discutível que pode ser levantada relaciona-se com o ponto exato a partir do qual deverão correr os prazos estabelecidos. A falta de recolhimento dos impostos devidos, por si só, não significa a cessação dos direitos de posse a que alude o § 2º, acima transcrito, uma vez que pode ser motivada por negligência, conferindo-se ao fisco, em tal caso, o direito de cobrá-los pelo meio próprio. Infere-se, assim, diante da situação criada, estar subentendida a necessidade de notificação do titular do domínio e de eventual posseiro, a partir da qual é que serão contados os mencionados prazos.

A propósito, Sílvio Rodrigues, em sua conhecida obra *Direito Civil*, ao cuidar do abandono, lembra a aplicação dos arts. 1.172 e seguintes do CPC [p. 338] às coisas vagas, o que o leva à conclusão de que, para efeito de transferência da propriedade, impõe-se a intervenção judicial.

### **2.8.2 Título**

As formas já mencionadas no texto, ou seja, mandado judicial ou certidão fornecida pelo escrivão com todos os requisitos necessários, especialmente o auto lavrado.

### **2.8.3 Cancelamento**

Eventual cancelamento da averbação, no caso da arrecadação judicial, será feito à vista de mandado judicial, ofício, ou certidão hábil, contendo determinação expressa. Na arrecadação por abandono, o cancelamento, na fase inicial, será feito à vista de ofício da autoridade competente, ou de ordem judicial, se o caso for levado a juízo.

## **2.9. PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS**

### **2.9.1 Definição e outros esclarecimentos**

Não deixa de ser, também, medida cautelar. Está prevista no art. 867 do CPC [p. 337] e é utilizada por aquele que deseja prevenir responsabilidade, prover conservação e ressalva de seus direitos. Não impede a alienação ou oneração dos bens do requerido e não tem acesso ao Registro de Imóveis por se tratar de medida que, a rigor, não vincula de forma alguma a propriedade, conforme entendimento sedimentado em São Paulo, estabelecido pela Corregedoria Geral de Justiça.

### 3. JURISPRUDÊNCIA

### **3.1 CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**

**3.1.1 PENHORA. Registro imobiliário. Imóvel alienado pelo executado. Inadmissibilidade da pretensão registral enquanto não se desconstituir a validade da transmissão em sede jurisdicional própria.**

*Ementa: É inadmissível o registro da penhora no fôlio real cujo objeto seja imóvel já alienado pelo executado, enquanto, em sede jurisdicional própria, não se desconstituir a validade da transmissão.*

*Ap 6.431-0 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 19.01.1987 – rel. Corregedor Geral de Justiça Sylvio do Amaral.*

Excelentíssimo Senhor Desembargador Corregedor Geral:

Não se conformando Hidro Volt-Engenharia e Construções Ltda. com a r. decisão de f., que julgou procedente dúvida suscitada pelo Oficial Substituto do 11º Cartório de Registro de Imóveis e negou registro à penhora que recaiu sobre imóvel já alienado, apela ao E. Conselho Superior da Magistratura pretendendo sua reforma.

Aduz que o comando judicial provindo da 20ª Vara Cível deverá ser cumprido, por constituir mera continuidade do R. 4 à Matrícula 80.064, que abrigou a citação de ação real contra a titular anterior do imóvel, não desconhecida pelo atual proprietário.

Ingressou nos autos – f. – na condição de assistente, a SBC – Sociedade Brasileira de Construção Civil Ltda., argumentando encontrar-se sob o regime de concordata preventiva e que o imóvel objeto da penhora foi vendido judicialmente, o que não era desconhecido pela suscitada.

O Ministério Público, em ambas as instâncias, manifestou-se pelo desprovemento do apelo – f.

É uma síntese do necessário.

Opino:

I. A Matrícula 80.064 do 11º Registro de Imóveis descreve terreno situado à Estrada Velha de Tuparoquera, Vila Silmar, com área de 13.584 metros quadrados, que por R. 3 de 02.07.1981, foi transmitido a S.B.C. – Sociedade Brasileira de Construção Civil Ltda.

O r. mandado de 07.12.1983, expedido pelo Juízo da 20ª Vara Cível deu origem, em 15.03.1984, ao R. 4, relativo à citação de ação real contra a proprietária tabular, com origem na ação ordinária proposta pela suscitada Hidro-Volt Engenharia e Construções Ltda.

Por escritura de 14.01.1986, a S.B.C. – Sociedade Brasileira de Construção Civil Ltda. vendeu o imóvel a Ruben Osvaldo Ormart, o que importou em fazer surgir o R. 5 à Matrícula 80.064, datado de 13.02.1986, razão impediendo do registro de penhora pretendido pela suscitada, que apresentou ao Oficial a certidão de f.

II. A recusa foi legítima e o registro não comporta efetivação.

Vulneraria o princípio da continuidade submeter-se à publicidade da constrição imóvel cujo domínio já não integra o patrimônio da devedora da obrigação executada. Ainda recentemente salientava o eminente Des. Marcos Nogueira Garcez não permitir tergiversação o enunciado do princípio da continuidade, fixado por Afrânio de Carvalho: “em relação a cada imóvel adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular” (*Registro de Imóveis*, Forense, 1983, p. 304) (AC 3.935-0, Guarulhos, 02.05.1985, *Revista do Irib* 16/88).

Incabível o registro acautelatório da penhora sobre imóvel de terceiro que não tem relação com o título ensejador do assento, o que estabeleceria segunda linha de filiação do bem. E o Conselho Superior da Magistratura já salientou: “Poucas não têm sido as oportunidades oferecidas a este Conselho para assentar que é impossível o registro de penhora de imóveis que não figuram em nome dos devedores” (AC 3.633-0, Guarulhos, 03.12.1984).

A propósito, invoque-se o real sentido do disposto no art. 859 do CC, segundo o qual presume-se pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se o registrou. Ao comentá-lo, realçou o insigne Des. Athos Gusmão Carneiro: “Dou uma importância muito grande aos Registros Públicos. Acho

que quem, presumivelmente de boa-fé, compra um imóvel confiando no Registro Público, e depois logra registrá-lo no ofício imobiliário, tem a sua posse e seu domínio tutelados enquanto os seus atos aquisitivos não forem desconstituídos. Não estou de acordo com orientação de que a penhora, porque realizada em processo judicial, e mesmo não lançada no Registro Imobiliário, como manda o art. 167, I, n. 5, da Lei de Registros Públicos, possa ainda assim se sobrepor a aquisições feitas por pessoas que confiaram no que constava do Registro” (*RJTJRS 105/391*).

A devedora, na espécie, nenhum direito ostenta no registro predial. Nenhuma a eficácia do registro predial. Nenhuma a eficácia do registro da penhora, cuja finalidade seria cientificar a constrição a terceiros. Ela se tornaria inoperante quando o domínio já não titularizasse o executado.

Acrescente-se que, na espécie, parece inviável a obtenção de comando desconstitutivo de alienação imune a qualquer fraude, pois viabilizada sob apreciação judicial, conforme aduz a assistente a f.

III. Nem beneficia a apelante a circunstância de haver merecido acesso à proteção registral a citação de ação real sob a forma de R. 5 à Matrícula 80.064. Esse registro, destinado a premonição de riscos à propriedade, não opera qualquer mutação jurídico-real e é feito apenas para efeito declarativo.

A citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis, apenas se presta a colocar terceiros de sobreaviso quanto ao bem atingido. Mas não impede a transferência do imóvel e nenhuma relação existe entre esse registro e o da penhora. Tanto que Valmir Pontes observa “proposta em juízo ação real, relacionada com coisa imóvel ou direito real sobre imóvel, e desde que não caiba fazer penhora, arresto ou seqüestro, a citação do réu poderá ser inscrita no Registro de Imóveis” (*Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 27). O acesso do ato citatório à proteção registral é substitutivo daquele da penhora, inexistindo entre ambos relação de antecedente/subseqüente.

É o mesmo autor, por sinal, que alinha argumentos em lei fundados e impedientes do registro da penhora quando o imóvel já não integrar o domínio do executado. Esse registro infringiria, ao mesmo tempo, normas legais claras e peremptórias, a saber: “a) a de que se presume pertencer o

direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu” (CC, art. 859); b) a de que, “enquanto se não transcrever o título de transmissão, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel” (CC, art. 860, par. ún.); c) a de que “o registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido” (Lei 6.015, art. 252); d) a de que “o cancelamento não pode ser feito em virtude de sentença sujeita, ainda, a recurso” (Lei 6.015, art. 259). É que o registro da penhora, quando o imóvel já seja objeto de registro anterior, feito em nome de terceiro adquirente: a) pressuporia válido ou subsistente o registro anterior, feito em nome do alienante; b) importaria cancelamento desse registro anterior, pois sem o seu cancelamento não haveria como deixar de tê-lo como válido e eficaz; c) daria como cancelado o registro anterior mediante simples despacho judicial, independentemente de sentença; d) anteciperia, assim, por via de mero despacho, a sentença que, em face de embargos de terceiro, teria que ser proferida mais adiante e cuja execução não seria admissível sem o seu trânsito em julgado. Por outro lado, prejuízo algum haveria em que a penhora do imóvel fraudulentamente alienado ficasse sem registro, uma vez que, quando afinal o imóvel, por efeito dessa penhora, viesse a ser arrematado em hasta pública ou adjudicado ao credor ou terceiro, após percorrida toda a via processual executória, aí, sim, teria o arrematante ou o adjudicatário o direito de registrar a sua carta” (Valmir Pontes, *op. cit.*, p. 14).

Essas razões têm sido acolhidas pelo E. Conselho Superior da Magistratura, cuja orientação pacífica é no sentido de inadmitir registro a penhora cujo objeto seja imóvel já alienado, enquanto – na sede jurisdicional própria – não se desconstituir a transmissão.

IV. O parecer que me permito submeter à superior consideração de Vossa Excelência, é no sentido do desprovimento do apelo, mantida a r. decisão que, à espécie, conferir solução adequada.

Incumbe à apelante obter, no juízo competente, a desconstituição da alienação ou aguardar superveniência de eventual carta de adjudicação ou arrematação que lhe propiciará a trilha do agasalho predial.

Ao elevado critério de Vossa Excelência.

São Paulo, 9 de janeiro de 1987.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Juiz de Direito Corregedor

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCiv 6.431-0, da Comarca da Capital, em que é apelante Hidro-Volt Engenharia e Construções Ltda., e apelado o Sr. Oficial Substituto do 11º Cartório do Registro de Imóveis.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento à apelação, confirmando a sentença pelos seus fundamentos e pelos dos pareceres do Dr. Procurador da Justiça e do M. Juiz Auxiliar da Corregedoria, baseados na impossibilidade do registro de penhora sobre imóvel não pertencente ao devedor.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores MARCOS NOGUEIRA GARCEZ, Presidente do Tribunal de Justiça e MILTON EVARISTO DOS SANTOS, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 19 de janeiro de 1987

(a) SYLVIO DO AMARAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

### **3.1.2 ARRESTO. Registro imobiliário. Imóvel transferido a terceiro pelo executado. Circunstância que impede a pretensão registrária.**

*Ementa: Se o imóvel foi transferido a terceiro pelo executado, inadmite-se o registro imobiliário de arresto incidente sobre este mesmo bem.*

Ap 6.670-0 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 12.01.1987 – rel. Corregedor Geral da Justiça Sylvio do Amaral.

Excelentíssimo Senhor Desembargador Corregedor Geral:

Irresigna-se Ailton Bassi Garcia com a r. decisão de f. que, acolhendo a dúvida suscitada pelo Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul, manteve recusa ao registro do mandato

de f., sob argumento de que impassível o arresto de imóvel que já não pertença ao executado.

Apela ao E. Conselho Superior da Magistratura aduzindo que o registro do arresto não fere o princípio da continuidade, pois não anula a transmissão dominial. Demais disso, já fora arrestado o imóvel quando alienado, em operação que se não pode opor ao exequente.

O Ministério Público, em ambas as instâncias, se manifesta pelo improvimento do apelo – f.

É uma síntese do necessário.

Opino.

I. Apresentado a registro o mandado expedido nos autos da Execução Contra Devedor Solvente 291/86, da 3ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul, recusou-se o Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis à prática do registro de arresto sobre o imóvel n. 65 da Rua Oriente, objeto da Matrícula 6.035, cujo R. 3, datado de 29.04.1986, abriga a transmissão feita pela exequente Leila Maria Gomes de Julis e seu marido a Zilda Alves dos Santos.

Argumentou o registrador que o registro de alienação previamente ao do ato construtivo impedia o acesso do título judicial, pela vulneração do princípio da continuidade, o que foi acolhido pelo Juiz Corregedor Permanente.

II. O apelo não merece provimento.

O procedimento de dúvida se peculiariza por seu caráter administrativo, não se prestando a que o Juiz Corregedor Permanente, na função de superior hierárquico do registrador, discuta a presumível fraude à execução esboçada nos autos.

O sistema registrário pátrio se assenta na constitutividade do formal: o titular do direito real é aquele em cujo nome está registrado. E conforme bem aduziu o eminente Des. Marcos Nogueira Garcez, ao relatar V. Acórdão à ApCív 3.547-0, de São José do Rio Preto, em 03.12.1984, “enquanto não cancelado, o registro faz presumir que o direito pertence àquele em cujo nome foi inscrito. Ora, se o executado já não consta mais do Registro de Imóveis como proprietário do imóvel, não há como registrar o título” (*RJTJESP 92/537*).

Essa tem sido a constante orientação do atual Conselho Superior da Magistratura, como se verifica nas Apelações Cíveis 1.899-0, 4.7.83, 2.369-0, 13.6.83, 1.291-0, 18.4.83, 1.949-0, 4.4.83, dentre muitas.

III. Inacolhível a argumentação de que mandados análogos tenham sido registrados anteriormente na mesma serventia. Já houve época em que tais títulos obtiveram registro, mas hoje retornou a jurisprudência a trilhar o entendimento mais conforme com a substância da doutrina predial. Nesses termos, erros passados no sistema registrário não se prestam a que novas anomalias se pratiquem e se tolerem (Apelações Cíveis C 2.041-0, 25.3.83, 1.895-0, 17.5.83, 1.991-0, 13.6.83, 2.002-0, 13.6.83, 2.251-0, 13.6.83, 2.364-0, 4.7.83, 2.041-0, 5.7.83, 2.506-0, 5.7.83, 2.614-0, 17.10.83, 2.542-0, 28.11.83, dentre tantas).

IV. A alternativa que se oferece ao apelante é a obtenção, na via jurisdicional, da declaração de fraude à execução que culmine com expedição de mandado de cancelamento do R. 3 à Matrícula 6.035. Cancelado o registro da alienação, poderá pleitear o registro do arresto que se lhe recusou.

O parecer que me permito submeter a Vossa Excelência é no sentido do improvimento do apelo, para manutenção da r. decisão de f., que à espécie conferiu adequado enfoque.

Ao elevado critério de Vossa Excelência.

São Paulo, 10 de dezembro de 1986

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Juiz de Direito Corregedor

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCiv 6.670-0, da Comarca de São Caetano do Sul, em que é apelante Ailton Bassi Garcia e apelado o Sr. Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, confirmando a sentença pelo seu fundamento. Custas na forma da lei.

Assim decidem de conformidade com os pareceres do Dr. Procurador da Justiça e do M. Juiz Auxiliar da Corregedoria que acentuam ser inadmissível o registro do arresto de imóvel já transferido a terceiro pelo executado.

Nesse sentido é a jurisprudência do Conselho, que não é afetada pelo errado registro operado anteriormente pelo Oficial em caso semelhante. Por outro lado, não há como reconhecer, em processo de Dúvida, a alegação de fraude à execução.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores MARCOS NOGUEIRA GARCEZ, Presidente do Tribunal de Justiça e MILTON EVARISTO DOS SANTOS, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 12 de janeiro de 1987

(a) SYLVIO DO AMARAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

**3.1.3 PENHORA. Registro imobiliário. Imóvel não mais pertencente ao devedor. Circunstância que impede a pretensão registrária. Fraude à execução declarada judicialmente que não modifica o impedimento do registro enquanto não cancelado o registro fraudulento.**

*Ementa: Impossível o registro de penhora na matrícula de imóvel que não mais pertence ao devedor. O fato de existir pronunciamento judicial declarando a alienação em fraude à execução não modifica o impedimento de registro da construção, pois, enquanto não cancelado o registro fraudulento, permanece a produzir todos os seus efeitos legais.*

*Ap 8.015-0/7 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 11.04.1988 – rel. Corregedor Geral de Justiça Milton Evaristo dos Santos.*

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral:

I. Irresignada com a R. sentença que, acolhendo Dúvida inversamente suscitada, denegou o ingresso, no 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, de certidão instrumentadora de penhora, passada pelo 1º Ofício Cível de Campinas, e extraída dos autos de carta precatória oriunda da comarca de Guarulhos, extraída dos autos de ação ordinária, interpõe Gairl Guarulhos S.A. Indústria e Comércio a presente apelação. A R. sentença indeferiu o registro da penhora ao fundamento de que não mais é o imóvel penhorado titulado pela empresa executada, figurando terceira

pessoa como sua proprietária, daí porque impossível o acesso do título enquanto não cancelado o registro da alienação porventura feita em fraude contra credores ou em fraude à execução.

Nas razões apresentadas, sustenta a apelante que a hipótese é de evidente fraude à execução, e não de fraude contra credores, ineficaz, destarte, a alienação assim efetuada em relação à credora exequente: o registro dessa alienação, portanto, estaria maculado pela mesma ineficácia absoluta, e não obstaría o ingresso da penhora (f.).

Em primeira e segunda instâncias, o posicionamento do Ministério Público é no sentido do desprovimento do apelo, mantida a recusa ao ingresso do título (f.).

Por determinação de Vossa Excelência, os autos baixaram em diligência ao D. Juízo de origem, providenciando-se a prenotação do título e a ratificação, pelo Serventuário, das razões apresentadas a f., subscritas por terceira pessoa.

É, em síntese, o relatório.

II. Opino.

Em execução de título judicial promovida pela suscitada contra Kerabedarf Brasil Indústria e Comércio Ltda., foi penhorado, aos 09.12.1985, o imóvel objeto da Matrícula 62.732, do 3º C.R.I. de Campinas (f.). Pelo registro de n. 1, feito em 10.12.1982 naquela matrícula, a então proprietária Kerabedarf Brasil Ind. Com. Ltda. alienou o imóvel à empresa cuja denominação social é, atualmente Reidhammer – Fornos Industriais Ltda. (Av. 2/M. 62.732).

Vetusto o entendimento do E. Conselho Superior da Magistratura no sentido de que “impossível o registro de penhora de imóveis que não figuram em nome dos devedores. Não haveria encadeamento algum entre o ato pretendido e o conteúdo dos registros e ficaria, em conseqüência, ultrajado o princípio da continuidade” (AC 284.332, de Araraquara, j. 10.12.1979, rel. o Des. Andrade Junqueira, *apud* Narciso Orlandi Neto, *Registro de Imóveis*, Saraiva, edição de 1982, ementa 257, p. 262).

No precedente trazido à colação a f. (AC 6.808-0, da Capital), o R. parecer então proferido, da lavra do magistrado Dr. Ricardo Henry Mar-

ques Dip, sumariou as diferentes orientações historicamente perfilhadas pelo E. Conselho nas hipóteses de registro de penhora em que expressamente reconhecida, pelo Juiz que ordenou a constrição, a ocorrência de alienação em fraude à execução, firmando-se, na oportunidade, o entendimento de que, “enquanto estiver registrado em nome de terceiro, o imóvel a ele pertence (art. 859 do CC), e não pode, por isso, ser onerado com o registro de medida constritiva imposta ao proprietário anterior, de que adquiriu o imóvel”.

O tema da fraude à execução, trazido à baila nas razões de apelo, não é de ser apreciado pelo registrador, e tampouco no Juízo administrativo da dúvida. Nenhuma notícia existe nos autos, nem mesmo nos documento que compõem o título apresentado, que o Juízo competente, qual seja, aquele da execução, haja reconhecido que a transmissão registrada sob o n. R. 1 na Matrícula 62.732, tenha sido eventualmente realizada em fraude à execução, ou em fraude contra credores. E, à toda evidência, não é no bojo do procedimento administrativo de dúvida que tal questão poderá ser alvo de conhecimento e decisão.

A inscrição da penhora é de natureza preventiva e publicitária: não quer isto significar que não se deva subordinar ao princípio cardinal da continuidade. Consoante firmado no precedente referido (AC 6.808-0), “a razão desse impedimento de maltrato à continuidade repousa na tradução técnico – registrária da legitimidade das alienações e onerações (isto é, limita-se a admissibilidade a registro aos fatos em que o disponente do direito coincida com o seu titular *secundum tabulas*” (f.).

Ainda que, no Juízo da execução, reconhecida eventual fraude subsumível ao disposto no art. 593 do CPC (o que não ocorre *in casu*), e ainda que do título exibido conste tal circunstância, o ato construtivo que recaia sobre imóvel assim alienado não poderá ter ingresso no registro se não figurar o bem em nome do executado. Nenhuma a repercussão, no particular, quanto à esfera registraria, do fato de permanecer sujeito à execução o bem transmitido em tais condições. Este, como visto, o entendimento firmado pelo E. Conselho Superior da Magistratura, calcado nos princípios e normas de cunho formal próprios da legislação dos registros públicos.

Correta, portanto, a solução adotada pela R. sentença, em relação à qual cumpre anotar, apenas, lapso quanto ao dispositivo.

III. O parecer que ora submeto à consideração de Vossa Excelência é no sentido do desprovimento do apelo, procedente à dúvida inversamente suscitada e mantida a recusa ao ingresso do título.

*Sub censura.*

São Paulo, 28 de março de 1988.

(a) AROLDO MENDES VIOTTI, Juiz Auxiliar da Corregedoria.

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCiv 8.015-0/7, da Comarca de Campinas, em que é apelante Gairl Guarulhos S.A. Indústria e Comércio, apelado o Sr. Oficial do 3º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos e interessado Riedhammer – Fornos Industriais Ltda.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

E, assim decidem, com fundamento nos pareceres dos representantes do Ministério Público (f.) e do M.M. Juiz Auxiliar (f.).

É de jurisprudência: “Penhora. Imóvel que não mais figura em nome do devedor. Reconhecimento judicial em nome do devedor. Reconhecimento judicial de fraude de execução. Irrelevância. Possibilidade do registro somente após o cancelamento do referente à alienação fraudulenta. Recurso não provido” (RJTJSP 97/554).

Aliás, o art. 252 da LRP é expresso: “O registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido”.

Improvido fica o recurso.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores NEREU CÉSAR DE MORAES, Presidente do Tribunal de Justiça, ANICETO LOPES ALIENDE, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 11 de abril de 1988.

(a.) MILTON EVARISTO DOS SANTOS, Corregedor Geral de Justiça e Relator.

### **3.1.4 RECURSO. Advogado. Irresignação feita em nome próprio. Inadmissibilidade.**

*Ementa: Ao advogado da parte é vedado recorrer em nome próprio, seja na qualidade de parte, seja na qualidade de interessado.*

### **3.1.4 COMPETÊNCIA. Registro imobiliário. Pedido de cancelamento ou trancamento de matrícula imobiliária. Incompetência do Conselho Superior da Magistratura para conhecimento do pleito.**

*Ementa: Ao Conselho Superior da Magistratura não compete apreciar pedido de cancelamento ou trancamento de matrícula imobiliária.*

*Ap 9.955-0/3 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 29.05.1989 – rel. Corregedor Geral de Justiça Milton Evaristo dos Santos.*

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral:

I. Vera Lúcia Cleto Giugni interpõe a presente apelação (f.) contra a R. sentença do MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas (f.), que, acolhendo Dúvida suscitada pela Serventuária, indeferiu a pretensão de ver registrada a escritura de venda e compra certificada a f. O fundamento da recusa foi o de que o imóvel vendido não se localiza na Comarca de Campinas, tanto que já é objeto de matrícula aberta no Cartório Predial da vizinha Comarca de Sumaré.

Nas razões de apelo, a suscitada limita-se a postular medida de natureza correcional, asseverando que, “se o registro não pode se concretizar”, a Transcrição 13.806, que se encontra em aberto no 3º C.R.I. de Campinas, deve ser “cancelada, trancada ou bloqueada”. O advogado da apelante, atribuindo-se a qualidade de recorrente, pede ainda sejam corrigidas expressões contidas na R. sentença, as quais considera injuriosas.

Pelo improvimento do recurso são os pareceres dos D. Representantes do Ministério Público, em primeiro e em segundo grau (f.).

É, em síntese, o relatório.

## II. Opino.

O procedimento de dúvida, de natureza administrativa, destina-se à solução de controvérsia instaurada entre registrador e interessado no registro, quanto à inscribibilidade de título tendente a gerar ato de registro em sentido estrito. Caracteriza-se por uma pretensão a registro de título no Ofício Predial, resistida pelo registrador.

A apelante não se irresigna com a rejeição de registro ao título que apresentou: nem mesmo pede a reforma do R. julgado para que se defira o ingresso da escritura. Eis aí primeira razão para não ser admitido o presente recurso: “a parte, que aceitar expressa ou tacitamente a sentença ou a decisão, não poderá recorrer” (art. 503, *caput*, do CPC).

Além disso, a pretensão que deduz perante essa Egrégia instância recursal (“cancelamento, trancamento ou bloqueio do registro junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas” – f.) não fora postulada ao D. Juízo *a quo*. É princípio da temática recursal “a impossibilidade de inovar a causa no juízo da apelação, em que é vedado à parte pedir o que não pedira perante o órgão *a quo*, ou invocar outra *causa petendi*” (José Carlos Barbosa Moreira, *Comentários ao Código de Processo Civil*, Forense, 4ª ed., vol. V, p. 483).

Inadmissível, quer parecer, o conhecimento do presente apelo.

Ainda que, para argumentar, assim não fora, era mesmo de todo inviável a pretensão registrária.

O imóvel objeto da venda e compra é referido, no título, como vinculado, em linha filiatória, à Transcrição 13.806, aberta em 1952, no 3º Ofício Predial de Campinas. Ocorre que, instalada a Comarca de Sumaré, passou ele a integrar a nova circunscrição imobiliária criada: é o que afirma a Oficial do 3º Ofício Predial de Campinas, a que se impõe primacialmente o controle da disponibilidade, em todas as suas conotações, dos assentamentos a seu cargo. Portanto, o ingresso do título esbarra de pronto, no anunciado do art. 169, *caput*, da LRP.

Demais disso, o mesmo imóvel já é objeto da Matrícula 5.452, aberta em 11.08.1978 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré (f.).

Tal não bastasse, o mesmo título ora em exame já foi registrado no Ofício Predial de Sumaré (R. 1/M. 5.452 – f.), fato que, aliás, dificilmente poderia com razoabilidade ser ignorado pela apelante, tanto que repetidas vezes, e quando já efetuado o registro aquisitivo em seu nome em Sumaré, ofereceu o imóvel em hipoteca (certidão de f.).

A regra do art. 169, II, da Lei 6.015/73 tem sua aplicação circunscrita aos casos em que situado o imóvel “em mais de uma comarca, zona ou circunscrição imobiliária, cada uma delas servida por um cartório de Registro de Imóveis” (Valmir Pontes, *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 56), hipótese que não é a dos autos.

É a pretensão de cancelamento ou de bloqueio da Transcrição 13.806, do 3º R. I., de Campinas, além de insusceptível de conhecimento por parte do Colendo Conselho porquanto versa matéria administrativo-correcional estranha ao procedimento de dúvida, seria – não é demasiado observar – falta de razões que a justificassem, uma vez que aquele registro filiatório serviu de lastro a subseqüentes atos praticados no Ofício Predial de Sumaré, os quais se presumem válidos até eventual desconstituição em sede e forma apropriadas (LRP, art. 252). O que está a se impor é mera averbação, à margem da transcrição existente em Campinas, destinada a dar publicidade, de que o registro encontra-se esgotado em sua disponibilidade, tanto que o imóvel já foi matriculado na Comarca de Sumaré, e, o que parece até mais relevante, de que ele passou a pertencer a outra circunscrição imobiliária.

Por fim, ao advogado da parte não se há de reconhecer interesse e legitimidade para recorrer, uma vez indemonstrado seu interesse jurídico na pretensão registrária deduzida em Juízo, permitindo-se o signatário, respeitosamente, não aduzir parecer acerca da pretendi da “correção” de expressões da R. sentença, que o patrono tem por injuriosas à sua pessoa.

III. Pelo exposto, opino pelo não conhecimento da presente apelação. Quando conhecida, o parecer é por seu improvimento.

Propõe-se, ainda, que, para fins de apreciação em sede correcional dos

atos que a suscitada atribui à Serventia Predial, sejam extraídas cópias de f., e deste parecer, se aprovado, encaminhando-se à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça.

À elevada consideração de Vossa Excelência.  
São Paulo, 10 de abril de 1989.

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCiv 9.955-0/3, da Comarca de Campinas, em que são apelantes Vera Lúcia Cleto Giugni e Osmar Pereira, apelado o Oficial Interino do 3º Cartório de Registro de Imóveis e interessado o Espólio de Antonio Barbosa ou Antonio Barbosa Berion (representado por Etelvina Barbosa Berion).

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, não conhecer do recurso, com recomendação.

O parecer do MM. Juiz Auxiliar (f.) mereceu guarida.

O Dr. Osmar Pereira não é parte no processo, mas sim, procurador da apelante (f.), logo não pode recorrer em nome próprio.

Se, para argumentar, não se conforma com as referências feitas na sentença à sua pessoa, outro será o remédio cabível.

Idêntica conclusão se impõe em relação à outra peticionária.

Não mais se discute o registro do título no Cartório Imobiliário de Campinas.

A apreciação de cancelamento ou trancamento de matrícula não é da competência do Egrégio Conselho.

Ademais, a inovação, na fase recursal, é inadmissível.

Em face da denúncia de irregularidades, extraíam-se cópias das peças (f.) para os devidos fins.

Não se conhece, pois, dos recursos, com a recomendação acima.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores NEREU CÉSAR DE MORAES, Presidente do Tribunal de Justiça e ONEI RAPHAEL PINHEIRO ORICCHIO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, em exercício.

São Paulo, 29 de maio de 1989.

(a) MILTON EVARISTO DOS SANTOS, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

---

**3.1.5 REGISTRO IMOBILIÁRIO. Imóvel alienado a terceiro. Penhora. Fraude à execução. Circunstância que, por si só, não permite o ingresso do mandado de constrição no fólio real. Necessidade do cancelamento do registro reputado viciado para atender a pretensão registrária.**

*Ementa: Não se admite o registro de penhora que recaia sobre imóvel que não mais figure em nome do devedor, mesmo quando a alienação tenha sido concretizada em fraude à execução. Somente com o cancelamento do registro reputado viciado é que será permitido o ingresso da constrição no fólio real.*

*Ap 11.625-0/8 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 17.09.1990 – rel. Corregedor Geral de Justiça Onei Raphael.*

Excelentíssimo Senhor Desembargador Corregedor Geral:

Trata-se de recurso interposto pelo Banco do Brasil S. A. contra a r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piracicaba que, nos autos deste procedimento de dúvida, vedou o registro da penhora do bem imóvel matriculado sob n. 27.514, objeto do Mandado Judicial retratado a f., tendo em conta sua alienação a terceiro.

Na irresignação, sustenta o recorrente que a alienação do bem penhorado foi concretizada em fraude à execução, fato de resto reconhecido e declarado na via judicial (embargos de terceiro opostos pelo adquirente do bem), de tal sorte que ao Oficial só restava proceder ao registro do mandado. Pugna pela reforma do julgado (f.).

O pronunciamento do Ministério Público, nas duas instâncias, é pelo improvimento do recurso (f.).

É o relatório.

Opino.

O recorrente ajuizou, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba, uma execução contra a Fundação Osdean Limitada, Demétrio Antonio Salles e Issa Salles, tendo sido penhorado, para garantia do juízo, imóvel deste último, objeto da Matrícula 27.514 (f.).

Sucedee, porém, que o bem constricto foi alienado a Antonio Carlos Scarpari (R 1/M 27.514), em fraude à execução, como reconhecido na via judicial, com fulcro no art. 593, II, do CPC (f.). E em razão disso, pretende o recorrente, desde logo, o registro da penhora (f.).

A pretensão, por ora, não pode ser atendida.

É de se observar, primeiramente, que ao Oficial é dado o direito de examinar as formalidades extrínsecas do mandado judicial, frente aos princípios registrários informativos do sistema, podendo, inclusive, recusar a prática do ato dele emanado, quando em desconformidade com tais princípios, como já assentado pela Egrégia Corregedoria Geral no Processo CG 105.078/83 (in *Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça – 1983/1984*, RT, p. 82, Ementa 34).

Quanto ao tema de fundo, é de se observar que o mandado judicial somente poderá ter ingresso no registro de imóveis após o cancelamento do registro da alienação fraudulenta (R 1/M 27.514 – f.), cancelamento decorrente de ordem judicial expressa e formal a respeito, pena de violação ao princípio da continuidade. E essa ordem não foi dada até o momento.

Poder-se-ia argumentar que em face da rejeição dos embargos de terceiro opostos por Antonio Carlos Scarpari, quando a fraude à execução foi reconhecida, seria possível o ingresso do mandado. Mas essa ilação não é correta, já que, sob o ponto de vista registrário, somente após o cancelamento do registro da alienação viciada é que a penhora poderá ingressar nos assentamentos da serventia. Antes disso, tais assentamento estarão revelando que o bem está mais no domínio de terceiro que não o devedor, o que inviabiliza a pretensão do recorrente.

A solução do problema é simples: basta que o recorrente, nos autos da execução e em face mesmo do que foi decidido nos autos dos embargos

de terceiro, requeira o cancelamento do Registro I lançado na Matrícula 27.514. Deferido o pedido e expedido o mandado de cancelamento, será ele apresentado ao Oficial Imobiliário para averbação, viabilizando, ato contínuo, o ingresso do mandado de penhora.

Por tais razões, o parecer que, respeitosamente, submeto ao elevado exame de Vossa Excelência, é pelo improvimento do apelo, procedendo-se na forma do art. 203, I, da Lei 6.015/73.

São Paulo, 16 de agosto de 1990.

(a) GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO, Juiz Auxiliar da Corregedoria.

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCiv 11.625-0/8, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante o Banco do Brasil S.A., apelado o Oficial Interino do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos e interessados Fundação Osdean Ltda. e Issa Salles.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Cuida-se de dúvida apresentada pelo Oficial do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piracicaba por entender inviável o registro de penhora, constante de mandado judicial apresentado pelo Banco do Brasil, uma vez que o executado não mais é proprietário do imóvel penhorado.

Acolhida em primeira instância (f.) o Banco do Brasil apresentou a apelação de f. de modo a, dando provimento ao recurso, permitir o registro da penhora.

O Dr. Procurador da Justiça opinou pelo não provimento e nesta Corregedoria Geral manifestou-se o Dr. Juiz de Direito Auxiliar no sentido do improvimento, mantendo-se a decisão de primeiro grau.

É o relatório.

O recorrente ajuizou uma ação de execução contra a Fundação Osdean Limitada, Demétrio Antonio Salles e Issa Salles.

A garantia do Juízo recaiu sobre bem imóvel do último.

A requerimento do credor, foi expedido mandado de registro da penho-

ra, cujo ingresso na serventia foi obstado pelo Oficial, a pretexto de que sua inscrição implicaria violação ao princípio da continuidade, já que aquele bem estava registrado em nome de terceiro.

Contra isso é que se volta o recorrente, sustentando que a alienação do bem foi perpetrada em fraude à execução, circunstância já reconhecida judicialmente, de tal forma que o almejado registro é de todo pertinente.

A razão está com o Magistrado. O Egrégio Conselho Superior da Magistratura, desde longa data, já assentou a impossibilidade do registro da penhora que recaia sobre imóvel que não mais figure em nome do devedor, mesmo quando a alienação tenha sido concretizada em fraude à execução. Somente com o cancelamento do registro reputado viciado (em face do reconhecimento daquela fraude) o ingresso do mandado de registro de penhora pode ser permitido.

No caso concreto, a despeito do reconhecimento de que alienação do bem foi concretizada em fraude à execução, em autos de embargos de terceiro, não foi determinado o cancelamento do registro pertinente, no processo de execução, de tal sorte que o imóvel, na atualidade, não mais está no domínio do devedor, mas do terceiro. E sem essa determinação, inviável o registro da penhora, pena de violação ao princípio da continuidade.

Daí o improvimento de apelo.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores ANICETO LOPES ALIENDE, Presidente do Tribunal de Justiça e ODYR JOSÉ PINTO PORTO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 17 de setembro de 1990.

(a) ONEI RAPHAEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

---

**3.1.6 ARREMATAÇÃO JUDICIAL. Registro imobiliário. Desnecessidade do cancelamento direto e autônomo do registro das constrações precedentes. Ato que tem força extintiva das onerações pessoais e até mesmo das reais. Inteligência do art. 251, II, da Lei 6.015/73.**

*Ementa: O registro da arrematação não reclama o cancelamento direto e autônomo do registro das constrações precedentes, porque ele se afeta negativamente pela inscrição mais nova, uma vez que a arrematação tem força extintiva das onerações pessoais e até mesmo das reais, nos termos do art. 251, II, da Lei 6.015/73.*

*Ap 13.838-0/4 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 24.02.1992 – rel. Corregedor Geral de Justiça Dinio de Santis Garcia.*

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCiv 13.838-0/4, da Comarca de Araçatuba, em que é apelante Antonio Marcus Rui e apelada a Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso.

Julgou-se procedente dúvida do registro imobiliário, impedindo-se o registro de arrematação, com o argumento de que indispensável prévio e autônomo cancelamento, por ordem do Juízo executório, de registros de arrestos relativos ao imóvel arrematado.

Da sentença interpôs tempestivo apelo o suscitado, seguindo-se pareceres do Ministério Público, em primeiro pelo provimento do recurso, em segundo por que se desproveja. O parecer do Juiz Auxiliar da Corregedoria é no sentido de que, acolhida, a pretensão, mantenham-se os registros dos atos constritivos.

Esse, o relatório, em acréscimo ao da sentença.

Quanto ao modo, são duas as espécies de cancelamento das inscrições imobiliárias: uma, direta, dependente de assento negativo; outra,

indireta, consistente na ressonância de inscrições subseqüentes sobre as anteriores (cfr. Afrânio de Carvalho, *Registros de Imóveis*, 1977, p. 158).

Assim, o registro da arrematação não reclama o cancelamento direto e autônomo do 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. art. 251, II, Lei 6.015, de 31.12.1973; Afrânio de Carvalho, *op. cit.*, p. 83), e da extinção do direito é que deriva a admissão de cancelamento do registro que lhe corresponda (Rifa Soler, *La anotacion preventiva de embargo*, 1983, p. 510 e seguintes). O vínculo da penhora traslada-se para o preço da aquisição, sobre o qual concorrem os credores (Lopes da Costa, com apoio em Dídimo da Veiga e Carvalho Santos, *Direito Processual Civil Brasileiro*, 1947, IV, p. 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 art. 251, II, da Lei 6.015, citada.

Isto posto, dão provimento ao recurso, para ordenar o registro da arrematação a que se referem os autos.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores ODY PORTO, Presidente do Tribunal de Justiça e LAIR DA SILVA LOUREIRO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 24 de fevereiro de 1992.

(a) DINIO DE SANTIS GARCIA, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

---

**3.1.7 HIPOTECA JUDICIAL. Registro imobiliário. Proprietário do imóvel que não é o mesmo que responde no pólo passivo da relação processual. Impossibilidade da pretensão registrária. Alegação de fraude à execução que não tem o condão de alterar a decisão. Matéria que deve ser alegada em processo jurisdicional.**

*Ementa: Não pode o oficial predial efetuar o registro de hipoteca judicial quando o proprietário do imóvel constante do registro imobiliário não é aquele que responde no pólo passivo da relação processual, pois se de forma contrária se sucedesse seria cometida séria afronta a continuidade registrária. A alegação de fraude à execução não tem o condão de alterar a decisão, porquanto a esfera administrativa não ostenta poderes para declarar a ineficácia do negócio jurídico em razão do ato fraudulento. A matéria deve ser alegada em processo jurisdicional, oportunidade em que poderá o juiz, reconhecendo-a, determinar o cancelamento do registro anterior a fim de que, em seguida, se registre a hipoteca judicial.*

*Ap 13.906-0/5 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 02.12.1991 – rel. Corregedor Geral de Justiça Onei Raphael.*

Excelentíssimo Senhor Desembargador Corregedor Geral:

Trata-se de recurso interposto contra sentença do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da comarca de Santos, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 2º Cartório de Imóveis, o qual negou registro de mandado judicial, argüindo afronta ao art. 195, da Lei 6.015/73, pois os proprietários constantes do registro não são aqueles apontados no mandado (cf. f.).

Em razões alega o suscitado o desrespeito à decisão judicial que determinou o ingresso no registro de hipoteca judicial, e mais, sustenta, derrodeiramente, a fraude de execução (f.).

O Ministério Público em ambas as instâncias opina pelo improvimento do apelo (f.).

Eis a síntese necessária.

Passo a opinar.

*Ex ante*, cumpre consignar o fato de se ter sucedido a interposição do reclamo recursal no prazo assinado, de tal sorte que a matéria comporta julgamento do *meritum causae*.

Salvo melhor juízo, a questão foi bem delineada e decidida, não merecendo nenhum reparo a respeitável sentença.

A temática resolve-se pela perfeita subsunção entre o conceito do evento e o da norma expressa no art. 195, da Lei 6.015, de 31.12.1973:

“Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.”

O preceito em tela atine ao princípio da continuidade, princípio este de crucial relevância no campo dos registros públicos, porquanto ele importa na revelação do encadeamento entre os assentos concernentes de um determinado imóvel e os indivíduos interessados (Walter Ceneviva, in *Lei dos Registros Públicos*, p. 421).

Com efeito, lembrando as palavras do eminente Serpa Lopes, acerca da importância da continuidade, basta afirmar a necessidade de se dar feição equivalente a uma espécie de estado civil do imóvel, assinalando todas as suas mutações e recebendo o contato de todas as circunstâncias modificativas, quer inerente à coisa, quer aos direitos de seus titulares (in *Tratado dos Registros Públicos*, p. 49).

Neste sentido, professa o festejando Afrânio de Carvalho, citado no r. *decisum* e aqui salientado:

“... em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam uma das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente.” (in *Registro de Imóveis*, p. 304 – estudo no tocante ao princípio da continuidade).

Dessa forma, a dissonância não autoriza a realização do ato público.

O MM. Juiz da 2ª Vara Cível da comarca de Santos expediu mandado para que o Oficial Predial do 2º Cartório de Registro de Imóveis daquela comarca efetuasse registro de hipoteca judicial (art. 167, I, item 2, da Lei 6.015/73 na Matrícula 42.963 (R-2), em face de decisão exarada em processo jurisdicional (cf. f.). Contudo, o Oficial Predial negou o ingresso no registro, uma vez que o imóvel já não estava em nome dos réus (José Paulo Silva Rosendo e Giselda Tozzer Rosendo), uma vez que eles alienaram o imóvel para Antonio Tupinamba Vasconcellos, consoante a escritura lavrada no 8º Tabelionato de Santos, registrada na Matrícula 42.963, em 23.01.1990 (cf. f.).

Com a alteração do registro do imóvel, em razão da transferência de titularidade, seria impossível o registro, ante a evidente vulneração da continuidade, já esposada no intróito dessa fundamentação.

Nestes termos, correta a negativa do Oficial e, conseqüentemente, a sentença.

A matéria relativa à fraude de execução (art. 593 do CPC) não é de ser conhecida em sede administrativa, que fale de competência, devendo ser objeto de questionamento em juízo, oportunidade em que, se declarada, poder-se-á determinar o cancelamento da alienação havida em fraude de execução (declaração de ineficácia do ato).

No que tange ao não cumprimento do mandado judicial, não se vislumbra nenhuma irregularidade. Neste passo, recorro parte do parecer oferecido na ApCív 11.211-0/9.

“O serventuário, indubitavelmente, não é investido de poderes a questionar a soberana composição de litígio. Porém, lhe compete o exame do título à luz dos princípios norteadores dos registros de imóveis, um dos quais o da continuidade (Cf. AC 87-0, São Bernardo do Campo, 29.12.1980, Des. Adriano Marrey).”

Posto isto, permito-me submeter à douda apreciação de Vossa Excelência o parecer no sentido de se negar provimento ao reclamo recursal.

*Sub censura.*

São Paulo, 11 de novembro de 1991.

(a) RICARDO MAIR ANAFÉ, Juiz Auxiliar da Corregedoria.

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCiv 13.906-0/5, da Comarca de Santos, em que é apelante Célia Maria da Silva Rigotto e apelado o Oficial do 2º Cartório de Registro de Imóveis.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Cuida-se de recurso interposto contra decisão que, em sede de dúvida, negou registro a mandado de hipoteca.

Pleiteia o recorrente no acesso do título, argumentando com desrespeito a decisão judicial.

O Ministério público, nas duas Instâncias, é pelo improvimento. No mesmo sentido é o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

De antemão, cumpre salientar que em matéria de registros públicos é de se verificar com rigor os seus princípios norteadores, dentre eles, o da continuidade, pois por ele há de se observar o encadeamento de titularidades, de sorte a obedecer o direito real incidente, perfeitamente individuado.

Assim, não pode o Oficial Predial efetuar o registro de hipoteca judicial quando o proprietário do imóvel constante do registro imobiliário, não é aquele que se encontra respondendo no pólo passivo da relação processual, pois se de forma contrária se sucedesse seria cometida séria afronta a continuidade registrária.

A alegação de fraude à execução não tem o condão de alterar a decisão, porquanto a esfera administrativa não ostenta poderes para declarar a ineficácia do negócio jurídico em razão de fraude em execução. A matéria deve ser alegada em processo jurisdicional, oportunidade em que poderá o Juiz, reconhecendo-a, determinar o cancelamento do registro anterior a fim de que, em seguida, se registre a hipoteca judicial.

Assim, nega-se o provimento ao recurso.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores ANICETO LOPES ALIENDE, Presidente do Tribunal de Justi-

ça e ODYR JOSÉ PINTO PORTO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 02 de dezembro de 1991.

(a) ONEI RAPHAEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

---

**3.1.8 ADJUDICAÇÃO. Registro imobiliário. Cancelamento direto e autônomo do registro de constrições precedentes. Desnecessidade. Ato adjudicatório que tem força extintiva das onerações pessoais e até mesmo das reais.**

*Ementa: Para proceder ao registro de adjudicação não é necessário o cancelamento direto e autônomo do registro das constrições precedentes, porque ele se afeta negativamente pela inscrição mais nova, porque a adjudicação tem força extintiva das onerações pessoais e até mesmo das reais.*

*Ap 15.296-0/4 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 03.08.1992 – rel. Corregedor Geral de Justiça Dínio de Santis Garcia.*

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCiv 15.296-0/4, da Comarca de Itapeverica da Serra, em que é apelante Neide Fernandes, apelados Vincenzo Milano e Luigi Antonio Milano e interessado o Oficial Substituto do Cartório de Registro de Imóveis.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso.

Julgou-se procedente esta dúvida do registro imobiliário, com o entendimento de que inviável o registro de adjudicação sem prévio cancelamento do registro de penhora em favor de terceiros.

Apelou tempestivamente a suscitada, insistindo no cabimento da inscrição.

Após manifestação dos terceiros interessados, os pareceres do Ministério Público são pelo desprovimento do apelo.

Esse, o relatório, em acréscimo ao da sentença.

Observa-se, primeiramente, que a circunstância de terceiros poderem, nos autos da dúvida, intervir em sua fase recursal não os habilitava à irregular intervenção antes de proferida a sentença de primeiro grau.

No mérito, o recurso comporta provimento, nos termos do que ainda recentemente decidido por este Conselho no julgamento da Ap 13.838-0. No acórdão então prolatado, observou-se:

“Quanto ao modo, são duas as espécies de cancelamento das inscrições imobiliárias: uma: direta, dependente de assento negativo; outra, indireta, consistente na ressonância de inscrições subseqüentes sobre as anteriores (cfr. Afrânio de Carvalho, *Registro de Imóveis*, 1977, p. 158).

Assim, o registro da arrematação (para o caso, o da adjudicação) não reclama o cancelamento direto e autônomo do registro das constrições precedentes, porque ele se afeta negativamente pela inscrição mais nova. Isso se dá porque a arrematação (aqui: a adjudicação) tem força extintiva das onerações pessoais e até mesmo das reais (cfr. art. 251, II, da Lei 6.015, de 31.12.1973; Afrânio de Carvalho, *op. cit.*, p. 83), e da extinção do direito é que deriva a admissão de cancelamento do registro que lhe corresponda (Rifá Soler, *La anotación preventiva de embargo*, 1983, p. 510 e seguintes). O vínculo da penhora traslada-se para o preço da aquisição, sobre o qual concorrem os credores (Lopes da Costa, com apoio em Dídimo da Veiga e Carvalho Santos, *Direito Processual Civil Brasileiro*, 1947, IV, p. 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 – causa extintiva segundo prescreve o art. 251, II, da Lei 6.015, citada” (julgamento em 24.02.1992).

Isto posto, dão provimento ao recurso, para ordenar o registro da adjudicação a que se referem os autos.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores ODY PORTO, Presidente do Tribunal de Justiça e LAIR DA SILVA LOUREIRO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 03 de agosto de 1992.

(a) DÍNIO DE SANTIS GARCIA, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

---

**3.1.9 REGISTRO IMOBILIÁRIO. Penhora. Infração à continuidade. Circunstância que impede a pretensão registral. Alegação de eventual alienação em fraude à execução que não tem cabimento em sede administrativa de dúvida. Questão que se insere no exercício da atividade jurisdicional.**

*Ementa: Havendo infração à continuidade não pode ser admitido o registro de mandado de penhora no fôlio real, não se analisando, em sede administrativa de dúvida, alegação de eventual alienação em fraude à execução, cuja atribuição se insere no exercício da atividade jurisdicional.*

*Ap 15.757-0/9 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 26.02.1993 – rel. Corregedor Geral de Justiça José Alberto Weiss de Andrade.*

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral

Cuida-se de recurso interposto pela Fazenda do Estado de São Paulo contra a r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Garça que, em procedimento de dúvida, denegou registro a mandato de penhora expedido nos autos da Execução Fiscal 39/82, daquela Comarca, por se encontrar o imóvel registrado em nome de terceiros.

Sustenta, em síntese, que a ordem judicial não comporta resistência, pelo que não pode ser desobedecida pelo registro predial. Aduz que os princípios registrários são superados nos casos de usucapião, de modo que – não criando ou extinguindo o registro de penhora quais-

quer direitos – possível o acesso. Acrescenta que o bem foi alienado fraudulentamente, pois os beneficiários da doação são filhas e genro do co-executado. Conclui que o bem está sujeito à execução e pugna pela Procedência.

O Ministério Público, em primeira instância, é pelo acolhimento (f.). Contrariamente se manifesta em grau de recurso de (f.).

É a síntese do essencial.

Opino.

Levado a registro mandato de inscrição de penhora expedido dos autos de execução fiscal movida pela Fazenda do Estado contra Majocafé Ltda. e outros (Proc. 39/82, da Comarca de Garça), recusou-se o Oficial sob o fundamento de que o imóvel não se encontra em nome da executada (f.).

A primeira observação que merece relevo na hipótese é o descumprimento, pela serventia judicial, de disposição normativa específica. É que o mandato deveria ser expedido com observância do dispositivo no item 109, do Cap. II, das Normas de Serventia da Corregedoria Geral da Justiça, o que se não fez.

Superada esta questão, todavia, cabe desde logo notar que a jurisprudência colacionada pela apelante é superada. O entendimento que reiteradamente vem mantendo o Colendo Órgão é diverso.

O mandato judicial é título, e como tal está sujeito à qualificação registrária, isto é, segundo os princípios específicos. A propósito, cf. o decidido na ApCív. 452-0, em 11.11.1981, rel. o Des. Affonso de André (*Apud* Narciso Orlandi, *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1984, verbete 58):

“Os mandatos judiciais, como qualquer outro título, são suscetíveis de apreciação, pelo Oficial, à luz dos princípios normativos dos Registros Públicos. Também em relação a eles pode ser suscitada dúvida”.

Ou ainda a ApCív. 980-0, em 28.12.1981, rel. também o Des. Affonso de André (*idem*, verbete 83):

“O Oficial do Registro de Imóveis não é mero registrador de títulos. Incumbe-lhe o exame dos títulos à luz dos princípios norteadores do siste-

ma registrário... Mesmo os títulos judiciais estão sujeitos a esse exame e podem ser objeto de procedimento de dúvida.”

No mesmo sentido, também, a ApCív 993-0, de 11.05.82 (*idem*, verbebe 145).

Longe, portanto, de constituir desrespeito à ordem judicial, a qualificação do título de tal origem é dever que a lei impõe ao Oficial no exercício de seu mister. Não se vê, como se sugeriu, qualquer deslinde ou desobediência.

Nem há se argumentar com as hipóteses em que se dispensa a observância dos princípios registrários. Referem-se elas aos modos originários de aquisição de propriedade (usucapião, desapropriação, etc.), pelo que inaplicável à espécie. Aqui se tem em conta inscrição derivada, afeta, especialmente, à publicidade.

A bem lançada decisão não merece, portanto, qualquer reparo.

O imóvel foi penhorado em execução fiscal movida contra Majocafé Ltda. e outros, dentre os quais Manoel Egea. É ele objeto da Matrícula 2.997, daquela serventia predial, e, embora anteriormente figurando no patrimônio do referido co-executado (registro um), atualmente, por força do R4/M2997, foi doado à Maria Luiza Egea, Vera Lúcia Egea de Souza e Silva e seu marido (f.). Logo, se o imóvel não se encontra inscrito no patrimônio do executado, não pode o título ter acesso, por ofensa à continuidade. O contrário importaria em negar autoridade a registro válido, o que esbarra no princípio legal.

A questão não tem merecido orientação diversa do Colendo Conselho, como cuidou de colacionar o próprio Oficial, em precedente indicado (ApCív 12.004-0/1), dentre tantos outros.

Nem cabe, em sede administrativa, examinar de eventual fraude ou não na alienação. Isto poderia, a bem da verdade, ser examinado pelo juízo da execução, e assim entendido viável, mandar cancelar o registro da alienação em fraude, possibilitando o acesso do mandato de penhora. Sem tal providência, todavia, haveria nítido maltrato à continuidade, que o Oficial, na qualificação, não poderia olvidar, e nem o Magistrado, em sede da revisão hierárquico-administrativa.

Em outras palavras, se há fraude a execução, se há fraude a credores ou se há alienação ineficaz, isto não cabe nestes autos apreciar. Isto somente se insere no exercício da atividade jurisdicional, lá podendo ser apreciado. Inúteis, portanto os argumentos assim lançados no reclamo. Nem impressiona o argumento de que o imóvel foi doado às filhas. Em exame de continuidade, por força de qualificação, pouco importa a qualidade dos terceiros que figuram como titulares do domínio. Basta que não seja o próprio executado.

De toda sorte, ante o que consta da decisão proferida em embargos de terceiro (f.), nada obstará a que, em tal juízo, o cancelamento do registro obstativo busque a apelante, com oportunidade, em momento posterior, para inscrição da penhora in tábua.

Por fim, a omissão relativa à prenotação, anteriormente ocorrida, está superada com a prática do ato (f.).

Nestes termos, o parecer que me permito submeter à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de se negar provimento ao recurso interposto pela Fazenda do Estado.

Sub censura.

São Paulo, 14 de dezembro de 1992.

(a) VITO JOSÉ GUGLIELMI, Juiz Auxiliar da Corregedoria

Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 15.757-0/9, da Comarca de Garça, em que é apelante a Fazenda do Estado de São Paulo e apelado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Versam os autos sobre dúvida de registro de imóveis onde se negou registro a mandato de penhora expedido em execução fiscal, por se encontrar o imóvel titulado em nome de terceiro que não o co-executado.

Apela a interessada sustentando a obrigatoriedade de cumprimento da ordem judicial, e ser dispensável o ajuizamento de ação específica para o cancelamento do registro obstativo.

O Ministério Público, em primeiro grau, é pelo acolhimento do reclamo. Pelo improvimento se manifesta o Douto Procurador da Justiça. No mesmo sentido o parecer do MM. Juiz Auxiliar.

A hipótese é de negativa de registro de mandato de penhora por infração à continuidade do registro. O imóvel está matriculado sob n. 2.997 na serventia predial de Garça em nome de Maria Luíza Eges, Vera Lúcia Eges Souza e Silva e Carlos Roberto dos Reis de Souza e Silva (R. 4/M 2.997). A execução foi proposta contra Majocafé Ltda, Manoel Eges e João Paulo Eges.

O título judicial está sujeito à qualificação registrária, como é da jurisprudência deste Conselho. Não há desobediência em recusar o Oficial registro por se tratar de título judicial, como se salienta no parecer do MM. Juiz Auxiliar.

No mais, havendo infração à continuidade não pode ser admitido o registro perseguido, não se analisando, em sede administrativa de dúvida, alegação de eventual alienação em fraude ou não à execução, cuja atribuição se insere no exercício da atividade jurisdicional.

Cancelado o registro obstativo, todavia, nada obstará a representação do título para a nova qualificação que possa merecer.

Isto posto, negam provimento ao recurso interposto.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores ODYR PORTO, Presidente do Tribunal de Justiça e LAIR DA SILVA LOUREIRO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 26 de fevereiro de 1993.

(a) JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

---

**3.1.10 CARTA DE ARREMATAÇÃO. Título levado a registro imobiliário. Imóvel integrante de antigo loteamento. Inadmissibilidade da pretensão registrária se inexistente configuração geodésica do lote, aliado ao fato de não se saber o regime de bens adotado pelo titular do domínio, além de não haver notícias de intimação do cônjuge da penhora levada a efeito.**

*Ementa: Inadmite-se o registro de carta de arrematação de imóvel integrante de antigo loteamento se inexistente configuração geodésica do lote, não se conhecendo suas perimetrais e área superficial, aliado ao fato de não se saber o regime de bens adotado pelo titular do domínio, além de não haver notícias de intimação do cônjuge da penhora levada a efeito.*

*Ap 18.162-0/0 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 06.08.1993 – rel. Corregedor Geral de Justiça José Alberto Weiss de Andrade.*

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral:

Cuida-se de recurso interposto pelo Curador de Registros Públicos da Comarca contra a r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Penápolis que, em procedimento de dúvida, permitiu registro a carta de arrematação expedida dos autos de execução fiscal movida pela Prefeitura Municipal de Penápolis contra Guilherme Rutter (Proc. 308/88, da 2ª Vara local), afastando recusa fundada na inexistência de registro do loteamento e impossibilidade de controle da especialidade do imóvel, em virtude de inúmeras alienações já registradas, inclusive porque não se sabe a área ocupada pelas vias públicas.

Sustenta, em síntese, que não há como controlar a disponibilidade seja qualitativa, seja quantitativa, já que a transcrição originária refere medidas inexatas. Acrescenta que também não se apresentou certidão de casamento do alienante, de sorte que em ofensa à continuidade. Conclui pela reforma do julgado, citando precedentes.

O recurso foi respondido pelo suscitado, que sustentou o acerto do julgado (f.).

A Douta Procuradoria de Justiça é pelo acolhimento do recurso (f.).  
É a síntese do essencial.

Opino.

Levada a registro carta de arrematação expedida dos autos de Execução Fiscal 308/88, da 2ª Vara de Penápolis a favor de Aparecido Renovato da Silva, recusou-a o Oficial pelos seguintes motivos: a) o loteamento necessita de regularização (na forma do art. 40 da Lei 6.766/79), pois não registrado; b) não foi apresentado lançamento fiscal do imóvel para cálculo das custas e emolumentos; c) não se encontra averbado o casamento de Guilherme Rutter, pois ausente o nome do cônjuge e estado civil.

A r. decisão, entendendo injusta a recusa, autorizou o registro. Saliou que a matéria foi decidida no Proc. 12/90 da Corregedoria local. Onde se autorizou registros de tais títulos. Já que o loteamento era anterior à Lei de Parcelamento. Aduziu o r. decisório, ainda, que quase todos os lotes, já foram registrados, importando a regularização prejuízo ao comprador, já que o loteador e municipalidade nela não tem interesse. Relativamente à ausência da certidão de casamento, disse que outros registros já expedidos já espelham o nome do cônjuge, “porém nada impede que ele apresente a certidão ou o próprio cartório a providencie” (f.). Quanto ao lançamento fiscal para fins de cálculo dos emolumentos, nada disse o julgado.

Preliminarmente, cumpre considerar que, tecnicamente, deveria a decisão, por dois motivos, ser anulada.

Com efeito. Não é necessário que a sentença examine todos os fundamentos da recusa, quando um único baste para o acolhimento da dúvida pois o registro, em tempo algum, se fará (a propósito, cf. as Apelações Cíveis 4.280-0 e 6.453-0, rel. Des. Sylvio do Amaral – *apud* Bendito Silvério e Ricardo Henry Marques Dip, “Algumas linhas sobre a dúvida no Registro de Imóveis”, *Revista de Direito Imobiliário*, Irib, n. 23, p. 20-21). Todavia, na medida em que o registro se autoriza, essencial que expressamente seja o óbice afastado. E note-se que a certidão de f. só foi juntada com a impugnação, de sorte que, importando manifesta concordância com a exigência, em princípio prejudicaria a dúvida, por constituir irresignação parcial

(lembre-se que na dúvida a discussão se limita à registrabilidade ou não de título pré-constituído). De toda sorte, e em entendimento liberal, caberia, quando menos, indicar a r. decisão afastamento da exigência – ainda que pela sua satisfação – o que não ocorreu.

Há mais. Relativamente à existência de averbação do casamento, disse a sentença, repita-se, que “nada impede que ele (referindo-se ao suscitado) apresente a certidão ou o próprio cartório a providencie”, numa clara evidência de que é condicional. A sentença não afastou a exigência dizendo que poderia ser a averbação feita por transporte de outros registros já conhecidos. E decisão condicional não se admite.

Não é, todavia, no caso, a melhor opção aquela da anulação. Por economia – gravada a excepcionalidade – viável examinar-se o mérito da dúvida.

E o registro deve ser obstado.

De início cumpre considerar que a averbação da regularização do parcelamento poderia ser, diante do caso concreto, mitigada. Trata-se de parcelamento antigo, com uma centena de alienações e registros promovidos – f. (e quase todos eles com inúmeros erros registrários, consigne-se) – mas que, pelos efeitos que já geraram, não demandam agora outras providências. A tanto se acresce que muitos dos imóveis já se encontram lançados em 1979, o que dispensaria, eventualmente, registro especial.

O controle da disponibilidade, seja qualitativa, seja quantitativa, era, porém, de rigor. A transcrição originária não guardava quaisquer perimetrais, mas apenas confrontantes, e mencionava apenas a área total. E tantas as averbações à margem da transcrição e matrículas abertas (muitas delas também em ofensa à especialidade) que impossível se torna o controle dos destaques, com nítida potencialidade danosa.

Mas, admita-se que – e novamente – em interpretação menos rigorosa (o que, porém, não é da tônica da jurisprudência do Colendo Conselho), pudesse contornar-se a especialidade, apenas para argumentar.

Para o registro da carta essencial seria a abertura de matrícula (art. 228 da Lei 6.015/73). Se pudesse ela ser aberta com base exclusivamente na certidão municipal (e, novamente, apenas para argumentar) certamente

a descrição constante da carta a ela deveria estar adequada. E não o é, infringindo, outra vez, a especialidade.

É que no executivo fiscal foi arestado, penhorado e adjudicado o lote 2, da quadra 5, do Jardim Ipiranga, e, posteriormente retificado para o lote 3, da mesma quadra e local (f.). Todavia, em nenhuma das oportunidades se deu configuração geodésica do lote, não se conhecendo suas perimetrais e área superficial, de sorte que, em princípio, sem coincidência com a possível matrícula a ser aberta. Note-se que não se estando frente a imóvel matriculado, a descrição era essencial, não se aplicando, no caso, a regra do art. 2º, da Lei 7.433/85. Aliás, e de passagem, a carta de sentença jamais autorizaria a abertura de matrícula.

Tanto já seria suficiente para – mais uma vez – impedir o registro.

Não param aí os impeditivos.

Todos os registros conhecidos da serventia, embora indiquem que o executado – e titular do domínio – Guilherme Rutter seja casado com Elza Rutter (f.), o fazem alguns sem menção ao regime de bens, outros sem a menção ao nome do cônjuge, sendo eles poloneses. E outros indicam o casamento pelo regime da comunhão de bens (como, por exemplo, f.). Não se sabe, pois, qual o registro correto. E mesmo que este último não o fosse, que dizer-se da eventual meação da esposa do titular do domínio?

Tal questão, ao menos parcialmente, foi objeto de apreciação na ApCív 12.102-0/9, da Comarca de Araras.

E nessa linha de idéias verifica-se, pelos documentos carreados, não se haver cumprido (ou não se ter prova – e esta incumbiria ao arrematante) o disposto no parágrafo segundo, do art. 11, da Lei 6.830, de 22.09.1980, desqualificando o título. Não se pense que, com isso, estaria o registrador se imiscuindo no processo. O que se verifica – tão somente – é observância de requisito objetivo, formal, que a lei lhe impõe, quando do exame. A carta de arrematação é título, e como tal está sujeita à qualificação registrária, isto é, subsumida aos princípios específicos da lei. A propósito, cf. o decidido na ApCív 980-0, em 28.12.1981, rel. Des. Alfonso de André (*apud* Narciso Orlandi, *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1984, verbete 83). *In verbis*:

“O oficial do Registro de Imóveis não é mero registrador de títulos. Incumbe-lhe o exame dos títulos à luz dos princípios norteadores do sistema registrário (...) Mesmo os títulos judiciais estão sujeitos a esse exame ser obtido de procedimento de dúvida”.

No mesmo sentido, também, a ApCív 993-0, de 11.05.1982 (idem ver-bete 145):

“Não há distinção na lei entre títulos judiciais e extrajudiciais para fins de exame pelo Oficial do Registro de Imóveis. Ambos podem ser objeto de dúvida”.

Em outras palavras, fere o registro a continuidade. Deveria a esposa ser intimada da penhora e não o foi, pelo que até mesmo discutível a regularidade da arrematação.

Bem por isso mesmo o registro, nas condições em que se mostra a carta, é impossível. Haveria necessidade de, quando menos, apurar o remanescente disponível (não se conhece a extensão das áreas ocupadas pelas vias públicas), regularizarem-se às averbações das referidas vias e, com esses elementos e outros que se possam trazer em procedimento próprio, abrir-se matrícula para eventuais lotes restantes. Atualmente não há nem mesmo definição geodésica do próprio lote arrematado.

Daí não se poder comungar a conclusão da r. decisão.

Nestes termos, o parecer que me permito submeter à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de se dar provimento ao recurso interposto pelo Curador de Registros Públicos da Comarca e, também por outros fundamentos, julgar-se procedente a dúvida.

Sub censura.

São Paulo, 13 de julho de 1993.

(a) VITO JOSÉ GUGLIELME – Juiz Auxiliar da Corregedoria.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 18.162-0/5, em que é apelante o Promotor de Justiça Curador de Registros Públicos de Penápolis, apelado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos e interessado Aparecido Renovato da Silva.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso.

Versam os autos sobre dúvida de registro de imóveis onde se permitiu acesso a carta de arrematação expedida em autos de execução fiscal, afastado o óbice atinente à ausência de registro do loteamento e ofensa à especialidade, bem como à continuidade.

Apela o Curador de Registro sustentando não haver possibilidade de controle da disponibilidade e que não se apresentou certidão de casamento do alienante, também em ofensa à continuidade.

O recurso foi respondido pelo suscitado, que sustenta o acerto do julgado.

A douta Procuradoria é pelo provimento do recurso. No mesmo sentido o parecer do MM. Juiz Auxiliar.

Esse, o relatório.

Autorizou-se o registro de carta de arrematação, afastado um dos óbices lançados pelo Oficial, inclusive com apoio em anterior decisão da Corregedoria Permanente. Quanto ao outro silenciou a decisão, em relação ao terceiro, disse poder ser posteriormente apresentado.

Não se optando pela anulação do julgado, como pondera o MM. Juiz Auxiliar, o registro deve ser impedido. Mesmo que superada a eventual ausência de registro do parcelamento, não há como aferir-se a disponibilidade (qualitativa ou quantitativa) na segregação, pois omissa a transcrição e inúmeros os destaques. Ademais, houve alteração até mesmo do imóvel objeto da constrição judicial.

Há mais, todavia. É certo que o executado – estrangeiro – era casado, havendo dúvida quanto ao regime de bens. Não foi a esposa, de toda sorte, intimada da penhora – qualquer que seja o regime – em atenção ao que dispõe o art. 11, § 2º, da Lei 6.830/80, requisito objetivo e formal, cuja verificação também incumbe ao registrador, ainda que se trate de título judicial.

Daí porque o registro não poderia ser admitido.

Isto posto, dão provimento ao recurso interposto para julgar procedente a dúvida, também pelos demais fundamentos lançados.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores ODYR PORTO, Presidente do Tribunal de Justiça e LAIR DA SILVA LOUREIRO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 06 de agosto de 1993.

(a) JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

---

### **3.1.11 ARRESTO. Registro imobiliário. Necessidade de que o imóvel objeto da medida esteja inscrito no nome do executado. Observância do princípio da continuidade.**

*Ementa: Para que seja possível o registro de arresto no fôlio real é necessário que o imóvel objeto da medida esteja inscrito no nome do executado, em obediência ao princípio da continuidade.*

*Ap 20.048-0/5 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 14.04.1994 – rel. Corregedor Geral de Justiça Antônio Carlos Alves Braga.*

Vistos relatados e discutidos estes autos de ApCiv 20.048-0/5, da Comarca de São Vicente, em que é apelante Lívio dos Santos Rodrigues e apelado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

O Senhor Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente representou ao Juiz de Direito Corregedor Permanente desse mesmo Cartório, com relação a um mandado judicial de registro de arresto oriundo da 3ª Vara Cível da Comarca.

A dúvida se prende ao fato de que o imóvel, constante do responsável mandado, não se encontra em nome do apontado executado, bem como não consta do aludido mandado o nome do depositário.

Regularmente processado, o Doutor Juiz de Direito Corregedor Per-

manente proferiu a decisão de f. e julgou procedente a Dúvida, indeferindo o registro pretendido.

Pela manifestação de f. a suscitada ofereceu recurso, que foi regularmente processado.

O Ministério Público, em ambas as instâncias, manifestou-se pelo improvimento do apelo.

É o relatório.

A r. sentença recorrida merece permanecer em sua inteireza, na consideração de que o documento apresentado não é suscetível de ingresso para registro.

A temática que diz respeito à necessidade de o imóvel descrito no mandato de arresto estar em nome do apontado executado, lastreia-se ao princípio da continuidade, cujo preceito é de curial relevância no campo dos registros, pois importa na revelação do encadeamento entre os assentos concernentes de um determinado imóvel e os indivíduos interessados (Walter Ceneviva, in *Lei dos Registros Públicos*, p. 421).

O recorrente ajuizou medida cautelar de arresto contra Dinah Moreira Tricta. Expedido o mandato, em razão da outorga da liminar, sobreveio, no ato da apresentação a registro, a constatação de que o imóvel não pertence à requerida na ação cautelar.

A titularidade registral do imóvel sob exame é de Maria do Carmo Moreira Tricta, já falecida.

Assim, a liminar concedida nos autos da medida cautelar de arresto não tem caráter suplementar de outorga de disponibilidade da legitimação registral.

Desse modo, não se poderia mesmo inscrever perante o Cartório de Registro de Imóveis, tal como pretende o suscitado, sob pena de se vulnerar o trato consecutivo.

Conforme assinalado com propriedade, na r. sentença, enquanto não houver registro do formal de partilha, na ação de inventário, dos bens deixados pela mãe de Dinah Moreira Tricta requerida, inviável é a realização do ato público em relação ao mandado de arresto expedido, que o recorrente pretende registrar.

Com efeito, lembrando as palavras do eminente Serpa Lopes, acerca da importância da continuidade, “basta afirmar a necessidade de se dar feição equivalente a uma espécie de estado civil do imóvel, assinalando todas as suas mutações e recebendo o contato de todas as circunstâncias modificativas, quer inerente a coisa, quer aos direitos de seus titulares” (in *Tratado dos Registros Públicos*, p. 49).

Nesse sentido, preleciona o festejado Afrânio de Carvalho:

“(...) em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aperecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente” (in *Registro de Imóveis*, p. 304 – estudo no tocante ao princípio da continuidade).

Outrossim, remanesce a pendência incontornável contra a qual, por sinal, o recorrente silenciou a respeito, relativamente à necessidade de se indicar no mandado de arresto expedido o nome do depositário.

Por fim, no que tange ao não cumprimento do mandado judicial, não se vislumbra nenhuma irregularidade.

O serventuário, indubitavelmente, não é investido de poderes para questionar a soberana composição de litígio. Porém, lhe compete o exame do título, à luz dos princípios norteadores dos registros de imóveis, um dos quais o da continuidade (cf. AC 87-0, São Bernardo do Campo, 29.12.1980, Des. Adriano Marrey).

Nestes termos, confirmando a conclusão judicial, negam provimento ao recurso.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores FRANCIS DAVIS, Presidente do Tribunal de Justiça e JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 14 de abril de 1994.

(a) ANTÔNIO CARLOS ALVES BRAGA – Corregedor Geral da Justiça e Relator.

**3.1.12 REGISTRO DE IMÓVEIS. Pretensão que visa ao registro de mandado de penhora no qual o titular de domínio é qualificado como separado. Proprietário que é qualificado no registro de origem como solteiro. Imprescindibilidade da averbação do casamento e de respectivo regime de bens para a preservação da continuidade.**

*Ementa Oficial: O princípio da continuidade ficaria violado se se admitisse o registro do mandado de penhora em cujo título o executado é qualificado como sendo separado, quando no registro do bem ele consta o estado civil de solteiro. Importa conhecer o regime de bens do casamento e, conforme for o caso, se houve partilha na separação.*

Ap 27.269-0/4 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 15.12.1995 – rel. Corregedor-Geral de Justiça Antônio Carlos Alves Braga.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 27.269-0/4, da Comarca de Santos, em que é apelante o Banco do Brasil S.A., apelado o Oficial do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca e interessado João Esteves Lima.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Tratam os autos de apelação, tempestivamente interposta contra a respeitável sentença que julgou procedente a dúvida suscitada, mantendo a recusa oposta contra o registro do mandado de penhora, ante a necessidade de ser averbado o casamento e o respectivo regime de bens do titular do domínio, que figura no registro como solteiro.

A irrisignação está fundada no argumento de que não haveria óbice à pretensão, porquanto essa averbação no caso seria dispensável, não importando a penhora em transmissão do domínio.

Em ambas as instâncias o Ministério Público opinou no sentido de ser negado provimento ao recurso.

É o relatório.

O recurso não é de ser provido.

A averbação do casamento do titular do domínio é imprescindível para que o mandado de penhora possa ter acesso à tábua predial.

A sucessividade dos registros visa a segurança do serviço. Se o titular do domínio consta no assento aquisitivo como solteiro, e no título apresentado figura como separado, importa fazer constar o nome do cônjuge e o regime de bens do casamento.

Conforme for o caso também será necessário perquirir acerca da partilha de bens.

Na verdade, considerado o regime de bens adotado no casamento, a partir de eventual partilha realizada na separação o bem até poderia não ter cabido ao atual proprietário tabular.

Noticiado no título, portanto, estado civil diverso daquele que consta do registro-suporte, indispensável a averbação de atualização, que deverá ser realizada pelo meio próprio, para a preservação da continuidade.

A respeitável sentença apelada é irreparável e está conforme a orientação pacificada neste Colendo Conselho Superior da Magistratura (Apelações Cíveis 7.280-0/8, de Amparo, *DOJ* 04.09.1987; 11.509-0/9, de São Paulo, *DOJ* 06.02.1991; entre muitas outras). Isto posto, negam provimento ao recurso.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE, Presidente do Tribunal de Justiça, e YUSSEF SAID CAHALI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 15 de dezembro de 1995.

(a) ANTÔNIO CARLOS ALVES BRAGA, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

---

**3.1.13 CARTA DE ADJUDICAÇÃO. Divisão judicial. Ingresso no registro de imóveis. Admissibilidade somente se previamente aprovada pela Municipalidade.**

*Ementa: Carta de adjudicação expedida em processo de divisão judicial somente poderá ingressar no registro de imóveis se previamente aprovada pela Municipalidade.*

*ApCív 27.353-0/8 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 16.11.1995 – rel. Corregedor Geral de Justiça Antônio Carlos Alves Braga.*

Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 27.353-0/8, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes Osvaldo Jorge e sua Mulher, apelado o Oficial do 9º Cartório de Registro de Imóveis local e interessado Jesus Aragon Palomar e sua Mulher.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Cuida-se de dúvida suscitada a partir da apresentação, a registro, de Carta de Adjudicação expedida em autos de divisão judicial, de acesso ao fólio negado por suposta ofensa à especialidade e ante a ausência de aprovação municipal para o parcelamento.

Processado o feito, julgou-se procedente a dúvida, pese embora afastado o primeiro óbice, contra o que recorre o interessado, argumentando com a origem judicial do título submetido à qualificação.

O Ministério Público, em ambas as instâncias, foi pelo provimento. É o relatório.

De início diga-se bem afastado o primeiro óbice levantado ao registro, vez cumulada à divisão pretensão demarcatória, a implicar em possibilidade de retificação contenciosa do assentamento respectivo, tudo na esteira do já decidido na Ap 10.855-0/0.

De resto o ingresso da carta era mesmo impossível.

Nem só por sua origem judicial o título se furta à devida qualificação registrária. Neste sentido tranqüila é a orientação deste Conselho.

Mais ainda, também pelo fato de ter sido levada a cabo judicialmente a divisão não se afasta do necessário atendimento aos requisitos urbanísticos.

O processo judicial divisório diz com a cessação do estado de condomínio, localizando a parte antes ideal de cada condômino.

Todavia, problema diverso é aquele concernente às posturas municipais, que devem ser atendidas para acesso ao fólio da carta de sentença.

O mesmo ocorre em relação ao imóvel rural e exigência, igualmente incidente nos casos de divisão, de respeito ao módulo mínimo (v. Ap 11.890-0/6).

De tudo se infere, enfim, o acerto da sentença proferida.

Isto posto, nega-se provimento ao recurso.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE, Presidente do Tribunal de Justiça e YUSSEF SAID CAHALI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 16 de novembro de 1995.

(a) ANTÔNIO CARLOS ALVES BRAGA, Corregedor Geral da Justiça e relator.

### **3.1.14 MANDADO DE PENHORA. Pretendido ingresso no registro imobiliário. Inadmissibilidade se há prévia averbação de indisponibilidade do bem.**

*Ementa Oficial: O acesso de mandado de registro de penhora, havendo prévia averbação de indisponibilidade de bem, somente será possível com o cancelamento daquela averbação.*

### **3.1.14 AVERBAÇÃO. Indisponibilidade de bem. Registro feito a partir de ofício da Justiça Federal. Inexistência de ofensa ao princípio da legalidade.**

*Ementa Oficial: Não há ofensa ao princípio de legalidade (art. 5º, II, da CF/88) na averbação de indisponibilidade feita a partir de ofício da Justiça Federal, averbação essa reputada regular e gerando presunção legal de eficácia.*

*ApCív* 29.540.0/6 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 16.02.1996 – rel. Corregedor Geral de Justiça Márcio Martins Bonilha.

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de *ApCív* 29.540.0/6, da Comarca de Cruzeiro, em que é apelante Sayerlack Indústria Brasileira de Vernizes S.A. (repda. p/s/Diretor Alexandre Cenacchi) e apelado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca.

Acordam os desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Trata-se de recurso interposto pela Sayerlack Indústria Brasileira de Vernizes S.A., contra a r. decisão que julgou procedente a dúvida suscitada pelo oficial do cartório de registro de imóveis e anexos da Comarca de Cruzeiro, inadmitindo o registro de mandado de penhora relacionado com bem imóvel considerado indisponível por força de deliberação oriunda da Justiça Federal em São José dos Campos.

Sustentou a recorrente a reforma da r. decisão recorrida, que indeferiu a averbação da penhora, porquanto o registro do ofício expedido pela Justiça Federal não obedece a forma prescrita em lei. Em outras palavras, a lei não confere força a ofício, para registro no cartório do registro de imóveis, autorizando concluir pela violação ao princípio do art. 5º, II, da CF.

A Douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

Inconsistente o recurso, impondo-se a manutenção da r. decisão de primeiro grau.

Com efeito, eficaz a averbação da indisponibilidade de bens, recaindo sobre o objeto da Matrícula 17.113 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cruzeiro, porquanto não cancelada pelas vias próprias, produzindo todos os efeitos legais, nos exatos termos do art. 252 da Lei 6.015/73.

O inconformismo não se sustenta, prevalecendo a averbação da

indisponibilidade do referido bem imóvel, mesmo porque apresentada em cartório anteriormente a exibição do mandado de penhora recaindo sobre o objeto da referida matrícula.

Eventual registro da mencionada constrição judicial somente poderá ser efetivado após o cancelamento da averbação ora questionada, desde que cumpridos os requisitos legais.

Não há o que se falar em ofensa ao disposto no art. 5º, II, da Carta Federal, que disciplina o princípio da legalidade, pois a averbação efetivada na matrícula em questão é absolutamente regular, gerando presunção legal de eficácia.

Ante o exposto, negam provimento ao recurso, mantida a r. decisão ora atacada.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores YUSSEF SAID CAHALI, Presidente do Tribunal de Justiça e DIRCEU DE MELLO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 16 de fevereiro de 1.996

(a) MÁRCIO MARTINS BONILHA, Corregedor Geral da Justiça e relator.

---

### **3.1.15 TÍTULO JUDICIAL. Qualificação registrária. Obrigatoriedade. Registrador que deve apurar o preenchimento de formalidades documentais e analisar a existência de obstáculos registrários.**

*Ementa Oficial: A origem do título judicial não o isenta do exame de qualificação registrária, cabendo ao registrador apontar hipóteses de incompetência absoluta da autoridade judiciária, aferir a congruência do que se ordena, apurar o preenchimento de formalidades documentais que a lei reputa essenciais e analisar a existência de obstáculos registrários.*

**3.1.15 FORMAL DE PARTILHA. Registro de imóveis. Averbação do nome do cônjuge proprietário. Indispensabilidade. Providência que deve ser levada a feito mediante a apresentação da certidão de matrimônio, com aferição do regime de bens adotado.**

*Ementa Oficial: Em face de repercussões patrimoniais, a averbação do nome do cônjuge proprietário é indispensável e será feita mediante a apresentação da certidão do matrimônio, com aferição do regime de bens adotado inclusive para se saber se o cônjuge era o mesmo por ocasião da aquisição do bem.*

**3.1.15 FORMAL DE PARTILHA. Registro de imóveis. Bem que não foi totalmente inventariado. Circunstância que deve ser solucionada previamente em face da necessidade de manter-se a indivisão em relação à metade não partilhada.**

*Ementa Oficial: O fato de não ter sido inventariada a totalidade do bem deve ser previamente solucionado, em face da necessidade de manter-se a indivisão em relação à metade deixada de lado pela partilha realizada.*

*ApCív. 30.657-0/2 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 16.02.1996 – rel. Corregedor Geral de Justiça Márcio Martins Bonilha.*

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 30.657-0/2, da Comarca de Praia Grande em que são apelantes M.C.D.C. e outros e apelado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis local.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Tratam os autos de apelação, tempestivamente interposta contra a respeitável sentença que julgou procedente a dúvida suscitada, mantendo a recusa oposta contra o registro dos formais de partilha extraídos dos autos dos Processos 165/83, do Juízo da extinta 2ª Vara Distrital do Ibirapuera, e 1.527/90, do Juízo da 1ª Vara de Família e Sucessões do Foro Regional II (Santo Amaro e Ibirapuera), da Comarca da Capital, referen-

tes ao arrolamento dos bens deixados por S.D. e F.C., respectivamente, com respeito a bem imóvel designado como apartamento 11, do Bloco G, do Conjunto L.M., localizado na Rua R.V., Comarca de Praia Grande, a fim de que seja respeitado o princípio da continuidade.

A irrisignação encontra suporte no argumento de que as providências solicitadas são desnecessárias, pois o estado civil de S.D. está indicado pela certidão de óbito de sua esposa e pela cópia de escritura pública anexadas ao primeiro formal de partilha; a apresentação de cédulas de identidade ou documentos do cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda não constituem exigências legais; a nacionalidade de S.D. está esclarecida pela certidão de óbito e pelas primeiras declarações ajuizadas em seu inventário; não há verdadeiro confronto quanto ao número de registro do imóvel em tela, dado que o título e a tábula sempre se referem ao mesmo bem; o estado civil de F.C., encontra-se devidamente esclarecido por certidão anexada; os formais apresentados fornecem esclarecimentos suficientes sobre a forma de aquisição do bem de raiz.

Em segunda instância, o Ministério Público opinou no sentido de ser negado provimento ao recurso.

É o relatório.

São várias as questões a serem examinadas, devendo todas elas merecerem um tratamento separado.

Em primeiro lugar, salienta-se que o fato de ser apresentado a registro um título de origem judicial não o isenta do exame qualificativo dos requisitos registrários, cabendo ao registrador, como o firmado na ApCív 15.028-0/7, da mesma Comarca de Praia Grande, apontar eventual hipótese de incompetência absoluta da autoridade judiciária, aferir a congruência do que se ordena, apurar a presença de formalidades documentais e, finalmente, analisar existência de eventuais obstáculos registrários, como é o caso.

Não se identifica, portanto, usurpação das funções próprias ao apelado.

Quanto às questões levantadas, a exigibilidade da averbação do nome do cônjuge do proprietário apontado pela Transcrição 33.151 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente, em complemento à infor-

mação de que se cuida de pessoa casada, dadas as informações fornecidas pelo próprio título apresentado a registro, é evidente e inafastável.

Da leitura das certidões de f., verifica-se que S.D. resta qualificado como casado, mas não há a menor referência quanto à identidade de sua mulher e, nesta situação, estabelece-se um confronto com os elementos constantes do primeiro título apresentado a registro, onde menciona ser sua mulher D.G.D.

A providência em tela foi ordenada corretamente, sendo indispensável para a observância da consecutividade própria ao registro imobiliário, porquanto se faz necessário saber se o cônjuge era também o mesmo por ocasião da aquisição do bem de raiz, devido às eventuais repercussões patrimoniais da dissolução de uma primeira sociedade conjugal. O único meio disponível para a aferição de tal realidade é a promoção da averbação pretendida, cuja postergação remanesce inviável, conforme o reiterado entendimento deste Conselho Superior (por exemplo, Apelações Cíveis 8.765-0/5, da Comarca de São Carlos, e 9.266-0/9, da Comarca de Caçapava) e o documento próprio à comprovação a ser efetivada é a correspondente certidão de casamento, indicativa, inclusive, do regime de bens adotado.

Há, ainda, a patente disparidade entre os assentamentos tabulares e o título apresentado, quanto a um elemento obrigatório de especialização subjetiva, a teor do art. 176, III, item 2, da já citada Lei 6.015/73, a nacionalidade de S.D., apontado, conflituosamente, como brasileiro naturalizado e italiano, sem que haja um esclarecimento preciso, e quanto à identificação da inscrição imobiliária do bem, apontadas, ao mesmo tempo, as Transcrições 33.151, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente e 14.482, do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos.

Admitir as apontadas disparidades acarretaria prejuízo à consecutividade própria aos registros públicos e elas, também, constituem um óbice à efetivação do ato pretendido pelos apelantes, os quais, necessariamente, terão de promover uma retificação, seja do formal de partilha, seja do registro, sob pena de ser desrespeitado o art. 225, § 2º, da Lei 6.015/73.

No mais, de fato, uma nova indicação da forma de aquisição do bem imóvel por parte de S.D. é despicienda, feita menção na própria Transcrição 33.151 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente,

tal qual de cópias do cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda, dada a ausência de um motivo específico a determinar a providência, sendo os dados mencionados no próprio título, mas há a necessidade de ser efetivada, ao menos, a indicação da filiação das pessoas falecidas, exigência prevista no art. 176, II, item 4 da Lei 6.015/73.

Assim, não se vislumbra alternativa para a decisão recorrida, sendo inviável o registro.

Fica ressalvado, por último, o fato de não ter sido inventariada a totalidade do bem de raiz e, portanto, se manter a indivisão quanto à metade deixada de lado pela partilha realizada, como frisado na sentença apelada, o que merece ser solucionado.

Isto posto, negam provimento ao recurso.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores YUSSEF SAID CAHALI, Presidente do Tribunal de Justiça e DIRCEU DE MELLO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 16 de fevereiro de 1.996

(a) MÁRCIO MARTINS BONILHA, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

---

### **3.1.16 CARTA DE ARREMATAÇÃO. Registro imobiliário. Documento que tem por objeto parcela maior que a penhorada. Irregistrabilidade.**

*Ementa Oficial: Sendo a arrematação um ato judicial pelo qual os bens anteriormente penhorados são postos à alienação, é vedado o ingresso de carta de arrematação que tem por objeto parcela maior que a penhorada.*

### **3.1.16 ALIENAÇÃO JUDICIAL. Inadmissibilidade. Insuficiência de disponibilidade qualitativa.**

*Ementa Oficial: Não havendo suficiente disponibilidade qualitativa, não é possível a alienação, inclusive a de caráter judicial.*

*ApCív 32.468-0/4* – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 29.08.1996 – rel. Corregedor Geral de Justiça Márcio Martins Bonilha.

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de *ApCív 32.468-0/4*, da Comarca de Taubaté, em que figuram, como apelante Samuel de Lima, como apelado, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos local e como interessada, a Indústria Metalúrgica Calil Ltda.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Cuida-se de apelação tempestivamente interposta contra r. decisão (f.) que julgou procedente dúvida suscitada e manteve a recusa ao registro de carta de arrematação, expedida nos autos do Processo 1164/94 da 1ª Vara Cível da mesma comarca, de ação de execução movida pela apelante contra Ind. Metalúrgica Calil Ltda., ambas referentes à Matrícula 8.800 do ofício predial local.

A decisão atacada se funda na existência de contradição entre o conteúdo quantitativo do auto de arrematação constante do título recepcionado e da penhora realizada, referindo-se, ademais, a carta de arrematação a parte ideal maior que aquela de titularidade do executado.

A apelante (f.) argumenta que, diante do teor do art. 694 do vigente CPC, tendo a arrematação se tornado irretratável, o registro, por força de lei, não pode encontrar obstáculo, visto ser suficiente a disponibilidade física do bem de raiz.

O Ministério Público, em segunda instância (f.), opinou pelo improvimento do recurso, explicando que, na ocasião do registro da penhora efetivada, a constrição judicial só poderia recair sobre a parte ideal correspondente à metade do imóvel e, por isso, se identifica discrepância com referência ao título apresentado.

Convertido o julgamento em diligências, foram juntados os documentos de f.

É o relatório.

São quatro as questões a serem examinadas, devendo elas todas merecerem um tratamento separado.

Em primeiro lugar, saliente-se que o fato de ser apresentado a registro um título de origem judicial não o isenta do exame qualitativo dos requisitos registrários, cabendo ao registrador, como o firmado nas Apelações Cíveis 15.028-0/7, da Comarca de Praia Grande, e 20.745-0/6, da Comarca de Itú, apontar eventual hipótese de incompetência absoluta da autoridade judiciária, aferir a congruência do que se ordena, apurar a presença de formalidades documentais e, finalmente, analisar a existência de eventuais obstáculos registrários, como é o caso. A autoridade da coisa julgada, portanto, não chega a tornar exigível, de maneira absoluta, a efetivação do ato de registro, devendo o título decorrente ser submetido à qualificação registrária com rigorosa observância dos princípios que a regem.

Ademais, salienta-se, também, estar superada a indagação acerca da regularidade formal da carta de arrematação em relevo. Os elementos essenciais de uma carta de arrematação encontram-se enumerados no art. 703 do Estatuto Processual Civil e confrontado o título ajuizado, sua presença é evidente. De fato, o auto de arrematação, os títulos extrajudiciais lastreadores da execução e a descrição do imóvel levado a praça constam do título judicial, da mesma forma que o recolhimento de impostos municipais, inviabilizando-se, frente ao texto legal, exigir, com cunho de obrigatoriedade, a persistência de outras características adicionais, a ausência de mácula formal foi, assim, reconhecida com acerto pela decisão recorrida.

Superados os dois primeiros óbices, o mesmo não pode ocorrer quanto aos dois demais.

Passa-se, em primeiro lugar, a aferir a correspondência entre a penhora realizada e a subsequente arrematação. Em sendo a arrematação, segundo Antônio Carlos Costa e Silva (*Tratado do Processo de Execução*, 2ª ed., Rio de Janeiro, Aide, 1986, vol. II, p. 973), um “ato jurisdicional mediante qual são os bens penhorados ao devedor postos em alienação, a fim de que, pela venda em licitação pública, apura-se, em dinheiro, o seu valor ou o que for validamente oferecido para com ele se pagar ao credor total ou parcialmente”, persiste uma necessária vinculação entre o conteúdo de tais atos, derivada da própria lógica do procedimento executório, no sentido de buscar,

por meio da conversão de valores econômicos em financeiros, satisfazer créditos. Ora, examinados os documentos de f., referentes ao auto de penhora e depósito e seu posterior aditamento, à certidão da Matrícula 8.800 do Serviço de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Taubaté e ao auto de arrematação lavrado, verifica-se que o registro da penhora efetivada se refere a dois terços, isto é, aproximadamente sessenta e seis por cento do imóvel em questão, cotas partes pertencentes, segundo o constante, a Benedito Miguel Calil e Luiz Carlos Calil, bem como aos então usufrutuários Pedro Nagib Calil e Vera Saud Calil (R. 10 – f. 60), enquanto a arrematação se refere a uma cota parte diferente do bem imóvel em questão, “excluído  $\frac{1}{4}$  visto já ter sido arrematado em outra ação de execução em andamento na 4ª Vara local”, igual a setenta e cinco por cento. A ausência de adequação material, portanto, mostra-se cristalina. A parcela arrematada é, nitidamente, maior que a penhorada, identificando-se, nesse sentido, vício no título apresentado a registro, de molde a impedir o acesso ao fólio real.

No que respeita, ainda, à disponibilidade quantitativa do bem imóvel levado à hasta pública, persiste obstáculo intransponível à almejada prática de ato registral. A carta de arrematação em relevo refere-se a três quartos (f.), ou seja, setenta e cinco por cento do bem de raiz, como o acima exposto, mas consideradas a importância da parte ideal de titularidade de Carmen Silva Paolicchi Calil e anterior arrematação efetivada por Elias Rechdan Filho e referida no próprio título apresentado (R. 18 da Matrícula 8.800 – f. 61), não há suficiente disponibilidade, o que macula qualquer espécie de alienação, inclusive aquela de caráter judicial.

A recusa encontra-se plenamente justificada, devendo ser mantida, por ser correta, a decisão atacada.

Quanto ao desrespeito do prazo previsto no art. 188 da Lei 6.015/73, apontado pelo apelante, por último, cabe o fato apurado pelos órgãos censórios com específica atribuição, dada a possível caracterização de ilícito administrativo, se veraz a notícia.

Isto posto, negam provimento ao recurso, remetida, ao MM. Juiz Corregedor Permanente, a apuração de eventual falta administrativa praticada por parte do apelado.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores YUSSEF SAID CAHALI, Presidente do Tribunal de Justiça e DIRCEU DE MELLO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 29 de agosto de 1996.

MÁRCIO MARTINS BONILHA, Corregedor Geral da Justiça e relator.

---

**3.1.17 CARTA DE ARREMATACÃO. Registro imobiliário. Admissibilidade se a parcela arrematada for menor que a penhorada. Inexistência de vício.**

*Ementa Oficial: Sendo a arrematação um ato judicial pelo qual os bens anteriormente penhorados são postos à alienação, é vedado o ingresso de carta de arrematação que tem por objeto parcela maior que a penhorada. Sendo, porém, a parcela arrematada menor que a penhorada, não se identifica vício no título a impedir seu ingresso no registro.*

*ApCiv 32.618-0/0 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 15.08.1996 – rel. Corregedor Geral de Justiça Márcio Martins Bonilha.*

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 32.618-0/0, da Comarca de Taubaté, em que figuram, como apelante, Taubaté Automóveis Ltda. (repda. p/ Sr. Benedito Abud), apelado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos local e interessada Vera Saud Calil & Cia. Ltda.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso.

Cuida-se de apelação tempestivamente interposta contra r. decisão que julgou procedente dúvida suscitada e manteve a recusa ao registro de carta de arrematação, expedida nos autos do Processo 530/91, da 3ª Vara Cível da Comarca de Taubaté, de ação de execução movida pela apelante, Taubaté Automóveis Ltda., contra Vera Saud Calil & Cia. Ltda.

A decisão atacada se funda na existência de contradição entre o conteúdo quantitativo do auto de arrematação constante do título recepcionado e da penhora realizada, referindo-se, ademais, a carta de arrematação à parte ideal maior que aquela de titularidade do executado.

A apelante argumenta que, diante do teor do art. 694 do vigente CPC, tendo a arrematação se tornado irretratável, o registro, por força de lei, não pode encontrar obstáculo, visto ser suficiente a disponibilidade física do bem de raiz.

O Ministério Público, em segunda instância (f.), opinou, em preliminar, pelo não conhecimento, dada a ausência de regular representação processual, e, no mérito, pelo improvimento do recurso, explicando que, na ocasião do registro da penhora efetivada, a constrição judicial só poderia recair sobre a parte ideal correspondente à metade do imóvel e, por isso, se identifica discrepância com referência ao título apresentado.

Convertido o julgamento em diligência, foram juntados os documentos de f.

É o relatório.

A preliminar levantada pelo órgão ministerial encontra-se superada, diante da conversão do julgamento em diligência e da posterior apresentação de documentos por parte da apelante. Resta, assim, apenas a apreciação do mérito, não se podendo afirmar a inexistência de discordância, identificados argumentos conflitantes e pretensões colidentes.

As questões a serem examinadas estão também sendo apreciadas na ApCív 32.468-0/4, referente a outra carta de arrematação apresentada a registro pela apelante e pertinente ao mesmo bem de raiz e devem elas todas merecerem um renovado tratamento, em separado.

Em primeiro lugar, salienta-se que o fato de ser apresentado a registro um título de origem judicial não o isenta do exame qualificativo dos requisitos registrários, cabendo ao registrador, como o firmado nas Apelações Cíveis 15.028-0/7, da Comarca de Praia Grande, e 20.745-0/6, da Comarca de Itu, apontar eventual hipótese de incompetência absoluta da autoridade judiciária, aferir a congruência do que se ordena, apurar a presença de formalidades documentais e, finalmente, analisar a existência de eventuais obstáculos

registrários, como é o caso. A autoridade da coisa julgada, portanto, não chega a tornar exigível, de maneira absoluta, a efetivação do ato de registro, devendo o título decorrente ser submetido à qualificação registrária com rigorosa observância dos princípios que a regem.

Ademais, salienta-se, também, estar superada a indagação acerca da regularidade formal da carta de arrematação em relevo. Os elementos essenciais de uma carta de arrematação encontram-se enumerados no art. 703 do Estatuto Processual Civil e confrontado o título apresentado, sua presença é evidente. De fato, o auto de arrematação, os títulos extrajudiciais lastreadores da execução e a descrição do imóvel levado a praça constam do título judicial, da mesma forma que o recolhimento de impostos municipais, inviabilizando-se, frente ao texto legal, exigir, com cunho de obrigatoriedade, a persistência de outras características adicionais. A ausência de mácula formal foi, assim, reconhecida com acerto pela decisão recorrida.

Passa-se, em terceiro lugar, a aferir a correspondência entre a penhora realizada e a subsequente arrematação. Em sendo a arrematação, segundo Antônio Carlos Costa e Silva (*Tratado do Processo de Execução*, 2ª ed., Rio de Janeiro, Aide, 1986, vol. II, p. 973), um “ato jurisdicional mediante qual são os bens penhorados ao devedor postos em alienação, a fim de que, pela venda em licitação pública, apura-se, em dinheiro, o seu valor ou o que for validamente oferecido para com ele se pagar ao credor total ou parcialmente”, persiste uma necessária vinculação entre o conteúdo de tais atos, derivada da própria lógica do procedimento executório, no sentido de buscar, por meio da conversão de valores econômicos em financeiros, satisfazer créditos. Ora, examinados os documentos de f., referentes a um auto de retificação de penhora, à certidão da Matrícula 8.800 do Serviço de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Taubaté e ao auto de arrematação lavrado, verifica-se que o registro da penhora efetivada se refere a dois terços, isto é, aproximadamente sessenta e seis por cento do imóvel em questão, cotas partes pertencentes, segundo o constante, a Benedito Miguel Calil e Luiz Carlos Calil, bem como aos então usufrutuários Pedro Nagib Calil e Vera Saud Calil (R.8 – f. 35v.), enquanto a

arrematação se refere a uma cota parte diferente do bem imóvel em questão, ou seja, uma “parte ideal correspondente a 1/3 do imóvel”, igual a aproximadamente trinta e três por cento. A ausência de adequação material, portanto, mostra-se cristalina, mas em sendo a parcela arrematada menor que a penhorada, não se identifica vício no título apresentado a registro, de molde a impedir o acesso ao fôlio real.

Superados os três primeiros óbices, o mesmo ocorre quanto ao derradeiro.

No que respeita, à disponibilidade quantitativa do bem imóvel levado à hasta pública, não pode ser identificado obstáculo intransponível à almejada prática de ato registral. A carta de arrematação em relevo refere-se a um terço do bem de raiz, como o acima exposto e abarca apenas parte ideal de titularidade de Luiz Carlos Calil (f.), a qual corresponde à metade do mesmo prédio urbano. Mesmo quando consideradas a importância das partes ideais de titularidade de Carmen Silva Paolicchi Calil e de Benedito Miguel Calil e a anterior arrematação efetivada por Elias Rechdan Filho e referida no próprio título apresentado (R. 18 da Matrícula 8.800 – f. 37), há suficiente disponibilidade sem mácula para a alienação judicial operada.

A recusa não se encontra justificada, devendo ser admitido o registro postulado, consignando-se que a existência de títulos concorrentes incidentes sobre o mesmo imóvel não ostenta caráter impeditivo da prática do ato.

Isto posto, dão provimento ao recurso.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores YUSSEF SAID CAHALI, Presidente do Tribunal de Justiça e DIRCEU DE MELLO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 15 de agosto de 1996

(a) MÁRCIO MARTINS BONILHA, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

---

**3.1.18 PROCESSO ADMINISTRATIVO. Procedimento de dúvida. Revisão, de ofício, dos atos praticados. Admissibilidade, seja pela autoridade administrativa, seja pela instância revisora. Possibilidade inclusive de reexame do fundamento da sentença para alteração de sua parte dispositiva.**

*Ementa Oficial: A natureza administrativa do procedimento de dúvida permite a revisão de atos praticados, seja pela autoridade administrativa, seja pela instância revisora, até mesmo de ofício, podendo ser levantados óbices não argüidos, ou ser reexaminado o fundamento da sentença até para alteração de sua parte dispositiva.*

**3.1.18 PENHORA. Constrição incidente sobre bens objeto de penhor ou hipoteca constituídos por cédula de crédito. Inadmissibilidade. Impenhorabilidade da hipoteca cedular que não foi revogada pelo Código de Processo Civil.**

*Ementa Oficial: Os bens objeto de penhor ou hipoteca, constituídos por cédula de crédito, não podem ser penhorados por outras dívidas do emitente ou terceiro. A legislação especial que prevê a impenhorabilidade dos bens que garantem hipoteca cedular não foi revogada pelo Código de Processo Civil.*

**3.1.18 PENHORA. Constrição incidente sobre bem alienado em fraude de execução. Exigibilidade de expressa e prévia decisão judicial reconhecendo a ineficácia do negócio de alienação ou oneração para o registro do mandado de constrição. Desnecessidade do cancelamento do registro em face da invalidade, e não ineficácia, do negócio.**

*Ementa Oficial: Para o registro de mandado de penhora de bem alienado em fraude de execução sem vulneração ao princípio de continuidade, exige-se expressa e prévia decisão judicial reconhecendo a ineficácia do negócio de alienação ou oneração. Não há necessidade de cancelamento do registro, pois o negócio é válido, mas ineficaz.*

*ApCív 33.111-0/3* – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 29.08.1996 – rel. Corregedor-Geral de Justiça Márcio Martins Bonilha.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de *ApCív 33.111-0/3*, da Comarca de Limeira em que é apelante o Banco do Brasil S.A. (repdo. p/ Sr. Paulo César Ximenes Alves Ferreira) e apelado o Oficial do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos local.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, revendo de ofício a sentença na parte que deferiu o registro do mandado de penhora de imóvel gravado por hipoteca cedular.

Cuida-se de dúvida suscitada a requerimento do ora apelante Banco do Brasil S.A., em que se negou registro a mandado de penhora extraído dos autos da ação de execução que move a Metalafe Produtos Siderúrgicos Ltda. e outros, porque, dos quatro imóveis sobre os quais recaiu a constrição, três não mais se encontram registrados em nome dos executados, que os alienaram a terceiros, enquanto o quarto prédio acha-se gravado por hipoteca vinculada a cédula de crédito industrial.

Os almejados registros, por consequência, feriram o princípio da continuidade, nos casos dos imóveis alienados a terceiros, e onerariam bem impenhorável, no caso do imóvel vinculado a hipoteca cedular.

A sentença atacada julgou parcialmente procedente a dúvida, acolhendo o óbice argüido pelo registrador, no que toca aos imóveis alienados a terceiros, mas determinando o registro do mandado, no que se refere ao imóvel objeto de hipoteca cedular.

Foram ofertados embargos de declaração, visando conhecer o valor do preparo.

Rejeitados os embargos, apelou tempestivamente o interessado, sustentando, em síntese, não caber ao Oficial Delegado ou ao seu Juiz Corregedor Permanente, na esfera administrativa, discutir sobre o acerto de decisão proferida na esfera jurisdicional. Afirmou, mais, ter sido alienado o imóvel em fraude de execução, não havendo necessidade

do juiz do feito reconhecê-la expressamente, uma vez que cabe ao adquirente prejudicado ingressar com ação de embargos de terceiro.

Opinou o Ministério Público, em ambas as instâncias, pela procedência da dúvida. O Dr. Procurador de Justiça bateu-se, mais, pela revisão hierárquica da sentença, na parte que deferiu o registro do mandado de penhora de imóvel objeto de hipoteca cedular.

É o relatório.

Inicialmente, cabe ressaltar a natureza administrativa do procedimento da dúvida, que não se sujeita, assim, aos efeitos da imutabilidade material da sentença. Portanto, nesse procedimento há a possibilidade de revisão dos atos praticados, seja pela própria autoridade administrativa, seja pela instância revisora, até mesmo de ofício (cfr. ApCív 10.880-0/3, da Comarca de Sorocaba).

Não vai nisso qualquer ofensa ao direito de ampla defesa e muito menos se suprime um grau do julgamento administrativo. O exame qualificador do título, tanto pelo Oficial Delegado, como por seu Corregedor Permanente, ou até em sede recursal, deve necessariamente ser completo e exaustivo, visando escoimar todo e qualquer vício impeditivo de acesso ao cadastro predial.

Possível, portanto, a requalificação do título nesta sede, ainda que de ofício, podendo ser levantados óbices até o momento não argüidos, ou ser reexaminado fundamento da sentença, até para alteração de sua parte dispositiva.

Fixada tal premissa, passa-se ao exame da exigência afastada pela sentença atacada, qual seja, a da impossibilidade de recair a penhora sobre bem gravado por hipoteca cedular.

É regra expressa do art. 53 do Dec.-lei 413/69, que os bens objeto de penhor ou hipoteca constituídos pela cédula de crédito industrial não serão penhorados, arrestados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou terceiro. Cuida-se de lei especial, não revogada, portanto, pelo Código de Processo Civil, com o qual se harmoniza.

O art. 591 do CPC, ao consagrar a norma fundamental do processo executivo, qual seja, a de que “o devedor responde, para o cumprimento de suas obrigações, com todos os seus bens, presentes ou futuros”, fez a

ressalva final, “salvo as restrições estabelecidas em lei”. Tal regra é complementada por aquela prevista no art. 648 do mesmo diploma, que dispõe não estarem sujeitos a execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis. Dentre tais bens, por expressa disposição legal, estão aqueles já gravados por hipoteca ou penhor cedular rural e industrial (cfr. Araken de Assis, *Manual do Processo de Execução*, Ed. RT, 2ª ed., p. 307).

Na expressão de Pontes de Miranda, “se alguma lei diz que o bem é impenhorável, evidentemente não pode ser expropriado na execução” (*Comentários ao Código de Processo Civil*, Tomo X, p. 169).

O legislador optou – bem ou mal – por dotar os órgãos financiadores da economia rural e industrial não somente de uma garantia, mas de uma garantia exclusiva, que impede nova oneração ou alienação do bem gravado a terceiro (cfr. ApCív 3.708-0 da Comarca de Adamantina, rel. Des. Marcos Nogueira Garcez).

A questão, ao contrário do que constou da sentença, não é de mera preferência da hipoteca anterior, mas de exclusividade do gravame, sem concorrência de qualquer outro. Somente poderia obter o título qualificação positiva no caso de expressa e inequívoca determinação judicial, no sentido de ignorar a impenhorabilidade no caso concreto (cfr. *RSTJ* 7(67)/299, REsp. 9.328-0-PE, rel. Min. Américo Luz).

Incorreto, por consequência, o afastamento do óbice levantado pelo registrador, para permitir o acesso ao registro de mandado de penhora tendo por objeto imóvel gravado por hipoteca cedular.

O segundo óbice, que levou à procedência parcial da dúvida em primeiro grau, diz respeito à quebra do princípio da continuidade, porque os imóveis objeto da constrição foram alienados e já se encontram registrados em nome de terceiros adquirentes.

Bate-se o recorrente pelas teses de que não pode haver desqualificação administrativa de título judicial e que as alienações ocorreram em fraude de execução, ou seja, ineficazes em relação ao exequente.

Como tantas vezes já decidido por este Conselho Superior da Magistratura, cumpre novamente ressaltar que o fato de se tratar o título de

mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental (Afrânio de Carvalho, *Registro de Imóveis*, Forense, p. 249).

No caso concreto, porém, não houve, ou ao menos disso não há prova nos autos, qualquer decisão reconhecendo de modo expresso a ocorrência de fraude de execução e, por conseqüência, a ineficácia da alienação ou oneração de bens em relação ao exequente. Inexiste, assim, qualquer comando jurisdicional objeto de desqualificação pelo registrador, que se ateve, de modo correto, ao exame formal do título e de sua adequação aos princípios registrários.

Não se exige, em consonância com doutrina e jurisprudência majoritárias, o ajuizamento de ação específica para declaração de ineficácia da alienação que pode, portanto, ser reconhecida no processo de execução (RT 697/82, RJTJESP 88/283, 139/75). Isso, porém, não quer dizer possam ser penhorados indiscriminadamente bens de terceiros, cuja responsabilidade patrimonial está subordinada a prévia decisão, ainda que incidente, reconhecendo a fraude de execução.

No caso em exame, não há sequer elementos que permitam inferir a ocorrência efetiva de fraude de execução, na medida que não se sabe se à época da alienação já corria contra os executados a demanda e muito menos se tal demanda é capaz de reduzi-los à insolvência (art. 591 do CPC). Admitir o ingresso do mandado de penhora diretamente no registro, sem prévia decisão judicial reconhecendo a ineficácia da alienação, significaria conferir ao registrador dizer se houve ou não fraude de execução, em manifesta e indevida invasão de matéria típica da seara jurisdicional.

Na esteira de recente precedente deste Conselho Superior da Magistratura (ApCív 21.506-0/3 de Atibaia, rel. Des. Alves Braga), em orientação que merece ser mantida, cumpre frisar que, após reconhecimento por decisão judicial da fraude de execução, possível será o registro da penhora, sem vulneração ao princípio da continuidade.

Isso porque a alienação ou oneração de bens em fraude de execução, realizados pelo obrigado, se ostentam ineficazes (Araken de Assis, *Manual do Processo de Execução*, 3ª ed., Ed. RT, p. 327; Cândido Rangel Dinamarco, *Execução Civil*, 2ª ed., Ed. RT, 1987, p. 136; Alcides de Mendonça Lima, *Comentários ao Código de Processo Civil*, 5ª ed., Forense, p. 387).

Não haverá, por consequência, necessidade de cancelamento do registro de eventual alienação fraudulenta. O negócio é válido, mas ineficaz. Não se pode equiparar a invalidade do ato jurídico com a sua ineficácia, institutos que se situam em planos diversos, gerando efeitos inconfundíveis (Antônio Junqueira de Azevedo, *Negócio Jurídico*, Ed. Saraiva, p. 72).

É tema absolutamente tranqüilo, como decidido em inúmeras oportunidades na esfera jurisdicional, à qual deve se afeiçoar o direito registrário, que a alienação ou oneração de bens em fraude de execução é ineficaz em relação ao exequente, embora válida quanto aos demais, razão porque não há necessidade de cancelamento do registro imobiliário (*RT* 601/117, 639/119, *JTA* 92/175; *RSTJ* 20/282)

O negócio jurídico que fraudava a execução gera plenos direitos entre adquirente e alienante. Apenas não pode ser oposto ao exequente. Assim, a força da execução continuará a atingir o objeto da alienação ou oneração fraudulenta, como se estas não tivessem ocorrido. O bem será de propriedade de terceiro, num autêntico exemplo de responsabilidade sem débito (Humberto Theodoro Júnior, *Processo de Execução*, 7ª ed., Ed. Leud, 1987, p. 155).

Em suma, embora mantido o entendimento de que o registro de mandado de penhora de bem alienado em fraude de execução seja possível, sem vulneração ao princípio da continuidade, exige-se expressa e prévia decisão judicial reconhecendo a ineficácia do negócio.

Isto posto, negam provimento ao recurso, revendo de ofício a parte da sentença que deferiu o registro de mandado de penhora de bem gravado por hipoteca censual, para julgar integralmente procedente a dúvida.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores YUSSEF SAID CAHALI, Presidente do Tribunal de Justiça e DIRCEU DE MELLO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 29 de agosto de 1996.

(a) MÁRCIO MARTINS BONILHA – Corregedor Geral da Justiça e relator.

---

**3.1.19 FRAUDE DE EXECUÇÃO. Circunstância declarada judicialmente. Hipótese em que é possível o registro da penhora sem vulneração ao princípio da continuidade. Inexigibilidade de ajuizamento de ação própria para declaração de ineficácia da alienação ou oneração do bem. Desnecessidade do cancelamento do registro da alienação fraudulenta em face da ineficácia do negócio.**

*Ementa: Havendo declaração judicial de fraude de execução é possível o registro da penhora sem vulneração do princípio de continuidade. Não se exige o ajuizamento de ação própria para declaração de ineficácia de alienação ou oneração do bem. Não há necessidade de cancelamento de registro de eventual alienação fraudulenta, pois o negócio é válido, mas ineficaz.*

*ApCív 33.474-0/9 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 29.08.1996 – rel. Corregedor Geral de Justiça Márcio Martins Bonilha.*

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 33.474-0/9, da Comarca de Limeira, em que é apelante o Banco do Brasil S.A. (repdo. p/ Sr. Paulo César Ximenes Alves Ferreira) e apelado o Oficial do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Cuida-se de dúvida suscitada a requerimento do ora apelante Banco do Brasil S/A, em que se negou registro a mandado de penhora extraído dos autos da ação de execução que move a Odair José Giusti e outros,

porque um dos imóveis objeto da constrição não mais se encontra registrado em nome dos executados, que o alienaram a terceiros.

Segundo o óbice levantado pelo Oficial Delegado, o almejado registro feriria o princípio da continuidade, porque atingiria bem já registrado em nome de terceiro.

A sentença atacada julgou procedente a dúvida, acolhendo o óbice argüido pelo registrador.

Foram ofertados embargos de declaração, visando conhecer o valor do preparo.

Rejeitados os embargos, apelou tempestivamente o interessado, sustentando, em síntese, não caber ao Oficial Delegado, ou ao seu Juiz Corregedor Permanente, na esfera administrativa, discutir sobre o acerto de decisão proferida na esfera jurisdicional. Afirmou, mais, ter sido alienado o imóvel em fraude de execução, não havendo necessidade do Juiz do feito reconhecê-la expressamente, uma vez que cabe ao adquirente prejudicado ingressar com ação de embargos de terceiro.

Opinou o Ministério Público, em ambas as instâncias, pela procedência da dúvida.

É o relatório.

O dissenso diz respeito à quebra do princípio da continuidade, porque um dos imóveis objeto da constrição foi alienado e já se encontra registrado em nome de terceiros adquirentes.

Bate-se o recorrente pelas teses de que não pode haver desqualificação administrativa de título judicial e de que a alienação foi feita em fraude de execução, ou seja, ineficaz em relação ao exequente.

Como tantas vezes já decidido por este Conselho Superior da Magistratura, cumpre novamente ressaltar que o fato de se tratar o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estricto ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental (Afrânio de Carvalho, *Registro de Imóveis*, Forense, p. 249).

No caso concreto, não houve, ou o menos disso não há prova nos autos, qualquer decisão reconhecendo de modo expreso a ocorrência de fraude de execução e, por consequência, a ineficácia da alienação ou oneração de bens em relação ao exequente. Inexiste, por consequência, qualquer comando jurisdicional objeto de desqualificação pelo registrador que se ateve, de modo correto, ao exame formal do título e de sua adequação aos princípios registrários.

Não se exige, em consonância com doutrina e jurisprudência majoritárias, o ajuizamento de ação específica para declaração de ineficácia da alienação que pode, assim, ser reconhecida no próprio processo de execução (RT 697/82, RJTJESP 88/283, 139/75).

Isso, porém, não quer dizer possam ser penhorados indiscriminadamente bens de terceiros, cuja responsabilidade patrimonial está subordinada a prévia decisão, ainda que incidente, reconhecendo a fraude de execução. A ausência de decisão judicial expressa sobre a ineficácia da alienação inviabiliza o almejado registro.

É bom frisar que, no caso concreto, não há sequer elementos que permitam inferir a ocorrência efetiva de fraude de execução, na medida que não se sabe se à época da alienação já corria contra os executados a demanda e muito menos se tal demanda é capaz de reduzi-los à insolvência (art. 591 do CPC). Admitir o ingresso do mandado de penhora diretamente no registro, sem prévia decisão judicial reconhecendo a ineficácia da alienação, significaria conferir ao registrador a atribuição de delinear os limites do instituto da fraude de execução, em manifesta e indevida invasão de matéria típica da seara jurisdicional.

Na esteira de recente precedente deste Conselho Superior da Magistratura (ApCív 21.506-0/3 de Atibaia, rel. Des. Alves Braga), em orientação que merece ser mantida, cumpre frisar que, após reconhecimento por decisão judicial de fraude de execução, possível será o registro da penhora, sem vulneração ao princípio da continuidade.

Isso porque a alienação ou oneração de bens em fraude de execução, realizados pelo obrigado, se ostentam ineficazes (Araken de Assis, *Manual do Processo de Execução*, 3ª ed., Ed. RT, p. 327; Cândido Rangel

Dinamarco, *Execução Civil*, 2ª ed., Ed. RT, 1987, p. 136; Alcides de Mendonça Lima, *Comentários ao Código de Processo Civil*, 5ª ed., Forense, p. 387).

Não haverá, ainda, necessidade de cancelamento do registro de eventual alienação fraudulenta. O negócio é válido, mas ineficaz. Não se pode equiparar a invalidade do ato jurídico com a sua ineficácia, institutos que se situam em planos diversos, gerando efeitos inconfundíveis (Antônio Junqueira de Azevedo, *Negócio Jurídico*, Saraiva, p. 72).

É tema absolutamente tranqüilo, como decidido em inúmeras oportunidades na esfera jurisdicional, à qual deve se afeiçoar o direito registrário, que a alienação ou oneração de bens em fraude de execução é ineficaz em relação ao exequente, embora válida quanto aos demais, razão porque não há necessidade de cancelamento do registro imobiliário (RT 601/117, 639/119, JTA 92/175; RSTJ 20/282).

O negócio jurídico que fraudula a execução gera plenos direitos entre adquirente e alienante. Apenas não pode ser oposto ao exequente. Assim, a força da execução continuará a atingir o objeto da alienação ou oneração fraudulentas, como se estas não tivessem ocorrido. O bem será de propriedade de terceiro, num autêntico exemplo de responsabilidade sem débito (Humberto Theodoro Júnior, *Processo de Execução*, 7ª ed., Leud, 1987, p. 155). Não há, por isso, quebra ao princípio da continuidade, na medida que não ingressam direitos contraditórios no cadastro imobiliário.

Em suma, embora mantido o entendimento de que o registro mandado de penhora de bem alienado em fraude de execução seja possível, sem vulneração ao princípio da continuidade, exige-se expressa e prévia decisão judicial reconhecendo a ineficácia do negócio. No caso em comento, a inexistência de decisão judicial dando a alienação feita pelo devedor a terceiros como ineficaz inviabiliza o registro do mandado.

Isto posto, negam provimento ao recurso.

Custas na forma da Lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desem-

bargadores YUSSEF SAID CAHALI, Presidente do Tribunal de Justiça e DIRCEU DE MELLO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 29 de agosto de 1996.

(a) MÁRCIO MARTINS BONILHA, Corregedor Geral da Justiça e relator.

---

**3.1.20 PENHORA. Constrição incidente sobre imóvel. Condomínio formado em razão do regime de bens do matrimônio. Admissibilidade da expropriação total do bem se o cônjuge foi intimado da penhora. Eventual exclusão da meação que deve ser discutida em sede jurisdicional, mediante ajuizamento de embargos do devedor ou de terceiro.**

*Ementa: A expropriação na execução deve respeitar e limitar-se ao conteúdo e extensão dos direitos reais do devedor, que não pode dispor de mais do que consta do registro. Havendo, porém, condomínio em razão do regime de bens do matrimônio, o cônjuge intimado da penhora assume a condição de parte, como se devedor, ou responsável, fosse, podendo, em tal hipótese, recair a penhora sobre a integralidade do imóvel, devendo eventual exclusão da meação ser discutida em sede jurisdicional, mediante ajuizamento de embargos de devedor ou de terceiro.*

**3.1.20 CARTA DE ARREMATACÃO. Registro imobiliário. Título desacompanhado de prova do recolhimento do imposto de transmissão imobiliária. Impossibilidade da pretensão registral, pois se trata de documento essencial para a qualificação positiva da carta.**

*Ementa: Não pode ser levada a registro carta de arrematação desacompanhada de prova do recolhimento do imposto de transmissão imobiliária, documento essencial para a sua qualificação positiva.*

*Ap 38.359-0/0 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 07.04.1997 – rel. Corregedor Geral de Justiça Márcio Martins Bonilha.*

**ACÓRDÃO** – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 38.359-0/0, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante San Marco Empreendimentos e Construções Ltda. (repda. p/s/Sócio Alfredo Asdente), apelado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Cuidam os autos de dúvida inversa suscitada pela ora apelante, em que se negou registro a carta de arrematação, porque o imóvel arrematado encontra-se registrado em nome de um casal e a ação de cobrança foi ajuizada somente contra um dos cônjuges, tendo sido o outro somente intimado da penhora.

Entendeu o Oficial Delegado que o almejado registro da carta de arrematação, que versa sobre a totalidade do prédio, feriria o princípio da continuidade, uma vez que representaria disposição de direitos de condômino que não foi parte na ação.

A r. sentença atacada julgou procedente a dúvida, entendendo que, consoante precedentes deste Conselho Superior da Magistratura, não pode ser registrada a arrematação da totalidade do imóvel, se o executado era apenas um dos seus condôminos. O executado não pode dispor, ainda que sob ato de expropriação, de mais direitos do que possui sobre o imóvel.

Em sede recursal, insiste o apelante na tese de que trata o caso concreto de condomínio em razão do regime de bens do casamento e que, embora apenas um dos cônjuges tenha figurado no pólo passivo da demanda, foi o outro regularmente intimado da penhora. Teve, pois, oportunidade de embargar a execução, tanto como devedor ou como terceiro, e não o fez. A intimação da penhora supre a falta de citação. Argumenta, mais, que entendimento mais moderno permite a arrematação da totalidade do imóvel, ficando eventual direito a meação resguardado para o momento do levantamento do preço.

Opinou o Ministério Público, em primeiro grau, no sentido do provimento do recurso. Já a Procuradoria Geral da Justiça manifestou-se pela manutenção da decisão atacada.

É o relatório.

Não merece ingressar o título no registro imobiliário, embora por motivo diverso daquele constante da sentença atacada.

O motivo da recusa, acolhido pela r. sentença, foi o fato de incidir a arrematação sobre a totalidade do imóvel, embora apenas um dos cônjuges titulares do domínio ter sido citado na ação de cobrança de despesas de condomínio.

Não resta dúvida estar a carta de arrematação, assim como outros títulos judiciais, sujeita à qualificação do registrador, como tantas vezes já decidido por este Conselho Superior (Apelações Cíveis 4.280-0, 6.453-0, 15.909-0/3, 18.162-0/0).

Correta, também, a assertiva da sentença, apoiada em precedentes, no sentido de que, em sede de alienação forçada judicial, não pode o condômino transferir propriedade em proporção superior à que ostenta no registro predial, cabendo ao registrador, para tal efeito, a verificação da existência de citação de todos aqueles que figuram como transmitentes (Apelações Cíveis 8.694-0/4, 9.465-0/7, 11.324-0/4, 13.619-0/5).

Ocorre porém, que no caso concreto existem circunstâncias relevantes, que devem necessariamente ser levadas em conta ao se examinar o título de arrematação, em confronto com o fôlio real.

A primeira circunstância diz respeito à efetiva ocorrência da intimação da penhora do cônjuge do devedor, nos exatos termos do art. 669, § 1º, do CPC.

O dispositivo supra citado, que acompanha as tradições do direito lusobrasileiro, cria verdadeiro litisconsórcio entre os cônjuges, tornando obrigatória sua participação na expropriação de bem imóvel (Araken de Assis, *Manual do Processo de Execução*, 2ª ed., RT, p. 536; José Alberto dos Rei, *Processo de Execução*, 2ª ed., Coimbra Editora, vol. 2, p. 228-229).

Ignora a lei o caráter eventualmente pessoal da obrigação inserta no título, estabelecendo curioso litisconsórcio obrigatório (art. 47 do CPC) ulterior à fase de conhecimento, porquanto se forma após a penhora e no curso da relação processual (Humberto Theodoro Júnior, *Comentários*

ao *Código de Processo Civil*, Forense, p. 426; Celso Neves, *Comentários ao Código de Processo Civil*, Forense, vol. VII, p. 60-61).

Em boa técnica, aliás, deve-se falar em intimação da penhora, relativamente ao executado, e em citação, relativamente ao seu cônjuge, cumprindo observar que nem sempre a lei processual emprega no sentido próprio os vocábulos citação, intimação e notificação (Amilcar de Castro, *Código de Processo Civil de 1939*, vol. X, p. 231).

Evidenciado está, portanto, que a posição do cônjuge do devedor intimado da penhora é de parte, o que faz obrigatória sua participação na expropriação imobiliária. Criou a lei processual, aliás, regra simétrica à que exige a vênia conjugal nos atos voluntários de alienação ou oneração de bens de raiz (art. 235, I, do CC).

Não há falar, portanto, na falta de citação do cônjuge/condômino na fase de conhecimento. A sua “intimação” da penhora elevou-o à condição de parte, tanto assim que poderia embargar a execução, como devedor ou como terceiro.

Superado está, diante do acima exposto, o óbice posto pelo registrador e acolhido na sentença, se que não teria sido citado o cônjuge/condômino no processo de conhecimento.

Ressalte-se que o conflito desta decisão com precedentes deste Conselho Superior é somente aparente. Preservado está o entendimento de que a expropriação na execução deve respeitar e limitar-se ao conteúdo e extensão dos direitos reais do devedor, que não pode dispor de mais do que consta do registro.

Havendo, porém, condomínio em razão do regime de bens do matrimônio, o cônjuge intimado da penhora assume a condição de parte, como se devedor – ou responsável – fosse. Pode, em tal caso, recair a penhora e, por consequência, a execução, sobre a integralidade do imóvel, devendo eventual exclusão da meação ser discutida em sede jurisdicional, mediante ajuizamento de embargos de devedor ou de terceiro.

Superada a questão da existência da citação, cumpre observar precedente deste Conselho Superior da Magistratura, no sentido de ser inteiramente estranha à esfera de atribuições do registrador, ou do Juízo

administrativo da Corregedoria Permanente, a questão concernente a se saber se foi – ou não – devida a extensão dos efeitos da execução à pessoa que é mencionada no título. É-lhe, ademais, defesa essa indagação, sob pena de intromissão indevida na órbita soberana da atuação jurisdicional (ApCív 12.807-0/6, de Limeira, rel. Des. Onei Raphael).

Há, mais, uma segunda circunstância que permite a arrematação integral do imóvel, no caso concreto. O art. 592, IV, do CPC, ao tratar da responsabilidade patrimonial, a estende aos bens do cônjuge, reservados ou de sua meação, que respondem pela dívida.

Versa o caso em exame sobre cobrança de despesas de condomínio de imóvel pertencente ao casal, de tal modo que intuitiva a ocorrência de proveito ou benefício de ambos os cônjuges.

Como frisado em recentes votos proferidos nas Apelações Cíveis 33.111-0/3 e 33.474-0/9, ambas da Comarca de Limeira, não pode o direito registrário permanecer infenso à figura da extensão da responsabilidade sobre bens de terceiro, que não o devedor, hipótese em que o patrimônio desse terceiro sujeita-se à satisfação de crédito em que não figura como obrigado.

Seguindo idêntico raciocínio, deixou-se fixado, na recente ApCív 34.336-0/7, da Comarca de Araçatuba, que deve o direito registrário, de caráter nitidamente instrumental, se afeiçoar às demais figuras de extensão da responsabilidade patrimonial a bens de terceiros no processo de execução. Não pode ignorar a antiga distinção entre as figuras do débito e da responsabilidade (*Schuld und haftung*), introduzidas por Brinz no final do século passado e acolhida em nosso direito positivo sob a ótica processual da sujeição de bens de terceiro, que não o devedor, à execução (cfr. art. 592 do CPC).

Não houve, em suma, ofensa ao princípio da continuidade, na exata medida que os prejudicados em seu direito – ambos os cônjuges – figuravam como titulares no registro predial.

Existe, todavia, óbice diverso, não argüido pelo registrador e nem examinado na sentença atacada, que impede o almejado registro. É que não acompanhou o título prova do recolhimento do imposto de transmissão imobiliária, documento essencial para a sua qualificação positiva.

Assim, embora afastado o óbice maior posto pelo registrador, permanece a vedação ao registro, por motivo distinto, de tal modo que é a dúvida procedente e merece, por consequência, ser improvido o recurso.

Nestes termos, negam provimento ao recurso.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores YUSSEF SAID CAHALI, Presidente do Tribunal de Justiça e DIRCEU DE MELLO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 7 de abril de 1997.

(a) MÁRCIO MARTINS BONILHA, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

---

**3.1.21 PENHORA. Registro imobiliário. Mandado de constrição levado a registro. Imóvel transcrito em nome do titular do domínio, qualificado simplesmente como casado. Ausência de menção sobre a identidade do cônjuge e a espécie de regime de bens adotado. Ofensa ao princípio da continuidade.**

*Ementa: Ofende o princípio da continuidade o registro de mandado de penhora de imóvel transcrito em nome do titular do domínio, qualificado simplesmente como casado, sem a necessária menção sobre a identidade do cônjuge e a espécie de regime de bens adotado.*

*Ap 40.016-0/6 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 17.10.1997 – rel. Corregedor Geral de Justiça Márcio Martins Bonilha – DOJ 14.01.1998.*

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 40.016-0/6, da Comarca de Catanduva, em que é apelante Claudete Providelli Furquim e apelado o Oficial do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos local.

Cuida-se de apelação tempestivamente interposta contra r. decisão (f.) que julgou procedente dúvida suscitada e manteve e recusa ao registro de manda-

do de penhora emitido pelo r. Juízo de Direito da 3ª Vara da Comarca de Catanduva, extraído dos autos de ação de execução movida pela apelante contra Manoel Bento da Silva (Processo 1483/85), relativo ao imóvel localizado à Rua Uruguaiana, correspondente ao lote n. 2 da quadra “G” do Jardim Augusta, no Município e Comarca de Catanduva, transcrito, no 2º Ofício Predial local, sob o n. 16.980, Livro 3-T, f. 266), dada a necessidade de averbação do nome do cônjuge do titular do domínio, ora executado, e do regime de bens adotado, para que seja evitada violação ao princípio da continuidade, bem como devido à divergência persistente entre o título, onde se consigna ser viúvo o titular do domínio, e os assentamentos registrais.

A apelante (f.) argumenta que sendo a penhora um ato constitutivo de uma constrição judicial e não um ato de transmissão do domínio, não há lugar para a proposta necessidade de averbar o nome da cônjuge do executado e o regime de bens adotado. Ademais, afirma-se ser imprescindível, diante da atual redação do art. 659, § 4º do CPC, introduzida pela Lei 8.953/94, o registro da penhora para a produção de efeitos contra terceiros e haver uma grave dificuldade prática quanto à obtenção dos dados em apreço, pois o executado não os fornecerá.

O Ministério Público, em segunda instância (f.), opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

A questão controvertida, relativa à manutenção do princípio da continuidade, pela imposição da averbação do nome do cônjuge do titular do domínio e do regime de bens adotado, já foi apreciada por este Conselho Superior em oportunidades diversas, como, muito recentemente, no ensejo do julgamento da Ap. 39.487-0/1, da mesma Comarca de Catanduva.

O princípio da continuidade registrária impõe um encadeamento perfeito de titularidade, na medida em que somente é possível a inscrição de um direito se o transmitente constar do fôlio real, em momento imediatamente anterior, como seu titular.

Nesse sentido, tornou-se pacífico o entendimento de que a prévia averbação do casamento e do óbito é indispensável ao registro da transmissão feita por quem está qualificado simplesmente como “casado”, sem

qualquer outro dado qualificativo, porquanto tais fatos apresentam evidentes reflexos patrimoniais, cuja publicidade é do interesse geral.

Ora, em sendo arrematação, como o frisado na Ap 32.618, da Comarca de Taubaté, segundo Antônio Carlos Costa e Silva (*Tratado do Processo de Execução*, 2ª ed., Aide, Rio de Janeiro, 1986, Vol. II, p. 973), um “ato jurisdicional mediante qual são os bens penhorados ao devedor postos em alienação, a fim de que, pela venda em licitação pública, apura-se, em dinheiro, o seu valor ou o que for validamente oferecido para com ele se pagar ao credor total ou parcialmente”, persiste uma necessária vinculação entre o conteúdo da arrematação e da penhora, derivada da própria lógica do procedimento executório, no sentido de buscar, por meio da conversão de valores econômicos em financeiros, satisfazer créditos.

A penhora, portanto, faz surgir uma constrição preparatória, que há de ser absolutamente precisa, dada sua vinculação imediata com uma futura e forçada alienação, resultante de um provimento jurisdicional de caráter satisfativo.

Ademais, o título judicial aponta o titular do domínio como viúvo e os assentamentos noticiam ser este casado e considerado o regime de bens adotado no casamento e a vocação hereditária em uma provável sucessão, o bem de raiz em questão pode nem mesmo caber ao proprietário tabular, ou seja, noticiado, no título, estado civil diverso daquele constante do registro – suporte, indispensável a averbação de atualização, também para a preservação da continuidade (Ap 27.269, da Comarca de Santos).

Não se pode identificar, por outro lado, a impossibilidade absoluta de satisfação da exigência feita, tema abordado pelo art. 198 da Lei 6.015/73, mas mera *difficultas praestandi*, de caráter relativo.

Por último, salienta-se que o fato de ser apresentado a registro um título de origem judicial não o isenta do exame qualificativo dos requisitos registrares, cabendo ao registrador, como o firmado nas Apelações Cíveis 15.028-0/7, da Comarca de Praia Grande, e 20.745-0/6, da Comarca de Itu, apontar eventual hipótese de incompetência absoluta da autoridade judiciária, aferir a congruência do que se ordena, apurar a presença de formalidades documentais e, finalmente, analisar a existência de eventuais

obstáculos registrários, como é o caso. Nem mesmo a autoridade da coisa julgada, portanto, não chega a tornar exigível, de maneira absoluta, a efetivação do ato de registro, devendo o título decorrente ser submetido à qualificação registrária com rigorosa observância dos princípios que a regem.

Assim, a exigência deduzida encontra incontestável respaldo, urgindo reconhecer a inviabilidade do registro perseguido.

Nesses termos, negam provimento ao recurso.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores YUSSEF SAID CAHALI, Presidente do Tribunal de Justiça e DIRCEU DE MELLO, Vice – Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 17 de outubro de 1997.

(a) MÁRCIO MARTINS BONILHA, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

**3.1.22 CARTA DE ADJUDICAÇÃO. Registro imobiliário. Inadmissibilidade. Título em que não consta o nome, a qualificação do cônjuge, o regime de bens do devedor e a intimação do cônjuge da penhora incidente sobre o imóvel. Ofensa ao princípio da continuidade.**

*Ementa: É inadmissível o ingresso de carta de adjudicação no fôlio real sem o nome, a qualificação do cônjuge, o regime de bens do devedor e a intimação do cônjuge da penhora incidente sobre o imóvel, conforme ordena o art. 12, § 2º, da Lei 6.830/80, por ofensa ao princípio da continuidade.*

Ap 43.429-0/2 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 05.06.1998 – rel. Corregedor Geral de Justiça Sérgio Augusto Nigro Conceição – DOJ 03.08.1998.

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 43.429-0/2, da Comarca de Atibaia, em que é apelante Municipalidade de Jarinu e apelado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos (CL: da mesma Comarca).

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Trata-se de recurso interposto, tempestivamente, pela Municipalidade de Jarinu, contra a r. decisão de primeiro grau, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia, inadmitindo o registro da carta de adjudicação expedida nos autos da execução fiscal ajuizada contra Gounod Oliveira, que tramitou perante a Vara Distrital de Jarinu, da mesma Comarca, sem o nome, a qualificação do cônjuge, o regime de bens do devedor e o cumprimento do art. 12, § 2º, da Lei Federal 6.830/80, por ofensa ao princípio da continuidade.

Sustentou a recorrente o provimento do recurso, com a reforma da r. decisão recorrida, porquanto registrável o título apresentado. Aduziu, para tanto, que a providência é exclusiva da parte e do serviço imobiliário, nos termos dos arts. 167 e 169 da Lei Federal 6.015/73.

Ademais, o registro em questão foi feito com base na legislação registrária anterior, que apenas exigia a declaração do nome, domicílio e profissão do adquirente (art. 245, § 6º, do Dec. 370/1890 e art. 237, § 6º, do Dec. 18.542/1928). Assim, clara a retroatividade de lei em prejuízo da parte.

Por fim, o próprio imóvel é a garantia da dívida, de acordo com o Código Tributário Nacional.

Contra-razões e parecer da Douta Procuradoria Geral da Justiça, pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

Pondere-se, inicialmente, que também os títulos judiciais submetem-se à qualificação registrária, com fulcro na aplicação dos princípios e normas formais da legislação específica, vigentes à época do momento do respectivo ingresso, principalmente para a averbação de sua conformidade com os postulados e princípios registrários (ApCív 22.417-0/4, da Comarca de Piracaia).

Aliás, este Colendo Conselho Superior da Magistratura ainda deixou consignado que:

“Nem só por sua origem judicial o título se furta à devida qualificação registrária. Nesse sentido tranqüila é a orientação deste Conselho” (ApCív 27.353-0/9, da Comarca da Capital, relator o Des. Antonio Carlos Alves Braga).

No mérito, inconsistente o recurso, impondo-se a manutenção da r. decisão de primeiro grau. E isso porque é inadmissível o ingresso do título, consistente na carta de adjudicação expedida nos autos da execução fiscal ajuizada contra Gounod Oliveira, que tramitou perante a Vara Distrital de Jarinu, da mesma Comarca, sem o nome, a qualificação do cônjuge, o regime de bens do devedor e o cumprimento do art. 12, § 2º, da Lei Federal 6.830/80, por ofensa ao princípio da continuidade.

Pois bem, o princípio da continuidade registrária impõe um perfeito encadeamento de titularidades, na medida em que somente será possível a inscrição de um direito se o outorgante aparecer no registro em momento imediatamente anterior.

Desta forma, o inconformismo não se sustenta, porque é indubitoso que a averbação do nome, da qualificação do cônjuge e o regime de bens, realizável na Matrícula 58.827, do registro de imóveis e anexos da Comarca de Atibaia, é de absoluto rigor.

Este Colendo Conselho Superior da Magistratura já pacificou o entendimento no sentido de que a prévia averbação do casamento e do óbito é indispensável ao registro da transmissão feita por quem comparece apenas como casado, sem qualquer outra qualificação.

E isso porque o matrimônio e o óbito representam fatos jurídicos de evidentes repercussões patrimoniais, condicionadas à atuação dos Registros Públicos, e cuja exterioridade é do interesse de todos.

Inaproveitável o argumento contido nas razões recursais, no sentido de que a providência é exclusiva da parte e do serviço imobiliário, nos termos dos arts. 167 e 169 da Lei Federal 6.015/73. Na verdade, a prévia averbação da circunstância é a medida que se impõe, mediante a apresentação de documentos hábeis.

Como se vê, impossível o registro pretendido, não precedido da compe-

tente averbação, sob pena de grave ofensa ao princípio da continuidade. Eventual impossibilidade de atendimento da exigência imposta à recorrente, poderá ser sanada, inclusive, pela via administrativa, mediante adequado procedimento de retificação.

Por fim, outro óbice impede o registro almejado. Desta feita refere-se a falta de intimação do cônjuge da penhora do imóvel, consoante dispõe o art. 12, § 2º, da Lei Federal 6.830/80, em consonância com o art. 669, par. ún., do CPC, independentemente da ausência do devedor apontado no registro de imóveis.

Ante o exposto, negam provimento ao recurso, mantida a r. decisão ora atacada.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores DIRCEU DE MELLO, Presidente do Tribunal de Justiça, e AMADOR DA CUNHA BUENO NETTO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 05 de junho de 1998.

(a) SÉRGIO AUGUSTO NIGRO CONCEIÇÃO, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

---

**3.1.23 DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. Procedimento de dúvida. Pretendido questionamento quanto ao acerto da decisão que aplicou a desconsideração. Inadmissibilidade. Registrador que tem apenas o dever de aferir se o mandado judicial apresentado para registro está de acordo com o comando jurisdicional. Voto vencido.**

*Ementa: O procedimento de dúvida, que tem natureza administrativa, não se presta ao debate e à solução de controvérsia relativa à ocorrência de alguma hipótese autorizadora da desconsideração da personalidade jurídica. Exige-se, apenas, se assente o mandado judicial apresentado para ingresso na tábua registral em expresse comando jurisdicional que tenha desconsiderado a personalidade da pessoa jurídica ou reconhecido a alienação fraudulenta à execução, vedado, no procedimento de dúvida, ao registrador, questionar o acerto da matéria soberanamente decidida no âmbito jurisdicional.*

*ApCiv 46.730-0/8* – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 05.11.1998 – rel. Corregedor-Geral Sérgio Augusto Nigro Conceição.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de *ApCiv 46.730-0/8*, da Comarca de Campinas, em que são apelantes Luiz Alves de Matos e sua mulher e apelado o Delegado do 1º Registro de Imóveis e Anexos local.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por maioria de votos, em negar provimento ao recurso.

Apelam (f.) Luiz Alves de Matos e sua mulher da sentença (f.) que acolheu recusa do oficial em registrar mandado judicial relativo à hipoteca judiciária que recaiu sobre imóveis pertencentes aos sócios da pessoa jurídica, ré, vencida em primeira instância.

Alegam, em suma, inexistência de ofensa ao princípio registrário da continuidade porque concedida expressamente a hipoteca judiciária sobre os bens dos sócios da pessoa jurídica ré, já concordatária, cuja personalidade jurídica há de ser desconsiderada em razão da alienação de seu patrimônio a terceiros, entre eles seus sócios, o que, aliás, já foi, com fulcro no art. 28 e seu § 5º da Lei 8.078/90, decidido no processo jurisdicional.

Regularmente processado o recurso, posicionou-se a Procuradoria Geral de Justiça pelo improvimento do recurso (f.).

É o relatório.

Os ora recorrentes obtiveram sentença que condenou BHM – Empreendimentos e Construções S.A. “a cumprir efetiva e integralmente os termos do contrato que firmou com os autores, entregando-lhes a unidade habitacional adquirida e o restante do empreendimento imobiliário no prazo que foi ajustado, qual seja, até 30.11.1997, sob pena de, não o fazendo no tempo e na forma devidos, ficar o contrato celebrado desde logo rescindido de pleno direito, impondo-se à ré a obrigação de devolver aos autores a totalidade dos valores que lhe foram pagos por estes últimos, com acréscimo dos encargos contratuais pactuados, e ainda de correção monetária, a contar da data da citação” (f.).

Prolatada a sentença, pendente de julgamento a apelação apresentada pela ré, os autores, ora recorrentes, alegando o estado de insolvência da

devedora, que teve seu pedido de concordata preventiva deferido judicialmente, postularam a hipoteca judiciária sobre imóveis pertencentes a sócios da devedora, invocando como fundamento legal da postulação o art. 43, III, da Lei 4.591/64.

Sobreveio, então, despacho que deferiu tal pedido “se em termos” (f.), expedindo-se, em seguida, mandado de registro de hipoteca judicial determinando que se “proceda com as formalidades legais ao registro da sentença, cuja cópia segue em anexo...”, nas matrículas imobiliárias nele identificadas.

Tal mandado, conquanto redigido com descuido à linguagem técnica, revela por sua denominação o ato registrário a ser praticado, a saber, hipoteca judicial sobre os imóveis nele elencados.

Todavia, não houve, ao contrário do que sustentam os recorrentes, decisão judicial expressa deferindo a hipoteca dos bens imóveis pertencentes aos sócios da ré, não se qualificando como tal o despacho, sem qualquer carga decisória, que condicionou o deferimento de pedido nesse sentido se estivesse em termos a postulação.

Não se olvida que, nos termos da legislação substantiva, o administrador das sociedades anônimas, torna-se pessoalmente responsável pelas obrigações que contrair em nome da sociedade em virtude de ato irregular de gestão, elencados no art. 158 e seus parágrafos da Lei 6.404/76, que o juiz pode desconsiderar a personalidade jurídica da sociedade quando:

a) em detrimento do consumidor, houver abuso de direito, excesso de poder, infração da lei, fato ou ato ilícito ou violação dos estatutos ou contrato social,

b) houver falência, estado de insolvência, encerramento ou inatividade da pessoa jurídica provocados por má administração ou

c) sempre que sua personalidade for, de alguma forma, obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores, *ex vi* do art. 28 e seu § 5º da Lei 8.078/90.

O procedimento de dúvida, que tem natureza administrativa, não se presta, porém, ao debate e à solução de controvérsia relativa à ocorrência de alguma hipótese autorizadora da desconsideração da personalidade

jurídica da pessoa moral, matéria própria a ser discutida e decidida em processo jurisdicional.

Exige-se, apenas, nesse caso e em outras hipóteses similares como a de registro de penhora sobre bem alienado em fraude em execução, se assente o mandado judicial apresentado para ingresso na tábua registral em expresse comando jurisdicional que tenha desconsiderado a personalidade da pessoa jurídica ou reconhecido a alienação fraudulenta à execução, vedado, no procedimento de dúvida, ao registrador, questionar o acerto da matéria soberanamente decidida no âmbito jurisdicional.

Vários precedentes deste E. Conselho Superior da Magistratura já firmaram tal entendimento. Assim, na ApCív 34.336-0/7, da Comarca de Limeira, esse E. Conselho, então composto pelos ilustres Desembargadores Yussef Said Cahali, Dirceu de Mello e Márcio Martins Bonilha, então Presidente do Tribunal de Justiça, Primeiro Vice-Presidente e Corregedor Geral da Justiça, respectivamente, apreciando questão atinente a registro de mandado de arresto sobre imóvel não mais pertencente à requerida no feito cautelar, decidiu que:

“O dissenso diz respeito à quebra do princípio da continuidade, porque o imóvel objeto da constrição se encontra registrado em nome de terceiros, que não a pessoa jurídica ré do processo cautelar.

É cediço que a origem judicial dos títulos não os isenta do ônus de satisfazer os requisitos registrários. Como tantas vezes já decidido por este Conselho Superior da Magistratura, cumpre novamente ressaltar que o fato de se tratar de título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas a apreciação das formalidades extrínsecas da origem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental (Afrânio de Carvalho, *Registro de Imóveis*, Forense, p. 249).

O clássico Serpa Lopes observa que ‘se o oficial não pode ingressar na análise dos fundamentos das decisões judiciais, por outro lado estas não podem compelir a que se torne efetiva a inscrição de título não subor-

dinados à inscrição, ou que contenham defeitos em antinomia à inscrição' (*Tratado dos Registros Públicos*, 1960, vol. II, p. 355).

Não se discute, como bem posto na decisão atacada, que ao Juiz compete, com exclusividade, fixar o sujeito passivo e o alcance da execução ou arresto de bens.

Em caso semelhante ao ora em comento, deixou assentado este Conselho Superior da Magistratura ser inteiramente estranha à esfera de atribuições do registrador, ou do Juízo administrativo da Corregedoria Permanente, a questão concernente a se saber se foi – ou não – devida a extensão dos efeitos da execução à pessoa que é mencionada no título. É-lhe, ademais, defesa a indagação, sob pena de intromissão indevida na órbita soberana da atuação jurisdicional (ApCív 12.807-0/6, de Limeira, rel. Des. Onei Raphael).

Exige-se, apenas e tão somente, decisão expressa do Juízo da execução, ou do processo cautelar, estendendo seus efeitos a terceiros com responsabilidade patrimonial, que não o devedor obrigado. Havendo tal decisão, cuja correção não cabe ao registrador discutir, colmatada estará lacuna existente entre o título e o registrado, assim como preservado restará o princípio da continuidade. (...)

Não se exige, em consonância com doutrina e jurisprudência majoritárias, o ajuizamento de ação específica para declaração de ineficácia da alienação, ou extensão da responsabilidade a bens de terceiros, que podem assim, ser reconhecidos nos próprios processos cautelar ou de execução (RT 697/82, RJTJESP 88/283, 139/75).

Isso, porém, não quer dizer possam ser arrestados ou penhorados indiscriminadamente bens de terceiros, cuja responsabilidade patrimonial secundária está subordinada a prévia decisão, ainda que incidente, nos autos dos processos cautelar ou de execução.

Admitir o ingresso do mandado de arresto diretamente no registro sem prévia decisão judicial reconhecendo a extensão da responsabilidade a terceiros, significaria conferir ao registrador a atribuição de delinear os limites da sujeição passiva da medida cautelar, em manifesta e indevida invasão de matéria típica da seara jurisdicional. (...)

Em resumo, no caso em comento, a inexistência de decisão judicial reconhecendo a responsabilidade de terceiros inviabiliza o registro do mandado.”

Outra não foi a posição esposada por este E. Conselho Superior da Magistratura, então composto pelos cultos Desembargadores supra mencionados, no julgamento das Apelações Cíveis 33.110-0/9, 33.111-0/3 e 33.474-0/9, todas da Comarca de Limeira.

No caso *sub judice*, o despacho proferido no requerimento de hipoteca judicial sobre os bens pessoais dos sócios da ré, ao deferir-lo “se em termos”, não contém qualquer carga decisória pois deixou o magistrado de apreciar se tal postulação estava ou não em termos, ou seja, se ocorria uma das hipóteses ensejadoras da responsabilidade pessoal dos administradores da ré ou da desconsideração de sua personalidade jurídica, omissão que, nesta esfera administrativa, não pode ser suprida.

Incabível, outrossim, vislumbrar na subscrição do mandado de hipoteca judiciária pelo magistrado decisão jurisdicional expressa relativa à desconsideração da personalidade da pessoa jurídica executada, necessária para estender a responsabilidade patrimonial aos bens dos sócios da devedora, e nem se qualifica como tal decisão a ocasional menção na motivação da sentença ao art. 43, III, da Lei 4.591/64.

Inexistindo, assim, decisão expressa sobre a responsabilidade pessoal dos sócios pela satisfação das obrigações da sociedade reconhecidas na sentença, o mandado de hipoteca judicial sobre os bens daqueles não poderá ingressar no fôlio real sob pena de afronta ao princípio da continuidade.

Diante do exposto, negam provimento ao recurso.

Participou do julgamento, com voto vencedor, o Desembargador DIRCEU DE MELLO, Presidente do Tribunal de Justiça. Vencido o Desembargador AMADOR DA CUNHA BUENO NETTO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, com declaração de voto.

São Paulo, 05 de novembro de 1998.

(a) SÉRGIO AUGUSTO NIGRO CONCEIÇÃO, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

**DECLARAÇÃO DE VOTO VENCIDO** – Vistos, Luís Alves de Matos e sua mulher Patrícia Sabino de Matos moveram ação ordinária de revisão e rescisão contratual contra BHM – Empreendimentos e Construções S.A., alegando que adquiriram uma unidade imobiliária designada pelo n. 52/62 do Bloco F, com quatro vagas na garagem, do empreendimento imobiliário denominado Bougainville Fase II, pelo preço de R\$ 546.110,00. Após terem pago quase 50% do valor, perceberam que a construção não tinha prosseguimento e, em seguida, constataram que a empresa formulara pedido de concordata preventiva perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Campinas. Desobrigados, pois, de continuar pagando e desejando receber de volta o que já haviam satisfeito, terminaram vencendo a disputa travada. O MM. Juiz da 7ª Vara Cível de Campinas condenou a empresa a entregar-lhes a unidade habitacional ou seu valor em dinheiro devidamente atualizado (f.).

Enquanto pendentes recurso de apelação da ré, os autores requereram ao Juízo a inscrição de hipoteca judicial no tocante aos imóveis que pertenciam à BHM e foram transferidos aos seus sócios. O Oficial do 1º Registro de Imóvel de Campinas, alegando ofensa ao princípio da continuidade, por ser incabível a anotação de hipoteca no registro imobiliário de terceiros que não participaram da ação original, recusou-se a proceder ao determinado, levantando dúvida (f.). O MM. Juiz Corregedor Permanente julgou procedente a dúvida, para que a inscrição não fosse realizada. Fundamentou a decisão na impossibilidade de inscrição de hipoteca judiciária sobre bens pertencentes a terceiros em relação ao processo no qual foi determinada. Haveria, no seu entender, quebra do princípio da continuidade, além do que não há, nos autos, qualquer notícia de que a empresa BHM tenha falido. Por outro lado, inaplicável o art. 28 do CDC, com a desconsideração da pessoa jurídica, por não ter havido prévia decisão judicial a respeito(f.).

Os autores da ação ordinária, insatisfeitos, apelaram, afirmando que, ao ingressarem com a ação, já haviam pago 45% do imóvel e a empresa começou a transferir os bens de seu nome para os dos sócios. Patente ficou a situação de enfraquecimento dos apelantes diante da conduta da ré, naquela demanda, em oposição ao preceituado no Código de Defesa do

Consumidor. Argumentam que o fim do processo é “fazer justiça”, de modo que a inscrição das hipotecas tem por finalidade garantir um futuro triunfo na ação principal. Requerem a anotação, desconsiderando-se a personalidade jurídica, o que é autorizado, expressamente, pelo Código de Defesa do Consumidor (f.).

O Ministério Público de 1º Grau apresentou parecer contrário ao pedido dos apelantes (f.). No mesmo sentido manifestou-se a douta Procuradoria Geral de Justiça (f.).

É o relatório do necessário.

A função do processo, de fato, é realizar Justiça e não simplesmente coordenar atos encadeados e uniformes, dentro de regras preestabelecidas, que valham por si mesmas, sem qualquer finalidade útil. O mesmo se diga das demais normas de direito material. É preciso harmonizá-las para atender ao escopo do legislador e, em última análise, dos destinatários da norma, que são os membros da sociedade.

Após a edição do Código de Defesa do consumidor ficou bem clara a intenção legislativa de fortalecimento da parte mais fraca na relação contratual, que é o consumidor em face da empresa. No caso presente, está evidente o desequilíbrio entre as partes contratantes, pois a empresa BHM recebeu 45% do valor de um imóvel de mais de R\$ 500.000,00 e não entregou a unidade, nem devolveu o montante pago. Aliás, ao invés de fazê-lo, preferiu ingressar com concordata preventiva, bem como passou a transferir bens da empresa para os nomes dos seus sócios. Sabia, portanto, que não honraria seus compromissos e que os autores, ora apelantes, já lhe haviam entregue quase 50% do valor do imóvel adquirido. Nesse caso, a existência e o reconhecimento da personalidade jurídica só prejudica os consumidores, fazendo com que fiquem sem qualquer proteção do Judiciário.

O art. 28 do CDC expressamente estipula que “o juiz poderá desconsiderar a personalidade jurídica da sociedade quando, em detrimento do consumidor, houver abuso de direito, excesso de poder, infração da lei, fato ou ato ilícito ou violação dos estatutos ou contrato social. A desconsideração também será efetivada quando houver falência, estado

de insolvência, encerramento ou inatividade da pessoa jurídica provocados por má administração.” E mais: “§ 5º. Também poderá ser desconsiderada a pessoa jurídica sempre que sua personalidade for, de alguma forma, obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores”.

Está, pois, patente a intenção do legislador de, em caso de insolvência ou inatividade da pessoa jurídica provocados por má administração ou em qualquer caso, cuja personalidade seja um obstáculo ao ressarcimento dos consumidores, seja referida personalidade jurídica desconsiderada. Lei mais antiga, mas já prevendo problemas semelhantes ao apresentado pelos apelantes – Lei 4.591/64 – preceitua no art. 43, III, que, em caso de falência do incorporador, os bens pessoais deste respondem subsidiariamente pelas dívidas.

Ora, o ordenamento jurídico, coeso e uniforme, está a evidenciar o direito dos apelantes de obter o ressarcimento do seu patente prejuízo. O próprio Juízo Corregedor Permanente, que deliberou a respeito da dúvida levantada, reconheceu que seria possível desconsiderar a pessoa jurídica, para salvaguardar direito do consumidor, mas tal situação não seria acolhida porque não teria havido “prévia decisão judicial” a esse respeito, garantindo-se o contraditório e a ampla defesa. É preciso frisar que o devido processo legal é garantia fundamental do homem e não existe para proteger quem age de má-fé, nem se vale do volume excessivo de normas que regem o Direito pátrio, prejudicando terceiros. Além do mais, houve, sim, decisão judicial a respeito da desconsideração da personalidade jurídica. Embora não se possa extrair de ambas o modelo ideal de decisão judicial, fundamentada, clara e minuciosa, o MM. Juiz da 7ª Vara Cível de Campinas, sustentando a procedência da ação ordinária original, mencionou o art. 43, III, da Lei 4.591/64, pretendendo evidenciar que os bens particulares do incorporador respondem por suas dívidas. De outra parte, ao deferir o pedido de anotação no registro dos imóveis transferidos indevidamente do patrimônio da empresa-ré para o dos sócios, também emitiu um juízo de valor, aceitando todos os argumentos expostos pelos apelantes, no sentido de desconsiderar a perso-

nalidade jurídica da incorporadora. Deveria ter sido mais preciso nas suas decisões, mas essa situação, gerada por órgão do Poder Judiciário, não pode prejudicar os apelantes.

Se eles efetivamente pagaram quase 50% do imóvel que lhes fora prometido, não receberam a unidade, venceram a demanda contra a empresa BHM, não lhes pode ser negada as anotações das hipotecas judiciais, a pretexto de “ofender o princípio da continuidade”, pois esse princípio tem sua existência fundamentada na boa-fé e no bom Direito, não em atos ilícitos, geradores de fraude.

A empresa não deveria ter transmitido, a qualquer título, bens de sua propriedade a terceiros, quando percebeu seu estado de insolvência. E pior: não deveria ter transmitido os bens aos seus próprios sócios, demonstrando intenção de não satisfazer suas dívidas.

Logo, não se trata de anotar uma hipoteca no registro de proprietários de boa-fé, que não participaram da ação original, nem mesmo sabendo a origem desse direito real. Os atuais proprietários dos imóveis em questão são sócios da pessoa jurídica e, por consequência, tinham ciência não somente do estado de insolvência, mas da lesão aos consumidores, justificadora da transferência dos bens para o seu nome. Desconsiderando-se a personalidade jurídica, fica evidenciado que não se está afetando o princípio da continuidade, mas somente reiterando o propósito do legislador de resguardar os direitos do consumidor, acima de qualquer outro.

Ante o exposto, o meu voto é pelo provimento do apelo, determinando-se a inscrição da hipoteca judiciária, tal como requerido pelos apelantes e deferido pelo juízo da 7ª Vara Cível de Campinas.

São Paulo, 05 de novembro de 1998

(a) AMADOR DA CUNHA BUENO NETTO, Desembargador Revisor

**DECLARAÇÃO DE VOTO VENCEDOR** – Vistos – Adotado o relatório do Senhor Desembargador Relator, e sem embargo do respeitável posicionamento do Senhor Desembargador Vice-Presidente, voto, também, pelo desacolhimento do reclamo.

O raciocínio desenvolvido pelo Senhor Desembargador Vice-Presidente não merece qualquer reparo. A Lei Federal 8.078/90, o Código de Defesa do Consumidor, efetivamente prevê a possibilidade de descon sideração da personalidade jurídica de sociedade, nas hipóteses que elenca, tudo com o fim de coibir os abusos que se verificavam – e ainda se verificam – nas relações de consumo.

Ocorre, apenas, que este procedimento administrativo de dúvida não é o foro adequado para aplicação do disposto pelo art. 28, da citada Lei Federal 8.078/90.

Como bem sublinhou o Senhor Desembargador Relator, não houve, ao contrário do que sustentam os recorrentes, decisão judicial expressa deferindo a hipoteca dos bens imóveis pertencentes aos sócios da ré, não se qualificando como tal o despacho, sem qualquer carga decisória, que condicionou o deferimento de pedido nesse sentido se estivesse em termos a postulação.

A propósito, se decisão expressa nesse sentido houvesse, por certo que sequer teria sido levantada a dúvida ora sob exame. Diante então da ausência de deliberação a respeito, não estava mesmo o Delegado da Serventia Predial autorizado a proceder à inscrição da hipoteca pretendida. Porque isso implicaria, indubitavelmente, na quebra do princípio da continuidade dos registros públicos. Daí a procedência da dúvida que se suscitou.

Ressalve-se, expressamente, que não se quer com isso dizer que os apelantes encontram-se desprovidos de mecanismo jurídico para garantirem a execução da sentença que lhes foi favorável, ainda pendente de recurso. Há providência jurisdicional que pode lhes assegurar a pretensão. A questão – como já anotado no início – é que este procedimento não comporta, por sua própria natureza, qualquer discussão que extrapole o seu estreito âmbito administrativo. Por isso, desmerece acolhida a irresignação.

São Paulo, 05 de novembro de 1998.

(a) DIRCEU DE MELLO, Presidente do Tribunal de Justiça.

**3.1.24 HIPOTECA. Cédula de crédito rural. Penhora. Pretendido registro imobiliário do mandado judicial de constrição. Inadmissibilidade. Inteligência dos arts. 69 do Dec.-lei 167/67 e 57 do Dec.-lei 413/69.**

*Ementa: Em face do disposto nos arts. 69 do Dec.-lei 167/67 e 57 do Dec.-lei 413/69, não é passível de registro imobiliário o mandado judicial de penhora incidente sobre imóvel objeto de hipoteca proveniente de cédula de crédito rural.*

*ApCív 48.790-0/5 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 18.09.1998 – rel. Corregedor Geral de Justiça Sérgio Augusto Nigro Conceição.*

Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 48.790-0/5, da Comarca de Jaboticabal, em que é apelante a Caixa Econômica Federal – CEF e apelado o Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil da Pessoa Jurídica e Tabelião de Protestos de Letras e Títulos da mesma Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Trata-se de recurso interposto, tempestivamente, pela Caixa Econômica Federal – CEF, contra a r. decisão de primeiro grau, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo oficial do registro de imóveis, títulos e documentos, civil de pessoa jurídica e tabelião de protestos de letras e títulos da Comarca de Jaboticabal, inadmitindo o registro da penhora realizada nos autos da ação de execução movida pela apelante contra Zulmiro Camilotti Júnior e Zulmiro Camilotti, que tramita perante o 1º ofício de justiça da mesma Comarca, por força do disposto nos arts. 69 do Dec.-lei 167/67 e 57 do Dec.-lei 413/69.

Sustentou a recorrente o provimento do recurso com a reforma da r. decisão recorrida, porquanto a impenhorabilidade em questão é relativa e não absoluta. Admitir-se o contrário seria beneficiar o devedor, que indicou o bem à penhora.

Ademais, nenhum prejuízo pode sofrer o titular da garantia hipotecária, posto que seu crédito, em tese, prevalece sobre a penhora posteriormente efetuada.

Há de ser analisada, ainda, a constitucionalidade do Dec.-lei 413/69, em total desrespeito ao princípio constitucional da igualdade, contido no art. 5º, *caput*, da Carta Federal e art. 591 do CPC.

Contra-razões e parecer da Douta Procuradoria Geral da Justiça, pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

Pondere-se, inicialmente, que também os títulos judiciais submetem-se à qualificação registrária, com fulcro na aplicação dos princípios e normas formais da legislação específica, vigentes à época do momento do respectivo ingresso, principalmente para a verificação de sua conformidade com os postulados e princípios registrários (ApCív 22.417-0/4, da Comarca de Piracaia).

Aliás, este Colendo Conselho Superior da Magistratura ainda deixou consignado que: “Nem só por sua origem judicial o título se furta à devida qualificação registrária. Nesse sentido tranquila é a orientação deste Conselho” (ApCív 27.353-0/9, da Comarca da Capital, relator o Des. Antonio Carlos Alves Braga).

E mais, também não é o caso de suscitar-se eventual ofensa a coisa julgada, como se vê: “Antes de mais nada, é preciso frisar não ter havido desrespeito à coisa julgada, como o alegado pelo apelante. O fato de ser apresentado a registro um título de origem judicial não o isenta do exame qualificativo dos requisitos registrários, cabendo ao registrador, como o firmado nas Apelações Cíveis 15.028-0/7, da Comarca de Praia Grande, e 20.745-0/6, da Comarca de Itú, apontar eventual hipótese de incompetência absoluta da autoridade judiciária, aferir a congruência do que se ordena, apurar a presença de formalidades documentais e, finalmente, analisar a existência de eventuais obstáculos registrários. A autoridade da coisa julgada, portanto, não chega a tornar exigível, de maneira absoluta, a efetivação do ato de registro, devendo o título decorrente ser submetido à qualificação registrária com rigorosa observância dos princípios que a

regem” (ApCív 37.908-0/0, da Comarca de Duartina, relator o Des. Márcio Martins Bonilha).

No mérito, inconsistente o recurso, impondo-se a manutenção da r. decisão de primeiro grau. E isso porque é inadmissível o ingresso do título, consistente no mandado de registro de penhora expedido nos autos da execução ajuizada pela apelante contra Zulmiro Camilotti Júnior e Zulmiro Camilotti, que tramita perante o 1º Ofício de Justiça da mesma Comarca.

Pois bem, o registro, tal como almejado, ofende ao disposto nos arts. 69 do Dec.-lei 167/67 e 57 do Dec.-lei 413/69, na medida em que os bens objetos de penhor ou hipoteca cedulares não serão penhorados, arrestados ou sequestrados por outras dívidas do emitente ou terceiro, como forma de resguardar, pela criação de uma exclusividade, os direitos de crédito decorrentes de financiamento.

Mas não é só: “Tal predicado, conferido aos bens vinculados às cédu-las rural, comercial e industrial, já foi reconhecido pelo Pretório Excelso (RE 84.528-PR, 2ª T., rel. Min. Cordeiro Guerra, j. 17.08.1976, *RDI* 7/85; RE 107.790-SP, 2ª T., rel. Min. Francisco Rezek, j. 30.05.1986, *RTJ* 119/819) e, na atualidade, de acordo com os derradeiros julgamentos do Egrégio STJ (REsp 3.227, rel. Min. Athos Gusmão, j. 22.04.1991; REsp 13.703-SP, rel. Min. Antonio de Pádua Ribeiro, j. 20.09.1993; REsp 36.080-MG, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. 17.08.1994), sua abrangência só vem conhecendo exceção diante de créditos fiscais.

Mesmo o Egrégio TST, ao examinar a questão da impenhorabilidade com relação às execuções trabalhistas, reiteradamente, tem se pronunciado de modo afirmativo, proclamando a incidência do questionado art. 57 do Dec.-lei 413/69 (Recursos de Revista 4.304, 6.310 e 221.997/91-SP).

Na hipótese, efetivado o Registro 4 da Matrícula 1.225, em 28.07.1987, conforme o art. 29 do Dec.-lei 413/69, a hipoteca cedular passou a surtir efeitos frente a terceiros e os bens gravados com o direito real de garantia tornaram-se impenhoráveis, conforme o entendimento acima exposto e, em decorrência, a prática dos atos espoliatórios posteriores colidiu com norma legal expressa, razão pela qual a negativa de acesso do título judicial recepcionado, ao fôlio real se mostra correta” (ApCív 37.908-0/0, já citada).

Em outra hipótese semelhante, este Colendo Conselho Superior da Magistratura também já decidiu o seguinte: “Cuida-se de lei especial, não revogada, portanto, pelo Código de Processo Civil, com o qual se harmoniza.

O art. 648 do CPC dispõe que não estão sujeitos à execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis. Dentre tais bens, por expressa disposição legal, estão aqueles já gravados por hipoteca ou penhor censual rural e industrial.

O legislador optou – bem ou mal – por dotar os órgãos financiadores da economia rural e industrial não somente de uma garantia, mas de uma garantia exclusiva, que impede nova oneração ou alienação do bem gravado a terceiro.

A questão, ao contrário do que constou da sentença, não é de mera preferência ou seqüela da hipoteca anterior, mas de exclusividade do gravame, sem concorrência de qualquer outro.

Incorreto, por conseqüência, o afastamento do óbice levantado pelo registrador, para permitir o acesso ao registro de mandado de penhora tendo por objeto imóvel gravado por hipoteca censual” (ApCív 33.110-0/9, da Comarca de Limeira, relator o Des. Márcio Martins Bonilha).

Subsiste, portanto, obstáculo intransponível ao registro pretendido, consistente no óbice levantado pelo oficial registrador, ficando prestigiada, por via de conseqüência, a r. decisão de primeiro grau, que por isso merece ser mantida.

Ante o exposto, negam provimento ao recurso, mantida a r. decisão ora atacada.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores DIRCEU DE MELLO, Presidente do Tribunal de Justiça, e AMADOR DA CUNHA BUENO NETTO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 18 de setembro de 1998.

(a) SÉRGIO AUGUSTO NIGRO CONCEIÇÃO, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

---

**3.1.25 CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL. Hipoteca. Penhora. Mandado judicial. Ingresso em registro imobiliário. Inadmissibilidade enquanto não averbado o cancelamento das hipotecas cedulares.**

*Ementa: O fato de os prazos para pagamento das cédulas de crédito industrial estarem vencidos não permite o ingresso no registro imobiliário de mandado judicial de penhora do imóvel objeto daquele ônus, pois enquanto não averbado o cancelamento das hipotecas cedulares na tábua registral, o mandado de constrição não poderá nela ser inscrito.*

*ApCív 50.253-0/5 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 05.11.1998 – rel. Corregedor Geral de Justiça Sérgio Augusto Nigro Conceição.*

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 50.253.0/5, da Comarca de Sorocaba, em que são apelantes Charles Cambur e sua mulher e apelado o Delegado do 1º Serviço de Registro de Imóveis local.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Da sentença (f.), proferida em dúvida inversa, que manteve a recusa do registrador de inscrever na tábua real mandado de penhora porque já inscritas hipotecas cedulares, apelam (f.) os apresentantes do título judicial.

Pugnam pelo registro do mandado de penhora sustentando que: a) a impenhorabilidade prevista na legislação especial não vige após o vencimento dos prazos das cédulas de crédito comercial, b) apenas o credor hipotecário, o devedor ou o proprietário do imóvel onerado poderia alegá-la, não o registrador, e c) o registro da penhora apenas dará publicidade a tal ato, já aperfeiçoado nos autos da execução, sem qualquer prejuízo ao credor hipotecário, que será intimado da praça e, se em vigor ainda as cédulas de crédito comercial e se forem arrematados os imóveis hipotecados, receberá o valor de seu crédito.

Regularmente processado o recurso, opinou a douta Procuradoria Geral da Justiça pelo improvimento do recurso (f.).

É o relatório.

A questão debatida nestes autos, a saber, acesso de mandado de penhora na tábua registral que já consigna hipotecas cedulares, já foi apreciada por este E. Conselho Superior da Magistratura que, no julgamento da ApCív 33.111-0/3, relatada pelo Des. Márcio Martins Bonilha, assim se posicionou sobre o tema:

“É regra expressa do art. 57 do Dec.-lei 413/69, que os bens objeto de penhor ou hipoteca constituídos pela cédula de crédito industrial não serão penhorados, arrestados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou terceiro. Cuida-se de lei especial, não revogada, portanto, pelo Código de Processo Civil, com o qual se harmoniza.

O art. 591 do CPC, ao consagrar a norma fundamental do processo executivo, qual seja, a de que ‘o devedor responde, para o cumprimento de suas obrigações, com todos os seus bens, presentes ou futuros’, fez a ressalva final, ‘salvo as restrições estabelecidas em lei’. Tal regra é complementada por aquela prevista no art. 648 do mesmo diploma, que dispõe não estarem sujeitos à execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis. Dentre tais bens, por expressa disposição legal, estão aqueles já gravados por hipoteca ou penhor cédular e industrial (cfr. Araken de Assis, *Manual do Processo de Execução*, Ed. RT, 2ª ed., p. 307).

Na expressão de Pontes de Miranda, ‘se alguma lei diz que o bem é impenhorável, evidentemente não pode ser expropriado na execução’ (*Comentários ao Código de Processo Civil*, Tomo X, p. 169).

O legislador optou – bem ou mal – por dotar os órgãos financiadores da economia rural e industrial não somente de uma garantia, mas de uma garantia exclusiva, que impede nova oneração ou alienação do bem gravado a terceiro (cfr. ApCív 3.708-0 da Comarca de Adamantina, rel. Des. Marcos Nogueira Garcez).

A questão (...) não é de mera preferência da hipoteca anterior, mas de exclusividade do gravame, sem concorrência de qualquer outro. So-

mente poderia obter o título qualificação positiva no caso de expressa e inequívoca determinação judicial no sentido de ignorar a impenhorabilidade no caso concreto (cfr. *RSTJ* 7(67)/299, REsp. 9.328-0-PE, rel. Min. Américo Luz).”

Acresce-se que, *ex vi* do art. 5º da Lei 6.840/80, as normas do Dec.-lei 413/69 aplicam-se à cédula de crédito comercial e à nota de crédito comercial.

Por outro lado, aplicam-se subsidiariamente à hipoteca cedular, *ex vi* do art. 26 do Dec.-lei 413/69, os princípios da legislação ordinária sobre hipoteca, relevando salientar que a extinção da hipoteca, qualquer que seja sua causa, só produz, em relação a terceiros, efeitos depois de averbada na tábua registral (cf. CC, arts. 849 e 850). “O registro”, reza a propósito o art. 252 da Lei 6.015, de 31.12.1973, “enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido”.

Assim, o argumento de que os prazos para pagamento das cédulas de crédito industrial já se escoaram há tempo não socorre os recorrentes, pois, enquanto não averbado o cancelamento das hipotecas cedulares na tábua registral, o mandado de penhora não poderá nela ser inscrito.

Outro não foi o entendimento recentemente adotado por este E. Conselho Superior da Magistratura, no julgamento da ApCív 46.412.0/7-00, da Comarca de Campinas, relatada pelo atual Corregedor Geral da Justiça.

Ante o exposto, negam provimento ao recurso.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores DIRCEU DE MELLO, Presidente do Tribunal de Justiça, e AMADOR DA CUNHA BUENO NETTO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 05 de novembro de 1998.

(a) SÉRGIO AUGUSTO NIGRO CONCEIÇÃO, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

---

**3.1.26 PENHORA. Constrição incidente sobre bens objetos de hipoteca cedular. Pretendido ingresso do mandado de penhora no registro imobiliário. Inadmissibilidade, ainda que o credor hipotecário seja o próprio exeqüente. Hipótese em que a dívida executada é diversa daquela garantida pelo direito real inscrito.**

*Ementa: Ainda que o credor hipotecário seja o próprio exeqüente, para que seja superada a impenhorabilidade relativa decorrente da instituição de hipoteca cedular de crédito rural, de molde a permitir o ingresso no registro imobiliário de mandado judicial de penhora incidente sobre o bem hipotecado, é necessário que a constrição se refira a mesma dívida garantida pelo direito real inscrito.*

*ApCív 52.617.0/1 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 12.02.1999 – rel. Corregedor Geral Sérgio Augusto Nigro Conceição.*

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 52.617.0/1, da Comarca de Teodoro Sampaio, em que é apelante o Banco do Brasil S.A. e apelado o Oficial de Registro de Imóveis local.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Tratam os autos de apelação, tempestivamente interposta contra a respeitável sentença (f.) que julgou procedente dúvida suscitada, mantendo a recusa oposta ao registro de mandado de penhora datado de 02.06.1997 e expedido nos autos do Processo 72/97 do r. Juízo de Direito da 1ª Vara da Comarca de Presidente Venceslau, neste Estado de São Paulo, referente a ação de execução movida pelo apelante, Banco do Brasil S.A., contra Auto Posto Vilela Ltda. e Maria Júlia Mangas Catarino da Fonseca Pereira e referente ao imóvel rural denominado “Fazenda Porto Alegre” e matriculado sob n. 613 no Ofício Predial da Comarca de Teodoro Sampaio, dada a preexistência de registros de hipotecas derivadas do saque de cédulas de crédito rural. A irresignação (f.) está fundada no argumento de que a impenhorabilidade prevista pelo art. 69 do Dec.-lei 167/67 é insti-

tuída em favor do credor hipotecário ou pignoratício, ou seja, do próprio exequente. Em ambas instâncias, o Ministério Público (f.) opinou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

A questão versada no presente recurso diz respeito à amplitude da incidência do art. 69 do Dec.-lei 167/67, aplicável à espécie, tendo em conta a instituição de direito real de hipoteca, em garantia ao pagamento de cédula de crédito rural. O dispositivo legal em referência estabelece, claramente, a impenhorabilidade relativa dos bens oferecidos em garantia hipotecária de cédula de crédito rural, desde que efetivado o registro junto ao cadastro imobiliário, como forma de resguardar, pela criação de uma exclusividade, os direitos de crédito decorrentes de financiamento (Humberto Theodoro Júnior, *Processo de Execução*, 3ª ed., São Paulo, Universitária de Direito, 1976, p. 260). Tal predicado, conferido aos bens vinculados às cédulas rural, comercial e industrial, já foi reconhecido pelo Pretório Excelso (RE 84.528-PR, 2ª T., rel. Min. Cordeiro Guerra, j. 17.08.1976, *RDI* 7/85; RE 107.790-SP, 2ª T., rel. Min. Francisco Rezek, j. 30.05.1986, *RTJ* 119/819) e, na atualidade, de acordo com os derradeiros julgamentos do Egrégio STJ (REsp 3.227, rel. Min. Athos Gusmão, j. 22.04.1991; REsp 13.703-SP, rel. Min. Antonio de Pádua Ribeiro, j. 20.09.1993; REsp 36.080-MG, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. 17.08.1994), sua abrangência só vem conhecendo exceção diante de créditos fiscais. Na hipótese, efetivados os Registros 6 e 7 da Matrícula 613, em 05 de março, 16.08.1993 (f.), conforme o art. 30 do Dec.-lei 167/67, a hipoteca cedular passou a surtir plenos e integrais efeitos e os bens gravados com o direito real de garantia tornaram-se relativamente impenhoráveis, conforme o entendimento acima exposto, só podendo ser constringidos em razão de ação de execução hipotecária lastreada na própria cédula de crédito levada a registro. Para que seja superada a impenhorabilidade relativa decorrente da instituição de hipoteca cedular, é necessária a conformidade com um critério objetivo; é preciso que a constrição se refira à mesma dívida garantida pelo direito real inscrito. A prática de atos espoliatórios posteriores e derivados de

dívidas de origens diferentes colide com a norma legal expressa, razão pela qual a negativa de acesso do título judicial recepcionado, ao fôlio real se mostra correta. Subsiste, na espécie, portanto, o obstáculo proveniente da impenhorabilidade, pois ainda que o credor hipotecário seja o próprio exequente, a dívida executada é diversa. Assim, a decisão atacada merece ser mantida.

Isto posto, negam provimento ao recurso interposto.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores DIRCEU DE MELLO, Presidente do Tribunal de Justiça, e AMADOR DA CUNHA BUENO NETTO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 12 de fevereiro de 1999.

(a) SÉRGIO AUGUSTO NIGRO CONCEIÇÃO, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

---

**3.1.27 PENHORA. Pretendido registro de mandado oriundo de reclamação trabalhista. Admissibilidade ainda que o bem imóvel já tenha sido objeto de antecedente constrição em ação de execução movida pelo INSS. Interpretação dos arts. 53, § 1º, da Lei 8.212/91 e 186 do CTN.**

*Ementa: Conforme se interpretação dos arts. 53, § 1º da Lei 8.212/91 e 186 do CTN, é viável o registro de mandado de penhora oriundo de reclamação trabalhista, ainda que o imóvel já tenha sofrido constrição por execução movida pelo INSS.*

*Ap 60.118-0/8 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 06.12.1999 – rel. Sérgio Augusto Nigro Conceição.*

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 60.118-0/8, da Comarca de Rio Claro, em que é apelante o Ministério Público do Estado de São Paulo e apelado o 1º Oficial de Registro de Imóveis e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da mesma Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso.

Tratam os autos de apelação, tempestivamente interposta contra a respeitável sentença que julgou procedente dúvida suscitada (f.), mantendo a recusa oposta ao registro de mandado de penhora emitido pelo r. Juízo de Direito da Junta de Conciliação e Julgamento de Rio Claro e extraída dos autos do Processo 1.342/97-2, de reclamação trabalhista movida por Claudir Cidade Martins contra Nevoeiro S/A Comércio de Pneus, relativa ao imóvel matriculado sob n. 564 junto ao ofício predial local.

A decisão atacada reconhece a inviabilidade do registro, fundando-se na persistência de antecedente registro de penhora decorrente de execução movida pelo Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), que, dado o disposto no § 1º do art. 53 da Lei Federal 8.212/91, implicaria na indisponibilidade do bem.

O apelante (f.) argumenta que a decisão prolatada equiparou, indevidamente, a inalienabilidade e a indisponibilidade, ostentando esta última efeitos semelhantes aos produzidos por um arresto. Propõe, portanto, inexistir óbice ao registro do título judicial, pois, segundo o exposto, a penhora não deve ser tida como ato de disposição e pede seja dado provimento ao recurso.

O Ministério Público, em segunda instância (f.), também, opinou seja dado provimento ao recurso interposto.

É o relatório.

A questão controvertida diz respeito à interpretação do art. 53, § 1º, da Lei Federal 8.212/91, que estabeleceu serem “indisponíveis” os bens penhorados a partir de ação de execução movida pelo Instituto Nacional de Seguro Social (INSS), como autarquia federal.

Este Conselho Superior já teve oportunidade de apreciar a matéria em relevo, no ensejo do julgamento da Ap 29.886-0/4, relatado pelo ilustre Des. Márcio Martins Bonilha, então Corregedor Geral da Justiça, quando, então, ficou assentado que:

“A indisponibilidade é forma especial de inalienabilidade e de im-

penhorabilidade (Cf. Walter Ceneviva, in *Manual do Registro de Imóveis*, p.143), impedindo a exemplo do que ocorre com os casos de bens de diretores e sócios de sociedades e empresas em regime de liquidação extrajudicial, acesso de todo e qualquer título de disposição ou de oneração, ainda que confeccionado em data anterior à liquidação propriamente dita. O dispositivo tem caráter genérico, e não compete ao registrador interpretá-lo restritivamente.”

Nesse sentido, a interpretação proposta pelo órgão ministerial não encontra respaldo no texto legal. Ao aceitar a persistência entre uma substancial diferenciação entre a indisponibilidade e a inalienabilidade, pretendendo ser a primeira menos ampla que a última, o que possibilitaria o registro de constringões judiciais, vedados apenas os atos relativos à transferência do domínio, estar-se-ia frustrando a aplicação do comando legal e possibilitando, em última análise, ato preparatório à alienação forçada e cuja efetivação resta proibida. O título judicial qualificado, no entanto, diz respeito a crédito de natureza trabalhista, ao contrário do que ocorria no precedente invocado, e tal crédito, diante do disposto no art. 186 do CTN, diploma legal que ostenta a natureza material de lei complementar e, por isso, não pode ser tido com o derogado pela Lei Federal 8.212/91, de inferior hierarquia, não pode se submeter à indisponibilidade proclamada, dada sua preferência. Assim, o registro é viável, mas por motivos diversos.

Isto posto, dão provimento ao recurso interposto. Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores MÁRCIO MARTINS BONILHA, Presidente do Tribunal de Justiça, e CARLOS ALBERTO OETTERER GUEDES, Revisor Convocado.

São Paulo, 06 de dezembro de 1999.

(a) SÉRGIO AUGUSTO NIGRO CONCEIÇÃO, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

---

**3.1.28 PENHORA. Indisponibilidade relativa. Imóvel penhorado em execução movida pelo INSS. Registro de posterior constrição incidente sobre o mesmo imóvel. Admissibilidade se o débito que originou a segunda penhora é de natureza trabalhista. Inteligência do art. 186 do CTN.**

*Ementa: A indisponibilidade de bem imóvel objeto de penhora em execução movida pelo INSS é relativa, razão pela qual não é vedada a inscrição de posterior penhora incidente sobre o mesmo imóvel se o débito que originou a constrição é de natureza trabalhista, sabidamente preferencial nos termos do art. 186 do CTN.*

*Ap 60.171-0/9 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 06.12.1999 – rel. Corregedor Geral de Justiça Sérgio Augusto Nigro Conceição.*

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 60.171-0/9, da Comarca de Rio Claro, em que é apelante o Ministério Público do Estado de São Paulo e apelado o 1º Oficial de Registro de Imóveis e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da mesma Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso.

Tratam os autos de apelação, tempestivamente interposta contra a respeitável sentença que julgou procedente dúvida suscitada (f.), mantendo a recusa oposta ao registro de mandado de penhora emitido pelo r. Juízo de Direito da Junta de Conciliação e Julgamento de Rio Claro e extraída dos autos do Processo 2.059/93-3, de reclamação trabalhista movida por Cátia Regina Caran de Souza contra Nevoeiro S/A Comércio de Pneus, relativa ao imóvel matriculado sob n. 564 junto ao ofício predial local.

A decisão atacada reconhece a inviabilidade do registro, fundando-se na persistência de antecedente registro de penhora decorrente de execução movida pelo Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), que, dado o disposto no § 1º do art. 53 da Lei Federal 8.212/91, implicaria na indisponibilidade do bem.

O apelante (f.) argumenta que a decisão prolatada equiparou, indevidamente, a inalienabilidade e a indisponibilidade, ostentando esta última efeitos semelhantes aos produzidos por um arresto. Propõe, portanto, inexistir óbice ao registro do título judicial, pois, segundo o exposto, a penhora não deve ser tida como ato de disposição e pede seja dado provimento ao recurso.

O Ministério Público, em segunda instância (f.), também, opinou seja dado provimento ao recurso interposto.

É o relatório.

A questão controvertida diz respeito à interpretação do art. 53, § 1º, da Lei Federal 8.212/91, que estabeleceu serem “indisponíveis” os bens penhorados a partir de ação de execução movida pelo Instituto Nacional de Seguro Social (INSS), como autarquia federal.

Este Conselho Superior já teve oportunidade de apreciar a matéria em relevo, no ensejo do julgamento da Ap 29.886-0/4, relatado pelo ilustre Des. Márcio Martins Bonilha, então Corregedor Geral da Justiça, quando, então, ficou assentado que:

“A indisponibilidade é forma especial de inalienabilidade e de impenhorabilidade (Cf. Walter Ceneviva, in *Manual do Registro de Imóveis*, p. 143), impedindo a exemplo do que ocorre com os casos de bens de diretores e sócios de sociedades e empresas em regime de liquidação extrajudicial, acesso de todo e qualquer título de disposição ou de oneração, ainda que confeccionado em data anterior à liquidação propriamente dita. O dispositivo tem caráter genérico, e não compete ao registrador interpretá-lo restritivamente.”

Nesse sentido, a interpretação proposta pelo órgão ministerial não encontra respaldo no texto legal. Ao aceitar a persistência entre uma substancial diferenciação entre a indisponibilidade e a inalienabilidade, pretendendo ser a primeira menos ampla que a última, o que possibilitaria o registro de constrições judiciais, vedados apenas os atos relativos à transferência do domínio, estar-se-ia frustrando a aplicação do comando legal e possibilitando, em última análise, ato preparatório à alienação forçada e cuja efetivação resta proibida.

O título judicial qualificado, no entanto, diz respeito a crédito de nature-

za trabalhista, ao contrário do que ocorria no precedente invocado, e tal crédito, diante do disposto no art. 186 do CTN, diploma legal que ostenta a natureza material de lei complementar e, por isso, não pode ser tido com o derogado pela Lei Federal 8.212/91, de inferior hierarquia, não pode se submeter à indisponibilidade proclamada, dada sua preferência.

Isto posto, dão provimento ao recurso interposto. Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores MÁRCIO MARTINS BONILHA, Presidente do Tribunal de Justiça, e CARLOS ALBERTO OETTERER GUEDES, Revisor Convocado.

São Paulo, 06 de dezembro de 1999.

(a) SÉRGIO AUGUSTO NIGRO CONCEIÇÃO, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

**3.1.29 PENHORA. Indisponibilidade relativa. Imóvel penhorado em execução movida pelo INSS. Registro de posterior constrição incidente sobre o mesmo imóvel. Admissibilidade se o débito que originou a segunda penhora é de natureza trabalhista. Inteligência do art. 186 do CTN.**

*Ementa: A indisponibilidade de bem imóvel objeto de penhora em execução movida pelo INSS é relativa, razão pela qual não é vedada a inscrição de posterior penhora incidente sobre o mesmo imóvel se o débito que originou a constrição é de natureza trabalhista, sabidamente preferencial nos termos do art. 186 do CTN.*

Ap 60.175-0/7 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 06.12.1999 – rel. Corregedor Geral de Justiça Sérgio Augusto Nigro Conceição.

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 60.175-0/7, da Comarca de Rio Claro, em que é apelante o Ministério Público do Estado De São Paulo e apelado o 1º Oficial de Registro de Imóveis e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da mesma Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso.

Tratam os autos de apelação, tempestivamente interposta contra a respeitável sentença que julgou procedente dúvida suscitada (f.), mantendo a recusa oposta ao registro de mandado de penhora emitido pelo r. Juízo de Direito da Junta de Conciliação e Julgamento de Rio Claro e extraída dos autos do Processo 235/98, de reclamação trabalhista movida por Paulo Antunes do Nascimento contra Nevoeiro S/A Comércio de Pneus, relativa ao imóvel matriculado sob n. 564 junto ao ofício predial local.

A decisão atacada reconhece a inviabilidade do registro, fundando-se na persistência de antecedente registro de penhora decorrente de execução movida pelo Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), que, dado o disposto no § 1º do art. 53 da Lei Federal 8.212/91, implicaria na indisponibilidade do bem.

O apelante (f.) argumenta que a decisão prolatada equiparou, indevidamente, a inalienabilidade e a indisponibilidade, ostentando esta última efeitos semelhantes aos produzidos por um arresto. Propõe, portanto, inexistir óbice ao registro do título judicial, pois, segundo o exposto, a penhora não deve ser tida como ato de disposição e pede seja dado provimento ao recurso.

O Ministério Público, em segunda instância (fls. 73/74), também, opinou seja dado provimento ao recurso interposto.

É o relatório.

A questão controvertida diz respeito à interpretação do art. 53, § 1º, da Lei Federal 8.212/91, que estabeleceu serem “indisponíveis” os bens penhorados a partir de ação de execução movida pelo Instituto Nacional de Seguro Social (INSS), como autarquia federal.

Este Conselho Superior já teve oportunidade de apreciar a matéria em relevo, no ensejo do julgamento da Ap 29.886-0/4, relatado pelo ilustre Des. Márcio Martins Bonilha, então Corregedor Geral da Justiça, quando, então, ficou assentado que:

“A indisponibilidade é forma especial de inalienabilidade e de impenhorabilidade (Cf. Walter Ceneviva, in *Manual do Registro de Imóveis*, p.143), impedindo a exemplo do que ocorre com os casos de bens de diretores e sócios de sociedades e empresas em regime de liquidação extrajudicial, acesso de todo e qualquer título de disposição ou de oneração, ainda que confeccionado em data anterior à liquidação propriamente dita. O dis-

positivo tem caráter genérico, e não compete ao registrador interpretá-lo restritivamente.”

Nesse sentido, a interpretação proposta pelo órgão ministerial não encontra respaldo no texto legal. Ao aceitar a persistência entre uma substancial diferenciação entre a indisponibilidade e a inalienabilidade, pretendendo ser a primeira menos ampla que a última, o que possibilitaria o registro de constringências judiciais, vedados apenas os atos relativos à transferência do domínio, estar-se-ia frustrando a aplicação do comando legal e possibilitando, em última análise, ato preparatório à alienação forçada e cuja efetivação resta proibida. O título judicial qualificado, no entanto, diz respeito a crédito de natureza trabalhista, ao contrário do que ocorria no precedente invocado, e tal crédito, diante do disposto no art. 186 do CTN, diploma legal que ostenta a natureza material de lei complementar e, por isso, não pode ser tido com o derogado pela Lei Federal 8.212/91, de inferior hierarquia, não pode se submeter à indisponibilidade proclamada, dada sua preferência.

Isto posto, dão provimento ao recurso interposto. Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores MÁRCIO MARTINS BONILHA, Presidente do Tribunal de Justiça, e CARLOS ALBERTO OETTERER GUEDES, Revisor Convocado.

São Paulo, 06 de dezembro de 1999.

(a) SÉRGIO AUGUSTO NIGRO CONCEIÇÃO, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

### **3.1.30 CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL. Hipoteca. Pretendido registro de penhora do bem hipotecado. Inadmissibilidade. Impenhorabilidade prevista no Dec.-lei 413/69.**

*Ementa: Inadmite-se o registro de mandado de penhora de imóvel hipotecado, cujo gravame decorre de cédula de crédito comercial, em face da impenhorabilidade prevista no Dec.-lei 413/69.*

Ap 62.312-0/8 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 08.07.1999 – rel. Corregedor Geral de Justiça Sérgio Augusto Nigro Conceição.

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 62.312-0/8, da Comarca de São Paulo, em que figuram como apelantes Elza Barreto Alvim e Anna Maria Barreto Alvim, e apelado o 11º Oficial de Registro de Imóveis da mesma Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Negado acesso à matrícula imobiliária de mandado de penhora oriundo de execução por quantia certa contra devedor solvente, por entender o registrador ser o imóvel impenhorável porque onerado por hipoteca cedular, o MM. Juiz Corregedor Permanente, julgando dúvida inversa, manteve a recusa do Oficial (f.).

Apelaram os apresentantes do título judicial (f.). Sustentam, em suma, que:

a) a impenhorabilidade do imóvel onerado por hipoteca cedular prevista no Dec.-lei 413/69 não subsiste desde a vigência do atual Código de Processo Civil que, em seu art. 649, não a previu;

b) os executados devem responder pelos prejuízos sofridos pelos exequentes por não terem denunciado no processo de execução a existência da hipoteca cedular e

c) o credor hipotecário será intimado da praça e, arrematado o imóvel, habilitará seu crédito que será satisfeito preferencialmente. Regularmente processado o recurso, posicionou-se a Procuradoria-Geral da Justiça pelo improvimento (f.).

É o relatório.

O imóvel penhorado já estava onerado por hipoteca oriunda de cédula de crédito comercial em favor de Financiadora de Estudos e Projetos, direito real de garantia registrado sob n. 15, em 23.05.1996, na matrícula imobiliária (f.).

Este E. Conselho Superior da Magistratura, julgando a ApCív 33.111-0/3, relatada pelo Des. Márcio Martins Bonilha, posicionou-se no sentido de que mandado de penhora, já onerado por hipoteca cedular o imóvel, desmerece acesso à tábua registral:

“É regra expressa do art. 57 do Dec.-lei 413/69, que os bens objeto de penhor ou hipoteca constituídos pela cédula de crédito industrial não serão

penhorados, arrestados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou terceiro. Cuida-se de lei especial, não revogada, portanto, pelo Código de Processo Civil, com o qual se harmoniza.

O art. 591 do CPC, ao consagrar a norma fundamental do processo executivo, qual seja, a de que ‘o devedor responde, para o cumprimento de suas obrigações, com todos os seus bens, presentes ou futuros’, fez a ressalva final, ‘salvo as restrições estabelecidas em lei’. Tal regra é complementada por aquela prevista no art. 648 do mesmo diploma, que dispõe não estarem sujeitos à execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis. Dentre tais bens, por expressa disposição legal, estão aqueles já gravados por hipoteca ou penhor cedular e industrial (cfr. Araken de Assis, *Manual do Processo de Execução*, Ed. RT, 2ª ed., p. 307).

Na expressão de Pontes de Miranda, ‘se alguma lei diz que o bem é impenhorável, evidentemente não pode ser expropriado na execução’ (*Comentários ao Código de Processo Civil*, Tomo X, p. 169).

O legislador optou – bem ou mal – por dotar os órgãos financiadores da economia rural e industrial não somente de uma garantia, mas de uma garantia exclusiva, que impede nova oneração ou alienação do bem gravado a terceiro (cfr. ApCív 3.708-0 da Comarca de Adamantina, rel. Des. Marcos Nogueira Garcez).

A questão (...) não é de mera preferência da hipoteca anterior, mas de exclusividade do gravame, sem concorrência de qualquer outro. Somente poderia obter o título qualificação positiva no caso de expressa e inequívoca determinação judicial no sentido de ignorar a impenhorabilidade no caso concreto (cfr. RSTJ 7(67)/299, REsp. 9.328-0-PE, rel. Min. Américo Luz).”

Tal entendimento foi reafirmado recentemente por este E. Conselho ao apreciar solicitação do Exmo. Sr. Juiz Corregedor do E. TRT da 15ª Reg. relativa à tomada das providências cabíveis para uniformização de procedimentos e evitar divergência quanto à possibilidade do registro de penhora quando já incidente sobre o mesmo imóvel hipoteca cedular (Proc. CG 27.125/98):

“É não possível, porém, a assunção das providências solicitadas. Em reiteradas ocasiões, como, por exemplo, no ensejo do julgamento da ApCív 37.908-0/0, da Comarca de Duartina (cópias anexas), sempre com suporte em vários julgados prolatados pelo Pretório Excelso (*RDI* 7/85 e *RTJ* 119/819), pelo Egrégio STJ (REsp. 3.227, REsp. 13.703-SP; REsp. 30.080-MG) e pelo Egrégio STT (RR 4.304; RR 6.130; RR 21.997/91-SP), restou reconhecida a impenhorabilidade relativa dos bens imóveis vinculados por meio de hipoteca às cédulas rural, comercial e industrial, de maneira que as restrições judiciais e a prática dos atos espoliatórios se mostra inviável. De conformidade com tal argumentação e levando em consideração o princípio da legalidade, resta, assim, reiteradamente, apontada a presença de óbice ao registro de penhora, mostrando-se, aqui, inaplicáveis quaisquer argumentos voltados para a execução concursal.”

O procedimento de dúvida, que tem natureza administrativa, não se presta ao debate e à solução de controvérsia relativa à suposta responsabilidade dos executados, que não participam deste feito, por eventuais prejuízos sofridos pelos exeqüentes em razão de não terem revelado, no processo de execução, a existência da hipoteca cedular. Vigente, assim, a impenhorabilidade dos bens onerados por hipotecas cedulares, em nada socorre os recorrentes a alusão à necessidade de intimação do credor hipotecário da praça (CPC, art. 698) e da preferência na satisfação do crédito garantido por hipoteca.

Diante do exposto, negam provimento ao recurso. Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores DIRCEU DE MELLO, Presidente do Tribunal de Justiça, e AMADOR DA CUNHA BUENO NETTO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 08 de julho de 1999.

(a) SÉRGIO AUGUSTO NIGRO CONCEIÇÃO, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

---

**3.1.31 HIPOTECA. Cédula de crédito. Registro de imóveis. Penhora. Constrição incidente sobre bem hipotecado. Inadmissibilidade enquanto não cancelado o ônus que recai sobre o imóvel. Inteligência dos arts. 69 do Dec.-lei 167/67 e 57 do Dec.-lei 413/69.**

*Ementa: Enquanto não cancelada a hipoteca cedular que recai sobre o imóvel, inadmite-se o ingresso em registro de imóveis de mandado judicial de penhora incidente sobre aquele mesmo bem, conforme se depreende da leitura dos arts. 69 do Dec.-lei 167/67 e 57 do Dec.-lei 413/69.*

*ApCív 63.096-0/8 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 10.09.1999 – rel. Corregedor Geral de Justiça Sérgio Augusto Nigro Conceição.*

Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 63.096-0/8, da Comarca de Ituverava, em que é apelante José Paulo Fernandes e apelado o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da mesma Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Trata-se de recurso interposto, tempestivamente, por José Paulo Fernandes, contra a r. decisão de primeiro grau, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo oficial de registro de imóveis, títulos e documentos, civil de pessoa jurídica e tabelião de protesto de letras e títulos da Comarca de Ituverava, inadmitindo o ingresso de mandado de registro de penhora, expedido nos autos da ação de procedimento ordinário ajuizada pelo recorrente contra Manoel Everardo Lemos, que tramita perante o 3º Ofício Judicial da Comarca de Mirassol, por ofensa aos arts. 69 do Dec.-lei 167/67, e 57 do Dec.-lei 413/69.

Sustentou o recorrente o provimento do recurso, com a reforma da r. decisão recorrida, porquanto os bens gravados com hipoteca não são impenhoráveis, vez que não estão relacionados no art. 649 do CPC.

Ademais, aduziu que o art. 954, II, do CC, admite que em execução movida por outro credor, pode ser penhorado imóvel hipotecado, resguar-

dando, no entanto, o direito do credor hipotecário e o vencimento antecipado da dívida.

Além disto, alegou que os arts. 69 do Dec.-lei 167/67, e 57 do Dec.-lei 413/69 não foram revogados pelo Código de Processo Civil. Mais, ainda, prejudicam interesses alcançados no processo de execução, inibindo o prosseguimento normal do feito e trazendo insegurança às partes envolvidas.

Concluiu, por fim, que os direitos provenientes da penhora não podem deixar de ser atendidos, sob pena de exaurimento ou ineficácia.

Contra-razões e parecer da Douta Procuradoria Geral da Justiça, pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

Pondere-se, inicialmente, que todos os títulos, judiciais e extrajudiciais, submetem-se à qualificação registrária, com fulcro na aplicação dos princípios e normas formais da legislação específica, vigentes à época do momento do respectivo ingresso, principalmente para a verificação de sua conformidade com os postulados e princípios registrários.

Aliás, este Colendo Conselho Superior da Magistratura já deixou consignado que:

“Nem só por sua origem judicial o título se furta à devida qualificação registrária. Nesse sentido tranqüila é a orientação deste Conselho” (ApCív 27.353-0/9, da Comarca da Capital, relator Des. Antonio Carlos Alves Braga).

No mérito, o recurso é inconsistente, impondo-se a manutenção da r. decisão de primeiro grau. E isso porque é inadmissível o ingresso do título, referentemente ao mandado de registro de penhora, extraído dos autos da ação de procedimento ordinário movida pelo recorrente em face de Manoel Everardo Lemos, que tramita perante o 3º ofício judicial da Comarca de Mirassol, por ofensa aos arts. 69 do Dec.-lei 167/67, e 57 do Dec.-lei 413/69.

Pois bem, independentemente do vencimento ou não das diversas cédulas rurais pignoratícias e hipotecárias registradas na Matrícula 251, do

oficial de registro de imóveis, títulos e documentos, civil de pessoa jurídica e tabelião de protesto de letras e títulos da Comarca de Ituverava, o fato é que a instituição dessas cédulas, realizada na forma dos referidos diplomas legais, tem eficácia contra terceiros, o que torna inviável o registro válido de qualquer outro direito real sobre o bem gravado.

Anote-se que a matéria, também, já foi apreciada por este Colendo Conselho Superior da Magistratura, valendo consignar o seguinte:

“É regra expressa do art. 57 do Dec.-lei 413/69, que os bens objeto de penhor ou hipoteca constituídos pela cédula de crédito industrial não serão penhorados, arrestados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou terceiro. Cuida-se de lei especial, não revogada, portanto, pelo Código de Processo Civil, com o qual se harmoniza.

O art. 591 do CPC, ao consagrar a norma fundamental do processo executivo, qual seja, a de que ‘o devedor responde, para o cumprimento de suas obrigações, com todos os seus bens, presentes ou futuros’, fez a ressalva final, ‘salvo as restrições estabelecidas em lei’. Tal regra é complementada por aquela prevista no art. 648 do mesmo diploma, que dispõe não estarem sujeitos à execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis. Dentre tais bens, por expressa disposição legal, estão aqueles já gravados por hipoteca ou penhor cedular e industrial (cfr. Arakem de Assis, *Manual do Processo de Execução*, Ed. RT, 2ª ed., p. 307).

Na expressão de Pontes de Miranda, ‘se alguma lei diz que o bem é impenhorável, evidentemente não pode ser expropriado na execução’ (*Comentários ao Código de Processo Civil*, Tomo X, p. 169).

O legislador optou – bem ou mal – por dotar os órgãos financiadores da economia rural e industrial não somente de uma garantia, mas de uma garantia exclusiva, que impede nova oneração ou alienação do bem gravado a terceiro (cfr. ApCív 3.708-0 da Comarca de Adamantina, rel. Des. Marcos Nogueira Garcez).

A questão (...) não é de mera preferência da hipoteca anterior, mas de exclusividade do gravame, sem concorrência de qualquer outro. Somente poderia obter o título qualificação positiva no caso de expressa e

inequívoca determinação judicial no sentido de ignorar a impenhorabilidade no caso concreto (cfr. *RSTJ* 7(67)/299, REsp 9.328-0-PE, rel. Min. Américo Luz)". (ApCív 33.111-0/3, relator o Des. Márcio Martins Bonilha)

E mais, tal entendimento foi reafirmado recentemente por este Colendo Conselho Superior da Magistratura, nos autos do Processo CG 27.125/98, ao apreciar solicitação do Excelentíssimo Juiz Corregedor do Egrégio TRT da 15ª Reg., relacionada com as providências cabíveis para uniformização de procedimentos, de modo a evitar divergência quanto à possibilidade do registro de penhora quando já incidente sobre o mesmo imóvel hipoteca censual, nos seguintes termos:

“É não possível, porém, a assunção das providências solicitadas. Em reiteradas ocasiões, como, por exemplo, no ensejo do julgamento da ApCív 37.908-0/0, da Comarca de Duartina (cópias anexas), sempre com suporte em vários julgados prolatados pelo Pretório Excelso (*RDI* 7/85 e *RTJ* 119/819), pelo Egrégio STJ (REsp 3.227, REsp 13.703-SP; REsp 30.080-MG) e pelo Egrégio Superior Tribunal do Trabalho (*sic*) (RR 4.304; RR 6.130; RR 21.997/91-SP), restou reconhecida a impenhorabilidade relativa dos bens imóveis vinculados por meio de hipoteca às cédulas rural, comercial e industrial, de maneira que as condições judiciais e a prática dos atos espoliatórios se mostra inviável. De conformidade com tal argumentação e levando em consideração o princípio da legalidade, resta, assim, reiteradamente, apontada a presença de óbice ao registro de penhora, mostrando-se, aqui, inaplicáveis quaisquer argumentos voltados para a execução concursal.”

Assim, impossível o registro pretendido. Uma vez canceladas as hipotecas censuais, que recaem sobre o objeto da referida Matrícula 251, poderá o título judicial ser reapresentado, para nova qualificação do oficial registrador.

Ante o exposto, negam provimento ao recurso, mantida a r. decisão ora atacada.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores MÁRCIO MARTINS BONILHA, Presidente do Tribunal de Jus-

tiça, e AMADOR DA CUNHA BUENO NETTO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 10 de setembro de 1999.

(a) SÉRGIO AUGUSTO NIGRO CONCEIÇÃO, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

---

**3.1.32 CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL. Hipoteca. Penhora. Construção incidente sobre bem hipotecado. Inadmissibilidade do ingresso no registro de imóveis enquanto não cancelado o ônus que recai sobre o imóvel. Irrelevância de os títulos cedulares estarem vencidos. Inteligência do Dec.-lei 413/69.**

*Ementa: Ainda que vencidas as cédulas de crédito industrial, enquanto não cancelada a hipoteca cédular que recai sobre o imóvel, inadmite-se o ingresso em registro de imóveis de mandado judicial de penhora incidente sobre aquele mesmo bem, nos exatos termos do Dec.-lei 413/69.*

*ApCív 63.210-0/0 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 24.09.1999 – rel. Corregedor Geral de Justiça Sérgio Augusto Nigro Conceição.*

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 63.210-0/0, da Comarca de Tanabi, em que é apelante o Banco do Estado de São Paulo S.A. e apelado o 1º Tabelião de Notas, Protesto de Letras e Títulos e Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da mesma Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso.

Trata-se de recurso interposto pelo Banco do Estado de São Paulo S.A., contra a r. decisão de primeiro grau, que julgou improcedente a dúvida suscitada pelo 1º Tabelião de Notas, Protesto de Letras e Títulos e Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Tanabi, admitindo o ingresso de mandado judicial de registro de penhora, expedido nos autos da reclamação trabalhista ajuizada por Robson

José Scignoli e outros, em face de Onivaldo Repizo Veiga & Cia. Ltda., que tramita perante a Junta de Conciliação e Julgamento da mesma Cidade.

Sustentou o recorrente o provimento do recurso, com a reforma da r. decisão recorrida, porquanto o bem vinculado à cédula de crédito industrial hipotecária não poderá ser objeto de penhora por outra dívida do emitente, mesmo que proveniente de crédito trabalhista.

Ademais, aduziu que diante da inexistência de instauração de concurso universal de credores, também no presente caso, não há que se cogitar de discussão sobre a preferência de créditos.

Contra-razões e parecer da Doutra Procuradoria Geral da Justiça, pelo provimento do recurso.

É o relatório.

Pondere-se, inicialmente, que todos os títulos, judiciais e extrajudiciais, submetem-se à qualificação registrária, com fulcro na aplicação dos princípios e normas formais da legislação específica, vigentes à época do momento do respectivo ingresso, principalmente para a verificação de sua conformidade com os postulados e princípios registrários.

Aliás, este Colendo Conselho Superior da Magistratura já deixou consignado que:

“Nem só por sua origem judicial o título se furta à devida qualificação registrária. Nesse sentido tranqüila é a orientação deste Conselho” (ApCív 27.353-0/9, da Comarca da Capital, relator o Des. Antonio Carlos Alves Braga).

No mérito, o recurso é consistente, impondo-se a reforma da r. decisão de primeiro grau. E isso porque é inadmissível o ingresso do título, referentemente ao mandado de registro de penhora, expedido nos autos da reclamação trabalhista ajuizada por Robson José Scignoli e outros, em face de Onivaldo Repizo Veiga & Cia. Ltda., que tramita perante a Junta de Conciliação e Julgamento da Cidade de Tanabi, por ofensa ao art. 51 do Dec.-lei 413/69.

A propósito, cumpre consignar que referida penhora recaiu, apenas e tão-somente, sobre o objeto das Matrículas 5.002, 5.005 e 6.047, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi, ao contrário do que consta da nota de devolução emitida pelo oficial registrador.

Pois bem, independentemente do vencimento ou não das diversas cédulas registradas nas matrículas já mencionadas, o fato é que a instituição dessas cédulas, realizada na forma dos referidos diplomas legais, tem eficácia contra terceiros, o que torna inviável o registro válido de qualquer outro direito real sobre o bem gravado.

Anote-se que a matéria, também, já foi apreciada por este Colendo Conselho Superior da Magistratura, valendo consignar o seguinte:

“É regra expressa do art. 57 do Dec.-lei 413/69, que os bens objeto de penhor ou hipoteca constituídos pela cédula de crédito industrial não serão penhorados, arrestados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou terceiro. Cuida-se de lei especial, não revogada, portanto, pelo Código de Processo Civil, com o qual se harmoniza.

O art. 591 do CPC, ao consagrar a norma fundamental do processo executivo, qual seja, a de que ‘o devedor responde, para o cumprimento de suas obrigações, com todos os seus bens, presentes ou futuros’, fez a ressalva final, ‘salvo as restrições estabelecidas em lei’. Tal regra é complementada por aquela prevista no art. 648 do mesmo diploma, que dispõe não estarem sujeitos à execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis. Dentre tais bens, por expressa disposição legal, estão aqueles já gravados por hipoteca ou penhor cedular e industrial (cfr. Arakem de Assis, *Manual do Processo de Execução*, Ed. RT, 2ª ed., p. 307).

Na expressão de Pontes de Miranda, ‘se alguma lei diz que o bem é impenhorável, evidentemente não pode ser expropriado na execução’ (*Comentários ao Código de Processo Civil*, Tomo X, p. 169).

O legislador optou – bem ou mal – por dotar os órgãos financiadores da economia rural e industrial não somente de uma garantia, mas de uma garantia exclusiva, que impede nova oneração ou alienação do bem gravado a terceiro (cfr. ApCív 3.708-0 da Comarca de Adamantina, rel. Des. Marcos Nogueira Garcez).

A questão (...) não é de mera preferência da hipoteca anterior, mas de exclusividade do gravame, sem concorrência de qualquer outro. Somente poderia obter o título qualificação positiva no caso de expressa e inequívoca

determinação judicial no sentido de ignorar a impenhorabilidade no caso concreto (cfr. *RSTJ* 7(67)/299, REsp. 9.328-0-PE, rel. Min. Américo Luz.)” (ApCív 33.111-0/3, relator o Des. Márcio Martins Bonilha).

E mais, tal entendimento foi recentemente reafirmado por este Colendo Conselho Superior da Magistratura, nos autos do Processo CG 27.125/98, ao apreciar solicitação do Excelentíssimo Juiz Corregedor do Egrégio TRT da 15ª Reg., relacionada com as providências cabíveis para uniformização de procedimentos, de modo a evitar divergência quanto à possibilidade do registro de penhora quando já incidente sobre o mesmo imóvel hipoteca cedular, nos seguintes termos:

“É não possível, porém, a assunção das providências solicitadas. Em reiteradas ocasiões, como, por exemplo, no ensejo do julgamento da ApCív 37.908-0/0, da Comarca de Duartina (cópias f.), sempre com suporte em vários julgados prolatados pelo Pretório Excelso (*RDI* 7/85 e *RTJ* 119/819), pelo Egrégio STJ (REsp 3.227, REsp 13.703-SP; REsp 30.080-MG) e pelo Egrégio Superior Tribunal do Trabalho (*sic*) (RR 4.304; RR 6.130; RR 21.997/91-SP), restou reconhecida a impenhorabilidade relativa dos bens imóveis vinculados por meio de hipoteca às cédulas rural, comercial e industrial, de maneira que as constrições judiciais e a prática dos atos espoliatórios se mostra inviável. De conformidade com tal argumentação e levando em consideração o princípio da legalidade, resta, assim, reiteradamente, apontada a presença de óbice ao registro de penhora, mostrando-se, aqui, inaplicáveis quaisquer argumentos voltados para a execução concursal.”

Por fim, em hipótese absolutamente semelhante, também ficou assentado que:

“A menção à natureza do crédito trabalhista que, em concurso de credores, teria preferência àqueles garantidos pelas hipotecas cedulares, não enseja o registro dos mandados de penhora porque, na hipótese, as execuções trabalhistas são movidas em relação à sociedade, por dois credores, em caráter singular, não ensejando, portanto, a concorrência de credores e, também, porque, se eventualmente reconhecida a insolvência da devedora em regular processo falimentar, a preferência do crédito tra-

balhista em relação aos garantidos por hipoteca independe da efetivação da penhora.

Finalmente, não se pode deslembrar que ocupou o polo passivo da execução a sociedade Onivaldo Repizo Veiga & Cia. Ltda. e a penhora recaiu sobre imóvel pertencente à pessoa física do sócio Onivaldo Repizo Veiga.

Nesse caso, o mandado de penhora para ingressar no fôlio real deveria, sob pena de afronta ao princípio registral da continuidade, revelar a decisão jurisdicional que, reconhecendo a responsabilidade ilimitada do sócio pelas dívidas societárias em razão da prática de ato com abuso de direito, excesso de poder, infração da lei ou das normas estatutárias ou do contrato social, determinou que seus bens particulares respondessem pela execução.

Frise-se que o procedimento de dúvida, que tem natureza administrativa, não se presta ao debate e à solução de controvérsia relativa à ocorrência de alguma hipótese ensejadora da desconsideração da personalidade jurídica da pessoa moral, matéria própria a ser discutida e decidida em processo jurisdicional.

Exige-se, apenas, nesse caso e em outras hipóteses similares como a de registro de penhora sobre bem alienado em fraude em execução, se assente o mandado judicial apresentado para ingresso na tábua registral em expresse comando jurisdicional que tenha desconsiderado a personalidade da pessoa jurídica ou reconhecido a alienação fraudulenta à execução, vedado, no procedimento de dúvida, questionar o acerto da matéria soberanamente decidida no âmbito jurisdicional”. (ApCív 51.442-0/5, da Comarca de Tanabi).

Assim, impossível o registro pretendido. Uma vez canceladas as hipotecas que recaem sobre o objeto das referidas matrículas, poderá o título judicial ser reapresentado, para nova qualificação do oficial registrador.

Ante o exposto, dão provimento ao recurso, reformada a r. decisão ora atacada.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores MÁRCIO MARTINS BONILHA, Presidente do Tribunal de Justi-

ça, e AMADOR DA CUNHA BUENO NETTO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 24 de setembro de 1999.

(a) SÉRGIO AUGUSTO NIGRO CONCEIÇÃO, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

---

**3.1.33 PENHORA. Registro. Bem objeto de penhor ou hipoteca constituídos por meio de cédula rural. Inadmissibilidade. Inteligência do Dec.-lei 167/67.**

*Ementa: Não se admite o registro de penhora de bem objeto de penhor ou de hipoteca constituídos por meio de cédula rural, em face da proteção legal dispensada pelo Dec.-lei 167/67, ao considerar tais bens impenhoráveis.*

*ApCív 66.564-0/6 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 16.03.2000 – rel. Corregedor Geral de Justiça Luís de Macedo.*

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 66.564-0/6, da Comarca de São João da Boa Vista, em que é apelante a Cooperativa Central de Fertilizantes Cooperfertil e apelado o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da mesma Comarca. Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso. Trata-se de apelação interposta pela Cooperativa Central de Fertilizantes – Cooperfertil contra a decisão de f., que julgou procedente dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São João da Boa Vista, relativamente à pretensão de registro de mandado de penhora de bens imóveis a ela pertencentes, fundada a recusa na existência do registro de prévias hipotecas cedulares rurais. O mandado de inscrição da penhora foi extraído da Carta Precatória 745/97, originária da Ação de Execução 2.383/97, da Comarca de Campinas, movida pela ora apelante contra a Cooperativa

Agro Pecuária Mista de São João e outros. Sustenta, em síntese, a recorrente: a) o art. 69 do Dec.-lei 167/67 foi revogado pelo Código de Processo Civil, pelo que dispõem seus arts. 649 e 650; b) invoca em seu favor a Súm. 19 do 1ºTACivSP; c) mesmo em caso de arrematação do bem hipotecado por terceiro, ficam resguardados eventuais direitos do credor hipotecário; d) as cédulas rurais hipotecárias já se venceram, segundo consta da nota de devolução (f.); e e) o apelado não poderia descumprir o mandado de inscrição da penhora por se cuidar de “ordem emanada pelo Juízo competente e de título formalmente perfeito” (f.). Requer o provimento do recurso, para que a dúvida seja julgada improcedente. O Ministério Público em ambos os graus manifestou-se pela confirmação da decisão (f.). É o relatório. A sentença merece ser mantida. Argumenta o recorrente que o título judicial cujo registro pretende não poderia ser examinado pelo recorrido, no que não lhe assiste razão. Isso porque “o fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental (Afrânio de Carvalho, *Registro de Imóveis*, Forense, p. 249)” (ApCív 31.881-0/1 – São Paulo, j. 13.06.1996, rel. Des. Márcio Martins Bonilha). No mesmo diapasão as Apelações Cíveis 22.417-0/4, de Piracaia, e 37.908-0/0, de Duartina. Incumbia ao suscitante, quando da qualificação registrária do mandado de penhora, com apoio nas normas e princípios registrários, proceder ao exame da regularidade formal e extrínseca do título, tal como foi feito (Apelações Cíveis 22.417-0/4, Piracaia; 27.353-0/9, Capital, rel. Des. Antonio Carlos Alves Braga e 37.908-0/0, Duartina, rel. Des. Márcio Martins Bonilha). Sob esse prisma é que passa-se ao exame da legalidade do registro do mandado de penhora. O Dec.-lei 167/67, ainda em vigor, é claro no sentido de que: “Os bens objeto de penhor ou de hipoteca constituídos pela cédula de crédito rural não serão penhorados, arrestados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou do terceiro hipotecante (...)”. A norma é imperativa e cogente, ou seja, não

admite a constrição, em qualquer de suas três formas. No mesmo sentido a restrição de impenhorabilidade estatuída no Dec.-lei 413/69, art. 57, que regula a cédula industrial. Embora o Código de Processo Civil seja posterior à referida lei, não a revogou, seja porque é lei especial, seja porque seus arts. 649 e 650 traçam normas gerais de impenhorabilidade. E a jurisprudência tem prestigiado o entendimento no sentido de estar em vigência o Dec.-lei 167/67 (v.g., *RTJ* 90/1.503; *RDI* 8/96, 10/98 e 16/46). Como já ficou decidido em acórdão proferido na ApCív 48.790-0/5, da Comarca de Jaboticabal, j. 18.09.1998, rel. Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição: “No mérito inconsistente o recurso, impondo-se a manutenção da r. decisão de primeiro grau. E isso porque é inadmissível o ingresso do título, consistente no mandado de registro de penhora expedido nos autos da execução ajuizada pela apelante contra Zulmiro Camilotti Júnior e Zulmiro Camilotti, que tramita perante o 1º Ofício de Justiça da mesma Comarca. Pois bem, o registro, tal como almejado, ofende ao disposto nos arts. 69 do Dec.-lei 167/67, e 57 do Dec.-lei 413/69, na medida em que os bens objetos de penhor ou hipoteca cedulares não sejam penhorados, arrestados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou terceiro, como forma de resguardar, pela criação de uma exclusividade, os direitos de crédito decorrentes do financiamento. Mas não é só. Tal predicado, conferido aos bens vinculados às cédulas rural, comercial e industrial já foi reconhecido pelo Pretório Excelso (RE 84.528-PR, 2ª T., rel. Min. Cordeiro Guerra, j. 17.08.1976, *RDI* 7/85; RE 107.790-SP, 2ª T., rel. Min. Francisco Rezek, j. 30.06.1986, *RTJ* 119/819) e, na atualidade, de acordo com os derradeiros julgamentos do E. STJ (REsp 3.227, rel. Min. Athon Gusmão, j. 22.04.1991; REsp 13.703-SP, rel. Min. Antonio Pádua Ribeiro, j. 20.09.1993; REsp 36.080-MG, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. 17.08.1994), sua abrangência só vem conhecendo exceção diante de créditos fiscais. Na hipótese, efetivado o Registro 4, da Matrícula 1.225, em 28.07.1987, conforme o art. 29 do Dec.-lei 413/69, a hipoteca cédular passou a surtir efeitos frente a terceiros e os bens gravados com o direito real de garantia tornaram-se impenhoráveis, conforme o entendimento acima exposto e, em decorrência, a prática dos atos

espoliatórios posteriores colidiu com norma legal expressa, razão pela qual a negativa de acesso ao título judicial recepcionado, ao fôlio real se mostra correta (ApCív 37.908-0/0, já citada). Em hipótese semelhante, este C. Conselho Superior da Magistratura também já decidiu: Cuida-se de lei especial, não revogada, portanto, pelo Código de Processo Civil, com o qual se harmoniza. O art. 648 do CPC dispõe que não estão sujeitos à execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis. Dentre tais bens, por expressa disposição legal, estão aqueles já gravados por hipoteca ou penhor censual e industrial. O legislador optou – bem ou mal por dotar os órgãos financiadores da economia rural não somente de uma garantia, mas de uma garantia exclusiva, que impede nova oneração ou alienação do bem gravado a terceiro. A questão, ao contrário do que constou da sentença, não é de mera preferência ou seqüela da hipoteca anterior, mas de exclusividade do gravame, sem concorrência de qualquer outro. Incorreto, por conseqüência, o afastamento do óbice levantado pelo registrador, para permitir o acesso ao registro de mandado de penhora tendo por objeto imóvel gravado por hipoteca censual (ApCív 33.110-0/9, da Comarca de Limeira, rel. Des. Márcio Martins Bonilha). Subsiste, portanto, obstáculo intransponível ao registro pretendido, consistente no óbice levantado pelo oficial registrador, ficando prestigiada, por via de conseqüência, a r. decisão de primeiro grau, que por isso merece ser mantida. No mesmo sentido a ApCív 50.253.0/5, j. 05.11.1998, também relator o Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição. A Súm. 19 do E. 1º TACiviSP não pode ter a interpretação sugerida pelo apelante, porque prevê a possibilidade de penhora sobre parte ideal de imóvel hipotecado, mas nada prevê ou ressalva com relação ao registro da constrição, em havendo hipoteca censual já registrada. Em conseqüência, não se aplica ao registrador, na forma pretendida. O fato de algumas cédulas rurais estarem vencidas não autoriza, por si só, o registro do mandado de penhora. O registro, enquanto não invalidado, produz efeitos (art. 252 da Lei 6.015/73), assim continuam válidas as inscrições das cédulas rurais hipotecárias. A extinção da hipoteca só produz efeitos em relação a terceiros depois de averbada na tábua registral (arts. 848, 849 e 850 do CC). E, em

tese, o credor pode pedir a prorrogação da hipoteca no prazo conferido pelo art. 61, *caput*, do Dec.-lei 167/67. Assim sendo, a recusa há de ser mantida, impedindo-se o ingresso do mandado de penhora junto às Matrículas 10.331, 5.914, 22.430, 30.983, 36.829, 35.318, 35.316, 35.261, 17.333, 8.756 e 38.093. Negam provimento ao recurso. Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores MÁRCIO MARTINS BONILHA, Presidente do Tribunal de Justiça, e ALVARO LAZZARINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça. São Paulo, 16 de março de 2000.

(a) LUÍS DE MACEDO, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

**3.1.34 PENHORA. Ingresso de mandado expedido em execução fiscal em favor da Fazenda Estadual. Recusa fundada na indisponibilidade decorrente do registro de penhora em favor do INSS. Admissibilidade.**

*Ementa: Inexiste incompatibilidade entre as regras do Código Tributário Nacional e a indisponibilidade expressa na Lei 8.212/91, portanto, não há exceção em favor de ente de direito público estadual em face de constrição com origem em ação de execução fiscal.*

Ap 71.126-0/0 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 12.09.2000 – rel. Luís de Macedo.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 71.126-0/0, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante a Fazenda Pública do Estado de São Paulo e apelado o 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da mesma Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores MÁRCIO MARTINS BONILHA, Presidente do Tribunal de Justiça, e ALVARO LAZZARINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 12 de setembro de 2000.

(a) LUÍS DE MACEDO, Corregedor Geral da Justiça e Relator

VOTO – Trata-se de recurso interposto pela Fazenda Pública do Estado de São Paulo contra a decisão de primeiro grau, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto e negou o ingresso de mandado de penhora expedido nos autos de ação de execução fiscal em face da indisponibilidade decorrente do anterior registro, nas matrículas em questão, de penhora em favor do INSS (Lei Federal 8.212/91, art. 53, § 1º).

Sustentou a recorrente a reforma da decisão recorrida, que deveria ter julgado improcedente a dúvida, afirmando que a indisponibilidade imposta pela legislação federal não importa em impenhorabilidade do bem, mas apenas na vedação de sua alienação voluntária. Argumenta, ainda, no sentido de que o comando da Lei Federal 8.212/91 não pode prevalecer em face dos demais entes de direito público, em face das disposições do Código Tributário Nacional, cuja natureza é de lei complementar, e afirma a necessidade do registro em razão da nova sistemática processual, que impõe essa providência como formalidade essencial para a efetivação da constrição.

A Procuradoria-Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso. É o relatório.

Há de ser mantida a procedência da dúvida, tendo em vista que o registro de penhora em favor do INSS (R. 4/14.160 e R. 4/15.218) tornou indisponíveis, por força do disposto no art. 53, § 1º, da Lei 8.212/91, os referidos imóveis, obstando, quanto a eles, o registro de novas penhoras.

Sendo a inscrição da constrição preexistente à apresentação do novo título para registro, momento em que aferidas as condições para seu ingresso no fôlio real, verifica-se, por força de expressa previsão legal de indisponibilidade dos bens, a inviabilidade do registro das novas constrições.

Inexiste, por outro lado, incompatibilidade entre as regras do Código Tributário Nacional e a indisponibilidade expressa na Lei 8.212/91, que guarda coerência com a disposição do art. 187 do CTN e não estabelece exceção em favor de ente de direito público estadual ou em face de constrição com origem em ação de execução fiscal.

Correta, por tais razões, a decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

(a) LUÍS DE MACEDO, Relator e Corregedor Geral da Justiça.

**3.1.35 IMÓVEL RURAL. Penhora. Registro imobiliário. Comprovação da quitação do ITR dos últimos cinco anos. Desnecessidade. Eventuais débitos tributários que serão sub-rogados no valor do preço da arrematação do bem. Interpretação do art. 130, par. ún., do CTN.**

*Ementa: Para o registro em cartório imobiliário de penhora incidente sobre imóvel rural, é desnecessária a comprovação da quitação do ITR dos últimos cinco anos, uma vez que eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor do preço da arrematação do bem, conforme disposto no art. 130, par. ún., do CTN.*

*Ap 71.965-0/8 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 12.09.2000 – rel. Corregedor Geral de Justiça Luís de Macedo.*

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCiv 71.965-0/8, da Comarca de Nova Granada, em que é apelante o Banco do Brasil S.A. e apelado o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da mesma Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado. Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores

MÁRCIO MARTINS BONILHA, Presidente do Tribunal de Justiça, e ALVARO LAZZARINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 12 de setembro de 2000.

(a) LUÍS DE MACEDO, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

VOTO – Trata-se de apelação (f.) interposta da sentença (f.) que julgou procedente dúvida imobiliária referente ao ingresso no registro imobiliário de mandado de penhora que recaiu sobre três imóveis rurais. Insiste o apelante na desnecessidade da comprovação do pagamento dos últimos ITR's relativos aos imóveis constritos para o registro da penhora alegando, a tanto, que:

a) entendimento contrário diminuiria a eficácia do processo de execução por quantia certa ao dificultar a penhora e a excussão de imóvel rural do devedor para satisfazer o crédito;

b) não se pode exigir do exequente, que não tem nenhuma responsabilidade pelo ITR sobre os imóveis penhorados, a comprovação do pagamento de tal tributo para registrar a penhora; e

c) o privilégio de eventual crédito da Fazenda Federal relativo a tal imposto, que poderá exercê-lo nos termos da lei, não é abalado pelo ingresso da penhora no fôlio real.

A Procuradoria Geral da Justiça manifestou-se pelo não conhecimento do recurso porque não exibido em sua forma original o título judicial levado a registro e, no mérito, pelo não provimento do recurso ante a exigência da comprovação do pagamento dos ITR's relativos aos cinco últimos exercícios para a prática de qualquer ato registrário estabelecida pelo art. 21 da Lei 9.393/96 (f.). Em diligência, vieram aos autos o original do mandado de penhora apresentado a registro e os documentos que o instruíram (f.).

É o relatório.

É certo que não se admite registro de títulos apresentados por cópias, ainda que autenticadas, não se furtando a tal formalidade os judiciais. *In casu*, porém, levou o exequente a registro o original do mandado de penhora (f.), não sua cópia, que, por determinação contida na r. sentença ora

atacada, foi desentranhado dos autos e substituído por cópia. Tal substituição do mandado original por sua cópia, saliente-se, equivocada, não pode prejudicar o ora recorrente.

No mérito, o recurso merece provimento.

É certo que a Lei 9.393/96, em seu art. 21, tornou obrigatória a comprovação do pagamento do ITR, referente aos cinco últimos exercícios, para serem praticados quaisquer dos atos previstos nos arts. 167 e 168 da Lei 6.015/73, salvo se a exigibilidade de tal imposto estiver suspensa ou em curso de cobrança executiva em que tenha sido efetivada a penhora. Como o registro da penhora está previsto no art. 167, I, n. 5, da Lei 6.015/73, o art. 21 da Lei 9.393/96, interpretado literalmente, torna obrigatória a comprovação do pagamento dos ITR's relativos aos últimos cinco exercícios para o ingresso da penhora sobre imóvel rural no fôlio real. A aplicação literal de tal dispositivo, porém, não deve prevalecer ante os arts. 130, par. ún., e 186, ambos do CTN. Ora, se, em razão de tais normas tidas como leis complementares, eventual crédito do ITR, que goza de preferência, sub-rogar-se-á no preço da arrematação, tal aplicação da lei ordinária quanto à exigência de comprovação do pagamento do mencionado imposto referente aos cinco últimos exercícios para o registro da penhora, ato do processo da execução que antecede à arrematação, colidiria com o parágrafo único do art. 130 do CTN, o que, ante a hierarquia das normas, não se afigura juridicamente viável. Ademais, a exigência relativa à comprovação do pagamento dos ITR's referentes aos cinco últimos exercícios para o registro da penhora sobre imóvel rural constrangeria o exeqüente, o principal interessado no ato registrário, a pagar à Fazenda Nacional eventuais débitos relativos a tais impostos, o que não é admissível. Desnecessária, portanto, ao registro da penhora a comprovação do pagamento dos ITR's. Ante o exposto, dou provimento ao recurso para julgar improcedente a dúvida e, por consequência, determinar o registro do mandado de penhora.

(a) LUÍS DE MACEDO, Relator e Corregedor Geral da Justiça.

**3.1.36 REGISTRO IMOBILIÁRIO. Penhora. Transcrição imobiliária que faz referência ao estado civil do titular do domínio apenas como casado. Circunstância que impede o registro da constrição. Necessidade da identificação do cônjuge e menção ao regime matrimonial de bens. Observância ao princípio da continuidade.**

*Ementa: É vedado o ingresso de mandado de penhora no fôlio real se a transcrição imobiliária refere-se ao estado civil do titular do domínio apenas como casado, sem identificação de sua mulher e menção ao regime matrimonial de bens, uma vez que o casamento, dependendo do regime matrimonial de bens, e as eventuais alterações no estado civil do proprietário, como a separação judicial, o divórcio e a viuvez com a partilha dos bens comuns, repercutem na titularidade do direito de propriedade. Daí a exigência, para preservação do princípio registrário da continuidade, da prévia averbação referente à qualificação da esposa do proprietário e do regime matrimonial de bens, se diverso do legal.*

**3.1.36 IMÓVEL RURAL. Registro imobiliário. Penhora. Apresentação de certificado de cadastro no Incra. Desnecessidade. Inteligência das Leis 4.504/64 e 9.393/96.**

*Ementa: As Leis 4.504/64 e 9.393/96 não estabelecem a obrigatoriedade de apresentação do certificado de cadastro do imóvel rural para sua transmissão ou oneração, daí a desnecessidade desse documento para ingresso de mandado de penhora na tábua registral.*

*Ap 72.518-0/6 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 12.09.2000 – rel. Corregedor Geral de Justiça Luís de Macedo.*

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 72.518-0/6, da Comarca de Socorro, em que é apelante a Companhia Itauleasing de Arrendamento Mercantil – Grupo Itaú e apelado o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da mesma Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado. Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores MÁRCIO MARTINS BONILHA, Presidente do Tribunal de Justiça, e ALVARO LAZZARINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 12 de setembro de 2000.

(a) LUÍS DE MACEDO, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

VOTO – Trata-se de apelação (f.) interposta por Cia. Itauleasing de Arrendamento Mercantil – Grupo Itaú da sentença (f.) que julgou procedente dúvida imobiliária relativa a registro de mandado de penhora porque não identificada a mulher do titular do domínio, que figura no fôlio real apenas como casado, não mencionado o regime matrimonial de bens e nem apresentado o certificado de cadastro do imóvel rural.

Pugna a recorrente pelo registro da penhora sustentando a desnecessidade:

a) de atualização dos assentamentos registrários referente à identificação da mulher do proprietário e ao regime matrimonial de bens, por consignar o mandado judicial ser o executado casado, o mesmo estado civil constante da transcrição, o que não fere o princípio registrário da continuidade, e

b) de apresentar o certificado de cadastro rural do imóvel constricto, documento cuja expedição pelo Incra pressupõe o fornecimento pelo proprietário de informações relativas ao imóvel. Acentua, ainda, que o registro da penhora visa apenas dar publicidade da constrição, em proteção a eventuais terceiros adquirentes do bem, outorgando maior segurança aos negócios que o envolvam.

Processado o recurso, posicionou-se a Procuradoria-Geral de Justiça pelo não provimento (f.).

É o relatório.

A discussão nestes autos restringe-se à pertinência das duas exigências levantadas pelo Oficial ao ingresso no fôlio real do mandado de penhora, a saber:

- a) a identificação da mulher do titular do direito real e a menção ao regime matrimonial de bens, se diverso do legal, e
- b) a apresentação do certificado de cadastro do imóvel rural.

Não há porque se decidir, nestes autos, em que a controvérsia se limita à registrabilidade do título, se o registro da penhora, exigido pelo § 4º, do art. 659, do CPC, constitui requisito para sua validade ou para sua eficácia perante terceiros de boa-fé. E a recusa do ingresso do mandado de penhora é de ser mantida. Isso porque a Transcrição Imobiliária 23.433 refere-se ao estado civil do titular do domínio apenas como casado, sem identificação de sua mulher e menção ao regime matrimonial de bens. O casamento, dependendo do regime matrimonial de bens, e as eventuais alterações no estado civil do proprietário, como a separação judicial, o divórcio e a viuvez com a partilha dos bens comuns, repercutem na titularidade do direito de propriedade. Daí a exigência, para preservação do princípio registrário da continuidade, da prévia averbação referente à qualificação da esposa do proprietário e do regime matrimonial de bens, se diverso do legal, e, eventualmente, da separação judicial, do divórcio e da viuvez com o registro, se comum for o imóvel, da partilha, ao ingresso na tábua imobiliária da penhora.

Este E. Conselho assim já decidiu ao julgar a ApCív 24.216-0/1, da Comarca de São Vicente: “Se quem figura no registro como titular de domínio foi qualificado simplesmente como casado, qualquer ato posterior de registro demanda a prévia averbação do casamento, identificação e qualificação do cônjuge e regime de bens para preservação do trato sucessivo”. Na ApCív 40.014-0/7, da Comarca de Atibaia, acentuou: “Indispensável saber a qualificação completa dos titulares de direitos reais e de seus cônjuges. A omissão quanto a dados pessoais e regime de bens do casamento pode acarretar sérios desvios no registro imobiliário, permitindo a disposição de direitos reais por quem na verdade não os têm”. E em casos parelhos ao presente este E. Conselho vem mantendo a recusa de registro de penhora, sem nenhum proveito a alegação da recorrente de que a regis-

trabilidade do mandado de penhora visa apenas dar publicidade à constrição, protegendo terceiros, possíveis adquirentes de direitos reais sobre o imóvel, outorgando, assim, maior segurança no comércio imobiliário. Tal assunto já foi assim apreciado no julgamento da ApCív 40.016-0/6, de Catanduva: “Nesse sentido, tornou-se pacífico o entendimento de que a prévia averbação do casamento e do óbito é indispensável ao registro da transmissão feita por quem está qualificado simplesmente com *casado*, sem qualquer outro dado qualificativo, porquanto tais fatos apresentam evidentes reflexos patrimoniais, cuja publicidade é do interesse geral. Ora, em sendo a arrematação, como o frisado na Ap 32.618, da Comarca de Taubaté, segundo Antônio Carlos Costa e Silva (*Tratado do Processo de Execução*, 2ª ed., Rio de Janeiro, Aide, 1986, Vol. II, p. 973), um “ato jurisdicional mediante o qual são os bens penhorados ao devedor postos em alienação a fim de que, pela venda em licitação pública, apura-se em dinheiro, o seu valor ou o que for validamente oferecido para com ele se pagar ao credor total ou parcialmente”, persiste uma necessária vinculação entre o conteúdo da arrematação e da penhora, derivada da própria lógica do procedimento executório, no sentido de buscar, por meio da conversão de valores econômicos em financeiros, satisfazer créditos. “A penhora, portanto, faz surgir uma constrição preparatória, que há de ser absolutamente precisa, dada sua vinculação imediata com uma futura e forçada alienação, resultante de um provimento jurisdicional de caráter satisfativo.”

A exigência feita pelo Oficial consistente na identificação da esposa do proprietário do imóvel com menção ao regime de bens adotado, se diverso do legal, no fôlio real, e, quiçá, da atualização de seu estado civil, deve ser satisfeita para a penhora ser registrada. Desnecessária, porém, ao almejado registro a apresentação do certificado de cadastro rural do imóvel. O Estatuto da Terra (Lei 4.504, de 30.11.1964, art. 46), o Dec. 55.891, de 31.03.1965, que o regulamentou (arts. 99 e seguintes.), a Lei 5.868, de 12.12.1972, que criou o sistema nacional de cadastro rural, o Dec. 72.106, de 18.04.1973, que a regulamentou, e a vigente Lei 9.393, de 19.12.1996 (arts. 6º e 7º) não estabelecem a obrigatoriedade de apresentação do certificado cadastro do imóvel rural para sua transmissão ou oneração. Prescreve o § 1º do art. 22

da Lei 4.947, de 06.04.1966, a necessidade de apresentação de tal certificado, sob pena de nulidade, apenas para o desmembramento, arrendamento, hipoteca, venda ou promessa de venda de imóveis rurais, todos eles atos voluntários diversos da penhora. Ademais, a atual Lei 9.393, de 19.12.1996, inovou nesse aspecto, ao tornar obrigatória, no prazo de sessenta dias, contado de sua ocorrência, a comunicação à Secretaria da Receita Federal, por meio de Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR – DIAC, as seguintes alterações: desmembramento, anexação, transmissão, por alienação da propriedade ou dos direitos a ela inerentes, a qualquer título, sucessão *causa mortis*, cessão de direitos e constituição de reservas ou usufruto (art. 6º, § 1º). Assim, se arrematado ou adjudicado o imóvel rural penhorado, caberá ao arrematante ou ao adjudicatário, no prazo de sessenta dias contado do registro da respectiva carta, comunicar tal transmissão ao órgão local da Secretaria da Receita Federal. Ante o exposto, ao recurso nego provimento.

(a) LUÍS DE MACEDO, Relator e Corregedor Geral da Justiça.

**3.1.37 PENHORA. Registro imobiliário. Ingresso na tábua registral de mandado de constrição incidente sobre bem objeto de hipoteca cedular. Inadmissibilidade. Impedimento que persiste enquanto não averbado o cancelamento do ônus hipotecário. Irrelevância de que os prazos para pagamento das cédulas estejam vencidos. Inteligência do art. 69 do Dec.-lei 167/67.**

*Ementa: O art. 69 do Dec.-lei 167/67 não permite que bens objeto de penhor ou hipoteca cedulares sejam penhorados, arrestados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou de terceiro, impedimento que persiste enquanto não averbado o cancelamento das hipotecas cedulares no registro imobiliário, ainda que vencidos os prazos para pagamento das cédulas de crédito rural.*

*ApCív 73.748-0/2 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 15.02.2001 – rel. Corregedor Geral de Justiça Luís de Macedo.*

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 73.748-0/2, da Comarca de Moji Mirim, em que é apelante Luiz Hermínio Bueno e apelado o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da mesma comarca. Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado. Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores MÁRCIO MARTINS BONILHA, Presidente do Tribunal de Justiça, e ALVARO LAZZARINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2001.

(a) LUÍS DE MACEDO, Corregedor Geral da Justiça e Relator

VOTO – Trata-se de recurso interposto por Luiz Hermínio Bueno contra a decisão que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim e negou o ingresso de mandado de penhora expedido nos autos de ação de execução movida pelo apresentante do título em face de Irineu Zuliani e outro (Proc. 1.602/97 da 1ª Vara da Comarca de Mogi Guaçu), em razão da indisponibilidade relativa incidente sobre bem vinculado por hipoteca a cédula de crédito rural (Dec.-lei 167/67). Sustentou o recorrente a reforma da decisão recorrida, que deveria ter julgado improcedente a dúvida, afirmando que a cédula de crédito rural em questão se encontra vencida desde 01.07.1997, razão pela qual não subsiste a indisponibilidade, cuja eficácia é restrita ao tempo de curso do contrato (STJ, 4ª T., REsp 83.648-ES, RT 665/155, 668/110 e 717/297), o que encontra respaldo na disposição do art. 4º da LICC. A Procuradoria-Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (f.).

É o relatório.

Há de ser mantida a procedência da dúvida, tendo em vista que o registro pretendido encontra óbice em expressa previsão legal, constante do art. 69 do Dec.-lei 167/67, e que veda sejam os bens objeto de penhor

ou hipoteca cedulares penhorados, arrestados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou de terceiro, medida que por meio da criação de uma exclusividade visa resguardar os direitos de crédito decorrentes do financiamento, impedimento que persiste enquanto não averbado o cancelamento das hipotecas cedulares no registro imobiliário, não obstante já se encontrem vencidos os prazos para pagamento das cédulas de crédito rural. Pacífico, neste sentido, o entendimento deste C. Conselho Superior da Magistratura, expresso no julgamento da ApCív 66.564.0/6, em 16.03.2000: “O Dec.-lei 167/67, ainda em vigor, é claro no sentido de que: ‘Os bens objeto de penhor ou de hipoteca constituídos pela cédula de crédito rural não serão penhorados, arrestados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou do terceiro hipotecante (...)’. A norma é imperativa e cogente, ou seja, não admite a constrição, em qualquer de suas três formas. No mesmo sentido a restrição de impenhorabilidade estatuída no Dec.-lei 413/69, art. 57, que regula a cédula industrial.” Embora o Código de Processo Civil seja posterior à referida lei, não a revogou, seja porque é lei especial, seja porque seus arts. 649 e 650 traçam normas gerais de impenhorabilidade. E a jurisprudência tem prestigiado o entendimento no sentido de estar em vigência o Dec.-lei 167/67 (v.g., *RTJ* 90/1.503; *RDI* 8/96, 10/98 e 16/46). Como já ficou decidido em acórdão proferido na ApCív 48.790-0/5, da Comarca de Jaboticabal, j. 18.09.1998, rel. Des. Nigro Conceição: “No mérito inconsistente o recurso, impondo-se a manutenção da r. decisão de primeiro grau. E isso porque é inadmissível o ingresso do título, consistente no mandado de registro de penhora expedido nos autos da execução ajuizada pela apelante contra Zulmiro Camilotti Júnior e Zulmiro Camilotti, que tramita perante o 1º Ofício de Justiça da mesma Comarca”. Pois bem, o registro, tal como almejado, ofende ao disposto nos arts. 69 do Dec.-lei 167/67 e 57 do Dec.-lei 413/69, na medida em que os bens objetos de penhor ou hipoteca cedulares não sejam penhorados, arrestados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou terceiro, como forma de resguardar, pela criação de uma exclusividade, os direitos de crédito decorrentes do financiamento. Mas não é só. Tal predicado, conferido aos bens vincula-

dos às cédulas rural, comercial e industrial já foi reconhecido pelo Pretório Excelso (RE 84.528-PR, 2ª T., rel. Min. Cordeiro Guerra, j. 17.08.1976, *RDI* 7/85; RE 107.790-SP, 2ª T., rel. Min. Francisco Rezek, j. 30.06.1986, *RTJ* 119/819) e, na atualidade, de acordo com derradeiros julgamentos do E. STJ (REsp 3.227, rel. Min. Athon Gusmão, j. 22.04.1991; REsp 13.703-SP, rel. Min. Antonio Pádua Ribeiro, j. 20.09.1993; REsp 36.080-MG, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. 17.08.1994), sua abrangência só vem conhecendo exceção diante de créditos fiscais. Na hipótese, efetivado o Registro 4, da Matrícula 1.225, em 28.07.1987, conforme o art. 29 do Dec.-lei 413/69, a hipoteca cedular passou a surtir efeitos frente a terceiros e os bens gravados com o direito real de garantia tornaram-se impenhoráveis, conforme o entendimento acima exposto e, em decorrência, a prática dos atos espoliatórios posteriores colidiu com norma legal expressa, razão pela qual a negativa de acesso ao título judicial recepcionado, ao fólio real se mostra correta (ApCív 37.908-0/0, já citada). Em hipótese semelhante, este C. Conselho Superior da Magistratura também já decidiu: “Cuida-se de lei especial, não revogada, portanto, pelo Código de Processo Civil, com o qual se harmoniza.” O art. 648 do CPC dispõe que não estão sujeitos à execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis. Dentre tais bens, por expressa disposição legal, estão aqueles já gravados por hipoteca ou penhor cedular e industrial. “O legislador optou – bem ou mal por dotar os órgãos financiadores da economia rural não somente de uma garantia, mas de uma garantia exclusiva, que impede nova oneração ou alienação do bem gravado a terceiro. A questão, ao contrário do que constou da sentença, não é de mera preferência ou seqüela da hipoteca anterior, mas de exclusividade do gravame, sem concorrência de qualquer outro. Incorreto, por consequência, o afastamento do óbice levantado pelo registrador, para permitir o acesso ao registro de mandado de penhora tendo por objeto imóvel gravado por hipoteca cedular (ApCív 33.110-0/9, da Comarca de Limeira, rel. Des. Márcio Bonilha). Subsiste, portanto, obstáculo intransponível ao registro pretendido, consistente no óbice levantado pelo oficial registrador, ficando prestigiada, por via de consequência, a r. decisão de primei-

ro grau, que por isso merece ser mantida.” No mesmo sentido a ApCív 50.253.0/5, j. 05.11.1998, também relator o Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição. A Súm. 19 do E. 1º TACivSP não pode ter a interpretação sugerida pelo apelante, porque prevê a possibilidade de penhora sobre parte ideal de imóvel hipotecado, mas nada prevê ou ressalva com relação ao registro da constrição, em havendo hipoteca cedular já registrada. Em consequência, não se aplica ao registrador, na forma pretendida. O fato de algumas cédulas rurais estarem vencidas não autoriza, por si só, o registro do mandado de penhora. O registro, enquanto não invalidado, produz efeitos (art. 252 da Lei 6.015/73), assim continuam válidas as inscrições das cédulas rurais hipotecárias. A extinção da hipoteca só produz efeitos em relação a terceiros depois de averbada na tábua registral (arts. 848, 849 e 850 do CC). E, em tese, o credor pode pedir a prorrogação da hipoteca no prazo conferido pelo art. 61, *caput*, do Dec.-lei 167/67. Ante o exposto nego provimento ao recurso.

(a) LUÍS DE MACEDO, Relator e Corregedor Geral da Justiça.

**3.1.38 CÉDULA DE CRÉDITO RURAL. Hipoteca. Penhora. Constrição incidente sobre os bens hipotecados. Pretendido ingresso do mandado de penhora no registro imobiliário. Inadmissibilidade, ainda que o credor hipotecário seja o próprio exequente. Hipótese em que a dívida executada é diversa daquela garantida pelo direito real inscrito.**

*Ementa: Para que seja superada a impenhorabilidade relativa decorrente da instituição de hipoteca cedular de crédito rural, de molde a permitir o ingresso no fôlio real de mandado judicial de penhora incidente sobre o bem hipotecado, é necessário que a constrição se refira à mesma dívida garantida pelo direito real inscrito, pois ainda que o credor hipotecário seja o próprio exequente, a dívida executada é diversa.*

ApCív 75.082-0/7 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 15.02.2001 – rel. Corregedor Geral de Justiça Luís de Macedo.

**ACÓRDÃO** – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 75.082-0/7, da Comarca de São João da Boa Vista, em que é apelante o Banco do Brasil S.A. e apelado o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da mesma Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado. Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores MÁRCIO MARTINS BONILHA, Presidente do Tribunal de Justiça, e ALVARO LAZZARINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2001.

(a) LUÍS DE MACEDO, Corregedor Geral da Justiça e relator.

**VOTO** – Trata-se de recurso interposto pelo Banco do Brasil S.A. contra a decisão que julgou procedente dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São João da Boa Vista e negou, com relação às matrículas que especifica, o ingresso de mandado de penhora expedido nos autos de ação de execução movida pelo apresentante do título em face da Cooperativa Agropecuária Mista de São João da Boa Vista, Carlos Coelho Netto, Aníbal Braga Jorge, Celso Veiga Simões e João Gabriel da Costa Noronha (Proc. 1.015/98 da 1ª Vara da Comarca de São João da Boa Vista), dada a indisponibilidade relativa incidente sobre bens vinculados por hipoteca a cédulas de crédito rural (Dec.-lei 167/67). Sustentou o recorrente a reforma da decisão recorrida, que deveria ter julgado improcedente a dúvida, afirmando ser o credor hipotecário de algumas das cédulas em questão, as quais não poderiam obstar sua pretensão de registro de novas penhoras, referentes a outros créditos, tendo em vista que a exclusividade do gravame foi criada para proteger o credor hipotecário. Afirmou, ainda, que as cédulas de crédito rural que têm por favorecidos outros credores se encontram vencidas, razão pela qual não subsiste a indisponibilidade, cuja eficácia é restrita ao tempo de cur-

so do contrato. A Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (f.).

É o relatório.

Há de ser mantida a procedência da dúvida, tendo em vista que o registro pretendido encontra óbice em expressa previsão legal, constante do art. 69 do Dec.-lei 167/67, e que veda sejam os bens objeto de penhor ou hipoteca cedulares penhorados, arrestados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou de terceiro, medida que por meio da criação de uma exclusividade visa resguardar os direitos de crédito decorrentes do financiamento, impedimento que persiste enquanto não averbado o cancelamento das hipotecas cedulares no registro imobiliário, não obstante já se encontrem vencidos os prazos para pagamento das cédulas de crédito rural ou, em sendo diversa a dívida executada, que o credor hipotecário seja o próprio exeqüente. Pacífico, neste sentido, o entendimento deste C. Conselho Superior da Magistratura, expresso no julgamento da ApCív 66.564.0/6, em 16.03.2000:

“O Dec.-lei 167/67, ainda em vigor, é claro no sentido de que: ‘Os bens objeto de penhor ou de hipoteca constituídos pela cédula de crédito rural não serão penhorados, arrestados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou do terceiro hipotecante (...)’. A norma é imperativa e cogente, ou seja, não admite a constrição, em qualquer de suas três formas. No mesmo sentido a restrição de impenhorabilidade estatuída no Dec.-lei 413/69, art. 57, que regula a cédula industrial. Embora o Código de Processo Civil seja posterior à referida lei, não a revogou, seja porque é lei especial, seja porque seus arts. 649 e 650 traçam normas gerais de impenhorabilidade. E a jurisprudência tem prestigiado o entendimento no sentido de estar em vigência o Dec.-lei 167/67 (v.g., *RTJ* 90/1.503; *RDI* 8/96, 10/98 e 16/46). Como já ficou decidido em acórdão proferido na ApCív 48.790-0/5, da Comarca de Jaboticabal, j. 18.09.1998, rel. Des. Nigro Conceição: ‘No mérito inconsistente o recurso, impondo-se a manutenção da r. decisão de primeiro grau. E isso porque é inadmissível o ingresso do título, consistente no mandado de registro de penhora expedido nos autos da execução ajuizada pela apelante contra

Zulmiro Camilotti Júnior e Zulmiro Camilotti, que tramita perante o 1º Ofício de Justiça da mesma Comarca. Pois bem, o registro, tal como almejado, ofende ao disposto nos arts. 69 do Dec.-lei 167/67 e 57 do Dec.-lei 413/69, na medida em que os bens objetos de penhor ou hipoteca cedulares não sejam penhorados, arrestados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou terceiro, como forma de resguardar, pela criação de uma exclusividade, os direitos de crédito decorrentes do financiamento. Mas não é só. Tal predicado, conferido aos bens vinculados às cédulas rural, comercial e industrial já foi reconhecido pelo Pretório Excelso (RE 84.528-PR, 2ª T., rel. Min. Cordeiro Guerra, j. 17.08.1976, *RDI* 7/85; RE 107.790-SP, 2ª T., rel. Min. Francisco Rezek, j. 30.06.1986, *RTJ* 119/819) e, na atualidade, de acordo com os derradeiros julgamentos do E. STJ (REsp 3.227, rel. Min. Athos Gusmão, j. 22.04.1991; REsp 13.703-SP, rel. Min. Antonio Pádua Ribeiro, j. 20.09.1993; REsp 36.080-MG, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. 17.08.1994), sua abrangência só vem conhecendo exceção diante de créditos fiscais. Na hipótese, efetivado o Registro 4, da Matrícula 1.225, em 28.07.1987, conforme o art. 29 do Dec.-lei 413/69, a hipoteca cédular passou a surtir efeitos frente a terceiros e os bens gravados com o direito real de garantia tornaram-se impenhoráveis, conforme o entendimento acima exposto e, em decorrência, a prática dos atos espoliatórios posteriores colidiu com norma legal expressa, razão pela qual a negativa de acesso ao título judicial recepcionado, ao fólio real se mostra correta (ApCív 37.908-0/0, já citada). Em hipótese semelhante, este C. Conselho Superior da Magistratura também já decidiu:

‘Cuida-se de lei especial, não revogada, portanto, pelo Código de Processo Civil, com o qual se harmoniza. O art. 648 do CPC dispõe que não estão sujeitos à execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis. Dentre tais bens, por expressa disposição legal, estão aqueles já gravados por hipoteca ou penhor cédular e industrial. O legislador optou – bem ou mal por dotar os órgãos financiadores da economia rural não somente de uma garantia, mas de uma garantia exclusiva, que impede nova oneração ou alienação do bem gravado a terceiro. A

questão, ao contrário do que constou da sentença, não é de mera preferência ou seqüela da hipoteca anterior, mas de exclusividade do gravame, sem concorrência de qualquer outro. Incorreto, por conseqüência, o afastamento do óbice levantado pelo registrador, para permitir o acesso ao registro de mandado de penhora tendo por objeto imóvel gravado por hipoteca cedular (ApCív 33.110-0/9, da Comarca de Limeira, rel. Des. Márcio Martins Bonilha). Subsiste, portanto, obstáculo intransponível ao registro pretendido, consistente no óbice levantado pelo oficial registrador, ficando prestigiada, por via de conseqüência, a r. decisão de primeiro grau, que por isso merece ser mantida'. No mesmo sentido a ApCív 50.253.0/5, j. 05.11.1998, relator o Des. Nigro Conceição. A Súm. 19 do E. 1º TACivSP não pode ter a interpretação sugerida pelo apelante, porque prevê a possibilidade de penhora sobre parte ideal de imóvel hipotecado, mas nada prevê ou ressalva com relação ao registro da constrição, em havendo hipoteca cedular já registrada. Em conseqüência, não se aplica ao registrador, na forma pretendida. O fato de algumas cédulas rurais estarem vencidas não autoriza, por si só, o registro do mandado de penhora. O registro, enquanto não invalidado, produz efeitos (art. 252 da Lei 6.015/73), assim continuam válidas as inscrições das cédulas rurais hipotecárias. A extinção da hipoteca só produz efeitos em relação a terceiros depois de averbada na tábua registral (arts. 848, 849 e 850 do CC). E, em tese, o credor pode pedir a prorrogação da hipoteca no prazo conferido pelo art. 61, *caput*, do Dec.-lei 167/67'.

Não subsiste, por fim, o argumento de que o registro seria viável nos casos em que é o próprio exeqüente o credor da hipoteca cedular, matéria objeto de decisão deste C. Conselho na ApCív 53.384-0/4, da Comarca de Teodoro Sampaio, rel. Des. Nigro Conceição, em que apelante o Banco do Brasil S. A., expressa no sentido de que a impenhorabilidade relativa decorrente da hipoteca cedular que grava os referidos bens somente permite constrição fundada em execução hipotecária com base na própria cédula de crédito levada a registro: "Para que seja superada a impenhorabilidade relativa decorrente da instituição de hipoteca cedular, é necessária a conformidade com um critério objetivo; é preciso que a constrição se refira à

mesma dívida garantida pelo direito real inscrito. A prática de atos espoliatórios posteriores e derivados de dívidas de origens diferentes colide com a norma legal expressa, razão pela qual a negativa de acesso do título judicial recepcionado, ao fôlio real se mostra correta. Subsiste, na espécie, portanto, o obstáculo proveniente da impenhorabilidade, pois ainda que o credor hipotecário seja o próprio exequente, a dívida executada é diversa.” Correta, por tais razões, a decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente. Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

(a) LUÍS DE MACEDO, Relator e Corregedor Geral da Justiça

**3.1.39 FORMAL DE PARTILHA. Registro imobiliário. Apresentação de simples cópia do formal. Inaptidão do título para ingresso em registro. Inteligência do art. 221 da Lei 6.015/73.**

*Ementa: Em face do disposto no art. 221 da Lei 6.015/73, a simples cópia de formal de partilha não é apta para ingressar no registro imobiliário.*

**3.1.39 FORMAL DE PARTILHA. Registro imobiliário. Inadmissibilidade. Existência de fideicomisso instituído sobre a metade ideal do imóvel partilhado. Circunstância não considerada no formal. Observância dos princípios da disponibilidade e da continuidade.**

*Ementa: Se havia a instituição de fideicomisso sobre a metade ideal do imóvel partilhado, inadmite-se o ingresso a registro de formal de partilha que não tenha considerado essa especial circunstância, em face dos princípios da disponibilidade e da continuidade.*

ApCív 75.104-0/9 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 22.02.2001 – rel. Corregedor Geral de Justiça Luís de Macedo.

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 75.104-0/9, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes

I.M.B.A.H. e F.B.A.H.P. e apelado o 2º Oficial de Registro de Imóveis e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da mesma Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores Márcio Martins Bonilha, Presidente do Tribunal de Justiça, e Alvaro Lazzarini, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2001.

(a) LUÍS DE MACEDO, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

VOTO – Trata-se de apelação (f.) interposta da sentença (f.) que julgou dúvida imobiliária mantendo a recusa do Oficial de registrar formal de partilha porque não observado o fideicomisso que gravava a metade ideal do imóvel.

Sustentam os recorrentes que: a) a testadora, *ex vi* de cláusula constante no testamento deixado por seu marido premorto, poderia dispor como quisesse dos bens que lhe foram deixados, razão pela qual poderia deixá-los para suas herdeiras testamentárias sem qualquer consideração ao fideicomisso instituído sobre parte do imóvel por seu finado cônjuge, b) o formal de partilha não poderia ter seu registro recusado porque: b1) julgada a partilha por sentença transitada em julgada e b2) e indeferida de plano, nos autos do inventário, a habilitação requerida pelos fideicomissários.

A Procuradoria-Geral de Justiça opinou pelo improvimento (f.).

As recorrentes insistiram no registro do formal de partilha noticiando que compromissaram o imóvel a venda e o compromissário adquirentes as notificou exigindo a lavratura da escritura definitiva de venda, sob pena de rescisão do negócio jurídico (f.).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Em primeiro lugar, porque as recorrentes apresentaram apenas cópia não autenticada do formal de partilha, não o original, o que, segundo

reiterados precedentes deste E. Conselho, já inviabiliza o acesso do título ao registro (cfr. Apelações Cíveis 43.729-0/1, 37.522-0/8, 34.253-0/8, 33.624.0/4).

A Lei dos Registros Públicos, saliente-se, enumera taxativamente, em seu art. 221, os títulos admitidos a registro, sem catalogar nesse rol cópias, ainda que autenticadas.

Na ApCív 33.624.0/4-00, relatada pelo Des. Márcio Bonilha, a propósito, este E. Conselho reiterou tal entendimento nestes termos:

“Na espécie, apartada discussão a respeito da correção formal do processamento do feito, os títulos apresentados à requalificação são inaptos.

Constam dos autos, meras cópias, algumas delas autenticadas e outras não, de todos os títulos que deveriam ter sido apresentados à qualificação e com os quais se pretende amparar a prática dos perseguidos atos de registro, o que não se justifica. Persiste a inarredável necessidade de exibição imediata do original e esta deriva, aqui, da efetivação de um exame do direito obtido com a prenotação do título.

A cópia constitui mero documento e não, instrumento formal previsto como idôneo a ter acesso ao registro e tendo em vista uma reavaliação qualificativa do título, vedado o saneamento intercorrente das deficiências da documentação apresentada, é imprescindível a exibição de certidão ou traslado do ato notarial, ou seja, do instrumento público.

Neste sentido, é pacífica a jurisprudência deste Conselho Superior (Apelações Cíveis 288.403, 442-0, 1.338-0, 2.177-0, 4.318-0, 6.034-0, 12.865-0, 14.110-0 e 15.070-0), não restando outra solução, constatada deficiência formal, senão inadmitir o acesso dos documentos apresentados ao Registro.”

Ainda que vencido fosse tal óbice, mesmo assim o formal de partilha dos bens deixados por F.F.L. não mereceria ingresso no fôlio real.

Frise-se, *ab initio*, que a origem judicial do título, segundo vários precedentes deste E. Conselho, não o forra da qualificação registrária, podendo o Oficial recusar seu registro na hipótese de incompetência absoluta da autoridade judiciária, de incongruência com o que se ordenou, de não preenchimento das formalidades documentais que a lei reputa essenciais e

de desrespeito aos princípios que regem o sistema registrário (cfr.: Apelações Cíveis 30.657-0/2, 32.468-0/4 e 32.618-0/0 relatadas pelo Des. Márcio Bonilha).

A Matrícula 23.761, em seus R2 e R3, refere-se à carta de adjudicação extraída dos autos de arrolamento dos bens deixados por M.R.L. e consigna que o apartamento foi adjudicado em favor da viúva meeira F.F.L., instituído pelo testador sobre a metade ideal de tal imóvel fideicomisso, figurando como fiduciária, enquanto viver, a viúva meeira, e, como fideicomissários, os irmãos do testador e da fiduciária.

A propriedade da Filomena sobre a metade ideal do imóvel, em razão do fideicomisso, era, portanto, restrita e resolúvel (CC, art. 1.734), vale dizer, com sua morte, esse quinhão transmitiu-se aos fideicomissários, os irmãos do testador e da fiduciária.

O ingresso do formal de partilha extraído dos autos de inventário dos bens deixados pela finada fiduciária, com atribuição do apartamento todo às recorrentes, suas herdeiras testamentárias, afronta, em razão do aludido fideicomisso, os princípios registrários da disponibilidade e da continuidade.

Tal título judicial só poderá ter acesso à matrícula após a averbação do cancelamento ou da caducidade do fideicomisso, *verbi gratia* se falecidos todos fideicomissários antes da fiduciária, circunstância que deverá ser reconhecida, no presente caso, ante a ausência de identificação nominal daqueles na instituição do fideicomisso, por sentença, em procedimento adequado (CPC, art. 1.112, V), ou se os fideicomissários renunciarem ao fideicomisso.

E, nestes autos, não socorre as recorrentes a alusão à disposição do testamento feito pelo fiduciante no sentido de que a fiduciária poderia “dispor dos bens que lhe couberem da melhor forma que lhe aprouver”, posto não se prestar este procedimento de dúvida, de natureza administrativa em que se decide apenas sobre a registrabilidade ou não do título apresentado ao Oficial, à interpretação da vontade do testador e nem ao reconhecimento de eventual caducidade ou cancelamento do fideicomisso.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

(a) LUÍS DE MACEDO, Relator e Corregedor Geral da Justiça.

**3.1.40 CRÉDITO TRABALHISTA. Recusa no registro de mandado de penhora extraído de reclamação trabalhista, em virtude da existência do registro de hipoteca cedular sobre o mesmo imóvel. Preferência que deve recair sobre o crédito de natureza alimentar. Viabilidade do registro, ressalvando a necessidade de o registrador dar ciência ao credor hipotecário.**

*Ementa: O crédito trabalhista é privilegiado em face da sua natureza alimentar, e, como tal, não pode ser preterido em relação à impenhorabilidade do bem dado em garantia por cédula de crédito industrial, que se destina a resguardar o interesse particular das instituições financeiras que financiam a atividade industrial. Neste caso, o registro da penhora deve ser feito, ainda que inexista, no processo de execução, decisão incidental afastando o óbice da impenhorabilidade, sem prejuízo, porém, da providência consistente na ciência do credor hipotecário, pelo registrador, do registro da penhora.*

Ap 77.351-0/0 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 28.06.2001 – rel. Luís de Macedo.

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 77.351-0/0, da Comarca de Adamantina, em que é apelante Elizabete Correa dos Santos e apelado o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da mesma Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado. Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores MÁRCIO MARTINS BONILHA, Presidente do Tribunal de Justiça, e ALVARO LAZZARINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 28 de junho de 2001.

(a) LUÍS DE MACEDO, Corregedor Geral da Justiça e Relator

VOTO – Trata-se de apelação interposta por Elizabeth Correia dos Santos (f.) contra sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente do Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Adamantina, que julgou procedente dúvida inversamente suscitada (f.), mantendo a recusa no registro de mandado de penhora oriundo de reclamação trabalhista, tendo em vista a preexistência de registro de hipoteca cedular incidente sobre o imóvel objeto da constrição judicial em favor de outrem (R. 6 e 7 da Matrícula 7.687 – f. 81<sup>vº</sup>). O título foi Prenotado sob n. 82.147 (f. 82). A Promotoria de Justiça manifestou-se pelo improvimento (f.), ao passo que a Procuradoria-Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso (f.).

É o relatório.

Saliente-se, inicialmente, que os títulos, judiciais ou não, merecem o exame de seus requisitos formais para o pretendido registro por parte do registrador. Já se entendeu que “o fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental (Afrânio de Carvalho, *Registro de Imóveis*, Forense, p. 249)” (ApCív 31.881-0/1 – São Paulo, j. 13.06.1996, rel. Des. Márcio Martins Bonilha).

A qualificação há que ser feita com apoio nas normas e princípios registrários, procedendo-se ao exame da regularidade formal e extrínseca do título, tal como foi feito (Apelações Cíveis 22.417-0/4, Piracaia; 27.353-0/9, Capital, rel. Des. Antonio Carlos Alves Braga e 37.908-0/0, Duartina, rel. Des. Márcio Martins Bonilha). Sob esse prisma é que passo ao exame da legalidade do registro do mandado de penhora. O entendimento majoritário e tradicional deste Conselho Superior da Magistratura sempre foi no sentido da inviabilidade do registro de mandado de penhora ou de carta de arrematação ou de título assemelhado, advindo de execução trabalhista, se já existente anterior registro de hipoteca cedular, diante do que prevê o art. 57 do Dec.-lei 413/69 (Apelações Cíveis 37.908-0, 51.442-0, dentre outras).

No entanto, respeitando tal orientação, entendo oportuno e conveniente maior reflexão a respeito, para alterar esse entendimento. Já decidi nos autos do Protocolado CG 34.322/00 que se o magistrado, no exercício da função jurisdicional, incidentalmente, afastar a impenhorabilidade decorrente do vínculo com a cédula de crédito, em favor do crédito trabalhista, a penhora deve ser registrada, solução, aliás, já consignada em julgados do Conselho Superior da Magistratura, entre os quais mencionamos a ApCív 33.111-0/3, relatada pelo Des. Márcio Martins Bonilha e a ApCív 51.442-0/5, relatada pelo Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição. E, na presente hipótese, há a decisão incidental encartada na execução trabalhista (f.). Mas não é só. Em outras hipóteses, ainda que ausente a decisão incidental, afastando a impenhorabilidade da hipoteca cedular, o registro deve ser viabilizado, porque o crédito trabalhista é preferencial sobre qualquer outro, inclusive sobre o crédito tributário (art. 186 do CTN).

Já se admitiu o registro da penhora perante o E. Tribunal Superior do Trabalho: Embargos em RR 517.156, Subseção I Especializada em Dissídios Individuais, rel. Min. Carlos Alberto Reis de Paula, j. 25.09.2000; RR 583.267/99, 2ª Turma, j. 04.10.2000, rel. Min. Vantuil Abdala; Embargos em RR 522.660, Subseção I Especializada em Dissídios Individuais, j. 02.10.2000, rel. Min. Carlos Alberto Reis de Paula; Embargos em RR 509.688, Subseção I Especializada em Dissídios Individuais, j. 09.10.2000, rel. Min. Vantuil Abdala.

Relevante se reproduzir a motivação do acórdão proferido no RR 583.267/99:

“Primeiramente é de se notar que a execução no processo do trabalho atende às disposições constantes do Capítulo V do Título X da Consolidação das Leis do Trabalho. O art. 889 da CLT dispõe, ainda, que ‘aos trâmites e incidentes do processo de execução são aplicáveis, naquilo em que não contravierem ao presente Título, os preceitos que regem o processo dos executivos fiscais para a cobrança judicial da dívida ativa da Fazenda Pública Federal’.

Analisando a Lei 6.830/80, que trata exatamente da cobrança judicial da dívida ativa da Fazenda Pública, e, portanto, aplicável à questão

por força do mencionado art. 889 da CLT, encontramos o seu art. 10, que preceitua o seguinte: 'Não ocorrendo o pagamento, nem a garantia da execução de que trata o art. 9º, a penhora poderá recair em qualquer bem do executado, exceto os que a lei declare absolutamente impenhoráveis'.

Nesse mesmo sentido estabelece o art. 30 da Lei 6.830/80 que: 'Sem prejuízo dos privilégios especiais sobre determinados bens, que sejam previstos em lei, responde pelo pagamento da Dívida Ativa da Fazenda Pública a totalidade dos bens e das rendas, de qualquer origem ou natureza, do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa, inclusive os gravados por ônus real ou cláusula de inalienabilidade ou impenhorabilidade, seja qual for a data da constituição do ônus ou da cláusula, excetuados unicamente os bens e rendas que a lei declara absolutamente impenhoráveis'.

Verifica-se, pois, que na execução dos créditos trabalhistas são aplicáveis, subsidiariamente, as normas pertinentes à Lei de Executivo Fiscal, dentre as quais as acima transcritas e que asseguram a penhora sobre quaisquer bens do executado, exceto aqueles que a lei declare a absoluta impenhorabilidade.

Resta estabelecer, então, se a hipótese em apreço envolve bens absolutamente impenhoráveis.

O Código de Processo Civil arrola em seu art. 649 os bens absolutamente impenhoráveis, sobre os quais nem mesmo o crédito trabalhista pode se sobrepor.

Da leitura dos dispositivos retromencionados não se depreende que o bem gravado por cédula de crédito industrial seja absolutamente impenhorável, quer pela análise dos arts. 57 e 59 do Dec.-lei 413/69, que assim não estabelece, quer por não estar previsto dentre as hipóteses de absoluta impenhorabilidade de que trata o art. 649 do CPC.

O crédito trabalhista é privilegiado em face da sua própria natureza alimentar, e, como tal, não poderia ser preterido em relação à impenhorabilidade do bem dado em garantia por cédula de crédito industrial, que se destina a resguardar o interesse particular das instituições financeiras que financiam a atividade industrial.

Esse privilégio do crédito trabalhista encontra-se assegurado, expressamente, pelo art. 186 do CTN, ao dispor que: 'O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for a natureza ou o tempo da constituição deste, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho'.

Dessa forma, não se tratando de bem absolutamente impenhorável, nos termos da legislação acima citada, o bem vinculado a cédula de crédito industrial é perfeitamente penhorável no processo de execução trabalhista, dada a preferência do crédito trabalhista, por sua natureza alimentar e em face das disposições legais anteriormente citadas.

Cumprido ressaltar que o Excelso STF, nos autos dos recursos RE-144.984-5 e RE-144.940-0, publicados no *DJ* 01.07.1996, adotou posicionamento no sentido de que os bens gravados por cédula de crédito industrial através de alienação fiduciária não podem ser alcançados por execução trabalhista. No entanto, o caso dos autos difere totalmente daquele analisado pela Suprema Corte.

O fundamento central do Excelso STF na referida hipótese é o de que a alienação fiduciária em garantia transfere ao credor fiduciário o domínio da coisa alienada, independentemente da tradição efetiva do bem, razão pela qual não pode ser alcançado por execução na qual não se revele como devedor.

De fato, o art. 19, I, II e III, do Dec.-lei 413/69 estabelece que a garantia instituída em cédula de crédito industrial pode se dar de três formas, quais sejam, penhor, hipoteca ou alienação fiduciária.

E, como já se disse, no caso específico da alienação fiduciária, o domínio do bem dado em garantia real fica com o adquirente fiduciário, ou seja, integra o patrimônio do banco financiador. O mesmo, no entanto, não ocorre quanto à hipoteca e ao penhor, pois nestes o domínio do bem permanece na pessoa do emitente da garantia real.

O ilustre professor Caio Mário da Silva Pereira, ao tratar da alienação fiduciária, não deixa dúvidas quanto ao acima afirmado, ao dispor que: 'Ao contrário do que ocorre na situação pignoratícia ou hipotecária, com a alienação fiduciária a coisa já está na propriedade e na posse (indireta embora) do credor. (...) No penhor, como na hipoteca, a coisa é do devedor

e do devedor continua sendo, gravada embora do ônus real; na alienação fiduciária a coisa já passa à titularidade do credor, descabendo a proibição de vir ele a ser seu dono.’ (in *Instituições de Direito Civil*, 12ª ed., vol. IV, p. 309).

Dessa forma permanecendo o bem no domínio do tomador do empréstimo garantido por cédula de crédito industrial, não há que se falar em sua impenhorabilidade na execução trabalhista, em face do privilégio do crédito trabalhista.

Cabe transcrever o pensamento do eminente professor Cristóvão Piragibe Tostes Malta, que em sua obra *A execução no processo trabalhista*, p. 126, posicionou-se, com propriedade, no sentido da prevalência do crédito trabalhista sobre o bem hipotecado, *verbis*: ‘A idéia de que a hipoteca acompanha o bem penhorado, assim assegurando ao credor hipotecário garantia maior que a do exequente trabalhista é incompatível com o processo do trabalho, pelo menos partindo-se da premissa de que o crédito trabalhista é de maior hierarquia que a de qualquer outro. Os bens hipotecados podem, como já se viu, ser penhorados para satisfação de créditos trabalhistas e, sendo alienados em praça, liberam-se da hipoteca.’

Mostra-se, assim, totalmente diverso do presente caso o posicionamento adotado pelo Excelso STF, que somente encampa a hipótese em que a cédula de crédito industrial encontra-se garantida por alienação fiduciária, e não quando a cédula industrial estiver garantida por penhor ou hipoteca.

Aliás, o Código de Processo Civil, posterior à edição do Dec.-lei 413/69, permite a penhora de bens gravados por hipoteca (art. 615, II), o que afasta qualquer alegação de impossibilidade de penhora de bens vinculados à cédula de crédito industrial. Tanto é assim, que o art. 1.047, II, do CPC autoriza que o credor com garantia real obste, por meio de embargos de terceiro, a alienação judicial do objeto da hipoteca, sendo que a jurisprudência é no sentido de que, intimado o credor hipotecário da penhora, não poderá impedir que se faça a arrematação, salvo se tiver alegado nos embargos e comprovado que o devedor possui outros bens disponíveis sobre os quais poderá incidir a penhora (RTJ 110/912 e STF-RT 593/277).”

A Suprema Corte, como bem realçado na motivação do julgado supra transcrito, tem, é certo, afastado a penhora realizada em execução trabalhista quando o bem esteja vinculado a cédula de crédito por alienação fiduciária, porque, nesse caso, o bem alienado fiduciariamente não mais se encontra na propriedade do devedor (RE 114.940-0-PA, rel. Min. Néri da Silveira, que se reporta ao julgamento do RE 102.2999-0-PR, rel. Min. Rafael Mayer).

O C. STJ, por sua vez, já entendeu que a impenhorabilidade dos bens vinculados à cédula de crédito industrial, prevista no Dec.-lei 413/69, não pode ser oposta à satisfação de créditos trabalhistas (cfr. REsp 55.196-0-RJ, rel. Min. Cláudio Santos, e REsp 66.579-RS, rel. Min. Eduardo Ribeiro).

Acrescente-se que, na hierarquia das leis, a preferência prevista no Código Tributário Nacional, que é lei complementar, está acima da restrição de impenhorabilidade estatuídas nos Decretos-lei 413/69 e 167/67, que são leis ordinárias.

O Conselho Superior da Magistratura, aliás, já proclamou que a indisponibilidade do bem penhorado em execução fiscal por dívida do INSS ou da Fazenda Nacional, prevista na Lei 8.212/91, não inviabiliza o registro de penhora feita em execução trabalhista ante a preferência do crédito trabalhista estatuída no art. 186 do CTN, lei de hierarquia superior (cfr. Apelações Cíveis 60.118-0/8, 60.171-0/9 e 60.175-0/7, todas da Comarca de Rio Claro, relatadas pelo Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição).

Por derradeiro, consigne-se que conflitos de competência versando sobre o registro da penhora trabalhista em imóvel já hipotecado por cédula de crédito, envolvendo, de um lado, Juízes da Justiça do Trabalho, que insistem no ingresso da penhora no fôlio real, e Juízes Corregedores Permanentes que, na esteira da tese albergada em vários precedentes do Conselho Superior da Magistratura, vêm mantendo a recusa de registro do título judicial, têm sido conhecidos e solucionados pelo E. Superior Tribunal de Justiça com prestígio à decisão jurisdicional que deferiu a penhora (cfr. CComp. 21.413/SP, rel. Min. Barros Monteiro; CComp. 21.649, rel. Min. Eduardo Ribeiro; CComp. 29.377/SP, rel. Min. Nancy Andrighi; CComp. 30.178/SP, rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito).

Essa a motivação que, com respeito, apresento a este C. Conselho, a fim de que, revisado o entendimento atual, seja afastado o obstáculo em questão para se permitir o registro da penhora feita em execução trabalhista sobre imóvel gravado por hipoteca cedular, ainda que inexistente, no processo de execução, decisão incidental afastando o óbice da impenhorabilidade, sem prejuízo, porém, da providência consistente na ciência do credor hipotecário, pelo registrador, do registro da penhora (Prot. CG 34.222/00). Ante o exposto, dou provimento ao recurso.

(a) LUÍS DE MACEDO, Relator e Corregedor Geral da Justiça.

**3.1.41 PENHORA. Recusa no registro de mandado de penhora extraído de reclamação trabalhista, em virtude da existência do registro de hipoteca cedular sobre o mesmo imóvel. Preferência do crédito trabalhista em razão do disposto no art. 186 do CTN. Viabilidade do registro.**

*Ementa: É permitido o registro de penhora oriunda de reclamação trabalhista no qual o imóvel constritado é gravado por hipoteca cedular, independentemente da existência de decisão incidental, na fase de execução. Assim é porque o crédito trabalhista é preferencial sobre qualquer outro, inclusive sobre o crédito tributário, nos termos do art. 186 do CTN. Ademais, na hierarquia das leis, a preferência prevista no Código Tributário Nacional, que é lei complementar, está acima da restrição de impenhorabilidade estatuída nos Decretos-lei 413/69 (art. 57) e 167/67 (art. 69), que são leis ordinárias, normas de hierarquia inferior.*

Ap 79.133-0/0 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 16.08.2001 – rel. Luís de Macedo.

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCiv 79.133-0/0, da Comarca da Capital, em que é apelante o Sindicato dos Empregados em Centrais de Abastecimento de Alimentos do Estado de São Paulo e apelado o 18º Oficial de Registro de Imóveis da mesma Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado. Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores MÁRCIO MARTINS BONILHA, Presidente do Tribunal de Justiça, e ALVARO LAZZARINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 16 de agosto de 2001.

(a) LUÍS DE MACEDO, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

VOTO – Trata-se de apelação interposta pelo Sindicato dos Empregados em Centrais de Abastecimento do Estado de São Paulo (f.) contra sentença proferida pela MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente do Oficial do 18º Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que julgou procedente dúvida inversamente suscitada (f.), mantendo a recusa no registro de mandado de penhora oriundo de Reclamação Trabalhista 2884/90, movida contra a Cooperativa Agrícola de Cotia, em curso perante a 12ª Junta de Conciliação e Julgamento de São Paulo, tendo em vista a preexistência de registro de hipotecas cedulares rurais e industriais, incidentes sobre os imóveis objeto da constrição judicial em favor de instituições financeiras (Matrículas 12.620, 20.413, 53.744 e 15.742). O título foi prenotado sob n. 322.828 em 19.06.2000 (f.).

Sustenta o recorrente, em síntese, que a impenhorabilidade preconizada é relativa, cedendo ao crédito trabalhista, que é preferencial, daí ser possível o registro do mandado de penhora de ação trabalhista. Pede o provimento para o pretendido registro.

A Promotoria de Justiça manifestou-se pelo provimento (f.), ao passo que a Procuradoria-Geral de Justiça opinou contrariamente (f.).

É o relatório.

Saliente-se, inicialmente, que os títulos, judiciais ou não, merecem o exame de seus requisitos formais, para o pretendido registro, por parte do registrador. Já se entendeu que “o fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o

mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental (Afrânio de Carvalho, *Registro de Imóveis*, Forense, p. 249)” (ApCív 31.881-0/1 – São Paulo, j. 13.06.1996, rel. Des. Márcio Bonilha). A qualificação há que ser feita com apoio nas normas e princípios registrários, procedendo-se ao exame da regularidade formal e extrínseca do título, tal como foi feito (Apelações Cíveis 22.417-0/4, Piracaia: 27.353-0/9, Capital, rel. Des. Alves Braga e 37.908-0/0, Duartina, rel. Des. Márcio Bonilha). Sob esse prisma é que se passa ao exame da legalidade do registro do mandado de penhora.

O entendimento tradicional deste Conselho Superior da Magistratura era no sentido da inviabilidade do registro de mandado de penhora ou de carta de arrematação ou de título assemelhado, advindo de execução trabalhista, se já existente anterior registro de hipoteca cedular, diante do que prevê o art. 57, do Dec.-lei 413/69 (ApCív 37.908-0, 51.442-0, dentre outros). No entanto, tal orientação foi recentemente alterada no Protocolado CG 27.125/98, julgado em 17.05.2001, no qual, à unanimidade, o Conselho aprovou parecer conjunto dos Juizes Auxiliares da Corregedoria Geral da Justiça, no sentido de permitir, a partir de então, o registro de penhora oriunda da reclamação trabalhista no qual o imóvel constritado é gravado por hipoteca cedular, independentemente da existência de decisão incidental, na fase de execução. Assim é porque o crédito trabalhista é preferencial sobre qualquer outro, inclusive sobre o crédito tributário, nos termos do art. 186 do CTN. Ademais, na hierarquia das leis, a preferência prevista no Código Tributário Nacional, que é lei complementar, está acima da restrição de impenhorabilidade estatuída nos Decretos-lei 413/69 (art. 57) e 167/67 (art. 69), que são leis ordinárias, normas de hierarquia inferior. E o preceito do diploma tributário é especial, não se derogando pelos demais preceitos, de caráter geral.

Como corolário, mostra-se viável o registro em tela, não obstante estarem os bens imóveis onerados por hipotecas cedulares. Anote-se, outrossim, que no dia seguinte à prenotação do mandado de penhora o 18º Oficial do Registro de Imóveis da Capital prenotou sob n. 322.954 e 322.955

(20.06.2000) as cartas precatórias originadas da 4ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, objetivando a averbação, nas mesmas matrículas, da arrecadação de imóveis, dentre os quais o objeto da penhora (f. 3, 22/22vº, 27vº/28 e 56/56vº).

A primeira prenotação tem preferência sobre as seguintes, em respeito ao princípio da anterioridade, devendo o registro do mandado de penhora ser procedido. Quanto às referidas averbações, não impedem o registro e as arrecadações seguirão as normas da Lei 5.764/71 na esfera adequada. O registrador, nesta hipótese em especial, deverá, ao efetuar o registro do título em tela, consignar o número da prenotação (f. 5). Ante o exposto, dou provimento ao recurso.

(a) LUÍS DE MACEDO, Relator e Corregedor Geral da Justiça.

### **3.1.42 ARRESTO. Medida incidente sobre bem imóvel. Efetivação em ação civil pública. Indisponibilidade que impede o ingresso no registro de imóveis de mandado de penhora incidente sobre o imóvel arrestado.**

*Ementa: A indisponibilidade de bem decorrente de arresto efetivado em ação civil pública impede o ingresso no registro imobiliário de mandado de penhora incidente sobre o imóvel arrestado.*

*ApCiv 79.756-0/2 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 23.08.2001 – rel. Corregedor-Geral de Justiça Luís de Macedo.*

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCiv 79.756-0/2, da Comarca de Mauá, em que é apelante Banco Bradesco S.A. e apelado o 1º Tabelião de Notas e Oficial de Registro de Imóveis da mesma Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores MÁRCIO MARTINS BONILHA, Presidente do Tribunal de Justiça, e ALVARO LAZZARINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 23 de agosto de 2001.

(a) LUÍS DE MACEDO, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

VOTO – Trata-se de recurso interposto pelo Banco Bradesco S.A. contra a decisão que julgou procedente dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mauá e negou, com relação à matrícula que especifica, o ingresso de mandado de penhora expedido nos autos de ação de execução movida pelo apresentante do título em face de Dantas Imóveis S/C Ltda., Geraldo Luís Pereira e Saulo Lombardi Granado (Proc. 247/96 da 2ª Vara da Comarca de Mauá), dada a indisponibilidade relativa incidente e arresto sobre bem, fruto de ação civil pública intentada pelo Ministério Público Estadual. Sustentou o recorrente a reforma da decisão recorrida, que deveria ter julgado improcedente a dúvida, afirmando que a indisponibilidade não alcança terceiros, sendo ainda de caráter provisório (f.). A Procuradoria-Geral de Justiça manifestou-se pelo improvimento do recurso (f.).

É o relatório.

Saliente-se, inicialmente, que todo título apresentado para registro está sujeito à qualificação para adentrar no fôlio real. O título, particular ou judicial, obrigatoriamente submete-se ao crivo do Oficial, que o analisa sob o prisma dos requisitos registrários. A análise do Oficial não pode incidir sobre o conteúdo apreciado jurisdicionalmente, limitando-se aos aspectos formais registrários do título que lhe é apresentado.

“A legalidade exige-se também em relação a títulos judiciais, que não escapam à qualificação. O limite, evidentemente, é a atividade jurisdicional, porque o registrador não pode qualificar negativamente título judicial por pretensa ilegalidade de sentença ou de decisão (...)” (*Retificação do Registro de Imóveis*, Narciso Orlandi, Ed. Juarez de Oliveira, p. 76). Há de ser mantida a procedência da dúvida, tendo em vista que o registro pretendido encontra óbice que veda seja o bem objeto de

indisponibilidade penhorado, arrestado ou seqüestrado por dívidas a terceiro. Tal medida, que por meio da criação de uma exclusividade, visa resguardar os direitos decorrentes e a garantia da ação civil pública intentada pelo Ministério Público, impedindo enquanto não averbado o cancelamento da indisponibilidade o registro imobiliário. O óbice legal da indisponibilidade abriga a “inalienabilidade e a impenhorabilidade” (*Manual de Registro de Imóveis*, Walter Ceneviva, Ed. Saraiva, p. 143), impedindo não só a alienação, mas também a penhora sobre os bens indisponíveis. A efetivação de penhora em bem indisponível “significaria permitir a quem atingido por seus efeitos obter por via oblíqua o que a lei proíbe” (Des. Marcos Nogueira Garcez, ApCív 5235/0, *Acórdãos do Conselho Superior da Magistratura e Decisões da Corregedoria Geral da Justiça do Est. S. Paulo*, 1996, p. 166, Anoreg). Como qualidade daquilo que não se encontra disponível, a indisponibilidade não representa somente uma garantia *erga singulum*, mas uma garantia *erga omnes*, não permitindo, assim, o registro postulado. Isso porque, enquanto perdurar a indisponibilidade (Averbação 3 da Matrícula 34.128 – f. 4/4vº), novo registro ou nova averbação referente ao imóvel não poderá ser feito, o que significa que o imóvel objeto da presente matrícula não poderá ser alienado, sem expressa autorização daquele Juízo Cível. Além dessa indisponibilidade, o bem também encontra-se arrestado como garantia do Juízo na mesma ação intentada pelo Ministério Público. Como já decidido, “a indisponibilidade de bens é forma especial de inalienabilidade e impenhorabilidade, impedindo o acesso de títulos de disposição ou oneração, ainda que formalizados anteriormente à decretação da inalienabilidade” (Conselho Superior da Magistratura, ApCív 29.886-0/4, São Paulo, rel. Des. Márcio Bonilha, f.). Noutras palavras, o bem imóvel indisponível não pode ter penhora registrada, pois dito ato caracteriza um início de alienação, cujo ato final não poderá ser concretizado. Assim, a Averbação 3, da Matrícula 34.128, persiste e produz efeitos enquanto não cancelada. Confira-se o seguinte precedente do Conselho Superior da Magistratura: “Penhora. Averbação de indisponibilidade de bens. Princípio de legalidade. Ofício.

1. O acesso de mandado de registro de penhora, havendo prévia averbação de indisponibilidade de bem, somente será possível com o cancelamento daquela averbação.

2. Não há ofensa ao princípio da legalidade (art. 5º, II, da CF/88) a averbação de indisponibilidade feita a partir de ofício da justiça federal, averbação essa reputada regular e gerando presunção legal de eficácia.

Registro de Imóveis. Dúvida. Averbação de indisponibilidade de bens. Pretensão de registro de mandado de penhora. Prevalência da averbação, não cancelada” (ApCív 29540-0/6, Cruzeiro, j. 16.02.1996, rel. Des. Márcio Bonilha). Acrescente-se, outrossim, que a indisponibilidade e o arresto foram decretados em 05.04.1999, ao passo que o mandado de penhora foi efetivado somente em 16.11.1999 (f.). De qualquer forma, há anterioridade no ato proveniente da ação civil pública em relação à constrição noticiada. Finalmente, releve-se que o aditamento ao mandado de registro de penhora (f.) também é posterior à indisponibilidade (30.03.2000), considerando-se que sua eficácia registrária só se opera com o registro, cuja pretensão somente ocorreu em 10.04.2000. Correta, por tais razões, a decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente. Ante o exposto, nego provimento ao recurso. (a) LUÍS DE MACEDO, Relator e Corregedor Geral da Justiça.

### **3.1.43 AÇÃO CIVIL PÚBLICA. Arresto. Medida incidente sobre bem imóvel. Indisponibilidade que impede o ingresso no registro de imóveis de mandado de penhora incidente sobre o imóvel arrestado.**

*Ementa: A indisponibilidade de bem decorrente de arresto efetivado em ação civil pública impede o ingresso no registro imobiliário de mandado de penhora incidente sobre o imóvel arrestado.*

ApCív 80.019-0/2 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 27.09.2001 – rel. Corregedor Geral de Justiça Luís de Macedo.

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 80.019-0/2, da Comarca de Mauá, em que é apelante Banco Bradesco S.A. e apelado

o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da mesma Comarca. Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado. Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores MÁRCIO MARTINS BONILHA, Presidente do Tribunal de Justiça, e ALVARO LAZZARINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 27 de setembro de 2001.

(a) LUÍS DE MACEDO, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

VOTO – Trata-se de recurso interposto pelo Banco Bradesco S/A (f.) contra decisão (f.) que julgou procedente dúvida inversamente suscitada perante a Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mauá, recusando o registro de mandado de penhora extraído de ação de execução de título extrajudicial, da 2ª Vara local, diante da prévia averbação de indisponibilidade do imóvel da Matrícula 34.129, oriundo de mandado de ação civil pública, da 3ª Vara local. Sustenta, em síntese, o recorrente, que: a) a indisponibilidade do bem é dirigida ao proprietário do imóvel, não alcançando terceiros (ex-credores); e b) a ação de execução que aparelhou contra Dantas Imóveis S/C Ltda. é anterior à ação na qual se originou a indisponibilidade. Pede o provimento para a reforma da sentença. A Procuradoria-Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (f.).

É o relatório.

Importante relembrar, inicialmente, ser tranqüila a orientação deste Conselho Superior da Magistratura de que também os títulos judiciais se submetem à qualificação do oficial registrador, principalmente para a verificação de sua conformidade com os postulados e princípios registrários (Apelações Cíveis 15.028-0/7 – Praia Grande, 20.745-0/6 – Itú e 22.417-0/4 – Piracaia). O título foi prenotado sob n. 59.687 e reapresentado sob prenotação n. 60.633 (f.). O recurso, no entanto, não merece provimento. Pretende-se o ingresso na tábua predial de mandado de penhora oriundo da execução de título extrajudicial n. 247/96 da 2ª Vara local (f.), que recaiu sobre o imóvel matriculado sob n. 34.129. Ocorre que, pela averbação 3 realizada em 16.04.1999, por

força do mandado da 3ª Vara de Mauá, ofício n. 345/99 de 05.04.1999, expedido em ação civil pública movida pelo Ministério Público contra Dantas Imóveis S/C Ltda. e outros (executados), referido bem encontra-se indisponível. Na mesma data, foi feito o registro de arresto (R. 4) determinado e pela mesma autoridade judiciária (f.). A indisponibilidade, que “é forma especial de inalienabilidade e impenhorabilidade, impede o acesso de títulos de disposição ou oneração, ainda que formalizados anteriormente à decretação da inalienabilidade” (ApCív 29.886-0/4-SP, rel. Des. Márcio Bonilha). Noutras palavras, havendo ordem jurisdicional de estar o bem indisponível, não pode a penhora ser registrada, pois dito ato destina o bem constricto a futura alienação que, por força da indisponibilidade, não poderá ser concretizada. A referida averbação, enquanto não cancelada, persiste e produz efeitos (art. 252 da Lei 6.015/73). Já se decidiu que:

“Penhora. Averbação de indisponibilidade de bens. Princípio da legalidade. Ofício.

1. O acesso de mandado de registro de penhora, havendo prévia averbação de indisponibilidade de bem, somente será possível com o cancelamento daquela averbação.

2. Não há ofensa ao princípio da legalidade (art. 5º, II, da CF/88) a averbação de indisponibilidade feita a partir de ofício da justiça federal, averbação essa reputada regular e gerando presunção legal de eficácia.

Ementa oficial: Registro de Imóveis. Dúvida. Averbação de indisponibilidade de bens. Pretensão de registro de mandado de penhora. Prevalência da averbação, não cancelada. Inteligência do art. 252 da Lei 6.015/73” (ApCív 29.540-0/6-Cruzeiro, rel. Des. Márcio Bonilha).

Noutras oportunidades manteve o mesmo entendimento em relação à indisponibilidade, v.g., Apelações Cíveis 69.130-0/8 – Ribeirão Preto e 70.366-0/7 – Amparo. Assim, o direito de dispor, atributo inerente à propriedade do imóvel, fica limitado temporariamente, pela decretação judicial da indisponibilidade na ação civil pública. A registradora cumpriu o determinado nos itens 102.1 e 102.2, do Capítulo XX, do Tomo II, das NSCGJ, a saber:

“102.1. Os mandados judiciais que não contem com previsão legal específica para ingresso no registro imobiliário, mas que determinem a

indisponibilidade de qualquer bem imóvel, deverão ser recepcionados no Livro 1 – Protocolo e, em seguida, arquivados em classificador próprio.

102.2. A prenotação desses mandados ficará prorrogada até a solução definitiva da pendência judicial com as providências que forem então determinadas, ou revogação da ordem neles contida.”

Acrescente-se, ainda, que a indisponibilidade foi registrada em 16.04.1999 (f), anteriormente, à expedição (16.11.1999) e ao aditamento (30.02.2000) do mandado de penhora que se quer registrar (f.). Não importa se a execução foi proposta antes da ação civil pública, porque o ato que prevalece é aquele que primeiro ingressou no Registro de Imóveis.

Finalize-se, ponderando que: “O procedimento de dúvida não se presta à discussão da legitimidade da indisponibilidade de bens que decorre de lei” (ApCív 27.681-0/4, rel. Des. Alves Braga). E, “se direito tiver – a que se considere esse imóvel como não incluído na indisponibilidade decretada – isso deverá ser decidido pelo meio próprio, jurisdicionalmente, não pela via judicial escolhida, em campo correcional, ou administrativo” (Apelações Cíveis 789-0 – j. 02.03.1982 e 1.043-0 – j. 11.05.1982, rel. Des. Bruno Afonso de André, citados na ApCív 68.715/0-00). Inviável, pois, o pretendido registro, na pendência do óbice já mencionado. Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

(a) LUÍS DE MACEDO, Relator e Corregedor Geral da Justiça.

### **3.1.44 AÇÃO CIVIL PÚBLICA. Arresto. Medida incidente sobre bem imóvel. Indisponibilidade que impede o ingresso no registro de imóveis de mandado de penhora incidente sobre o imóvel arrestado.**

*Ementa: A indisponibilidade de bem decorrente de arresto efetivado em ação civil pública impede o ingresso no registro imobiliário de mandado de penhora incidente sobre o imóvel arrestado.*

ApCív 80.037-0/4 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 20.09.2001 – rel. Corregedor Geral de Justiça Luís de Macedo.

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 80.037-0/4, da Comarca de Mauá, em que é apelante Banco Bradesco S.A. e apelado o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da mesma Comarca. Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado. Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores MÁRCIO MARTINS BONILHA, Presidente do Tribunal de Justiça, e ALVARO LAZZARINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 20 de setembro de 2001.

(a) LUÍS DE MACEDO, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

VOTO – Trata-se de apelação (f.) interposta da sentença (f.) que julgou procedente dúvida imobiliária para manter a recusa de registro de mandado de penhora que recaiu sobre imóvel indisponível, em razão de decisão proferida em ação civil pública. Insiste o apelante no registro, alegando que a indisponibilidade do imóvel decidida na ação civil pública não pode alcançar terceiros, entre eles os credores do titular do domínio imobiliário, ainda mais no presente caso, em que o ajuizamento da execução e a penhora antecederam a propositura da ação civil pública. Manifestou-se a Procuradoria-Geral de Justiça pelo não provimento do recurso (f.).

É o relatório.

A apelação não merece provimento. E isso porque o imóvel penhorado se acha indisponível, em razão de decisão proferida nos autos da Ação Civil Pública 388/99, promovida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo frente a Geraldo Luiz Ferreira, Saulo Lombardi, sua mulher e outros, que ingressou previamente no registro imobiliário (Av. 06 da Matrícula 23.314, f. 05). A precedência da averbação da indisponibilidade impossibilita o registro da penhora, ainda que a execução tenha se iniciado e a penhora sido efetuada antes do ingresso, no registro, da ordem judicial de indisponibilidade. Segundo precedentes deste Conselho, “a indisponibilidade de bens é forma especial de inalienabilidade e impenhorabilidade, impedindo o acesso de títulos de disposi-

ção ou oneração, ainda que formalizados anteriormente à decretação da inalienabilidade” (Conselho Superior da Magistratura, ApCív 29.886-0/4, São Paulo, rel. Des. Márcio Bonilha, f.) e “averbada a indisponibilidade de bens por força de liquidação extrajudicial, não pode o registrador recepcionar para registro título que transfira o domínio do bem indisponível” (rel. Des. Márcio Bonilha, ApCív 31.115.0/7, j. 16.02.1996). E eventual decisão que exclua da indisponibilidade a penhora que se pretende registrar deverá ser proferida na esfera jurisdicional, não neste procedimento de dúvida, de caráter administrativo. Isso porque, como bem acentuou o eminente Des. Narciso Orlandi Neto, então Juiz Auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça, em parecer lançado nos autos do Proc. 2/83, não é possível “(...) discutir, administrativamente, o alcance da coisa julgada, sua eficácia em relação às partes e a terceiros, a forma, enfim, pela qual deve ser executada a sentença” (in *Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça – 1982/1983*, RT, p. 107-109). Nesse sentido, já decidiu este Conselho que “se direito tiver – a que se considere esse imóvel como não incluído na indisponibilidade decretada – isso deverá ser decidido pelo meio próprio, jurisdicionalmente, não pela via judicial escolhida, em campo correcional, ou administrativo” (ApCív. 789-0, j. 02.03.1982, e 1.043-0, j. 11.05.1982, rel. Des. Bruno Affonso de André). Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

(a) LUÍS DE MACEDO, Relator e Corregedor Geral da Justiça.

### **3.1.45 CARTA DE ADJUDICAÇÃO. Pretensão de registro. Indeferimento se não veio aos autos o título no original. Cópia que é inapta para se aferir sua registrabilidade.**

*Ementa: Deve ser indeferida a pretensão de registro de carta de adjudicação extraída de ação trabalhista se não veio aos autos o título no original, pois a cópia do documento é inapta para se aferir sua registrabilidade.*

Ap 83.594-0/7 – Conselho Superior da Magistratura – TJSP – j. 22.11.2001 – rel. Luís de Macedo.

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCív 83.594-0/7, da Comarca de São Carlos, em que é apelante o Ministério Público do Estado de São Paulo e apelado o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da mesma Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado. Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores MÁRCIO MARTINS BONILHA, Presidente do Tribunal de Justiça, e ALVARO LAZZARINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 22 de novembro de 2001.

(a) LUÍS DE MACEDO, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

VOTO – Trata-se de apelação interposta pelo Promotor de Justiça da Comarca de São Carlos (f.) contra sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis local, que julgou procedente dúvida que recusou o registro de carta de adjudicação expedida em autos de reclamação trabalhista (Proc. 1.873/96 – 2ª Vara do Trabalho) movida por Ivete Diogo Ranzani e outros contra Agrícola Itamirim Ltda., em razão da existência de hipoteca censual (Dec.-lei 413/69) e ausência da concordância do credor hipotecário. O título foi prenotado sob n. 164.456 (f.).

O recorrente sustenta, em síntese, que o Dec.-lei 413/69 não pode ser interpretado isoladamente, mas sistematicamente com outras normas, em especial o art. 186 do CTN que, diante da preferência do crédito trabalhista sobre qualquer outro, inclusive tributário, possibilita o registro. A Procuradoria-Geral de Justiça manifestou-se pelo provimento do recurso (f.).

É o relatório.

O título apresentado a registro – carta de adjudicação extraída de autos de reclamação trabalhista e tendo por objeto o imóvel matriculado sob n. 12.786 – foi encaminhada em fotocópia simples ao registrador (f.), o que, por si só, obstaculiza o acesso ao fólio real. Tal como deixei consignado nos EDcl na ApCív 73.075.0/2-01, j. 10.05.2001:

“O acórdão prolatado reconheceu que o título apresentado à qualificação é inapto.

Constam dos autos meras cópias autenticadas do título que deveria ter sido apresentado à qualificação, com o qual pretende amparar a prática dos perseguidos atos de registro, o que não se justifica. Persiste a inarredável necessidade da exibição imediata do original e esta deriva, aqui, da efetivação de um exame do direito obtido com a prenotação do título. A cópia constitui mero documento e, não, instrumento formal previsto como idôneo a ter acesso ao registro. Tendo em vista uma reavaliação qualificativa do título, vedado o saneamento intercorrente das deficiências da documentação apresentada, é imprescindível a exibição de seu original. Nesse sentido é pacífica a jurisprudência deste Conselho Superior da Magistratura (Apelações Cíveis 288.403, 442-0, 2.338-0, 2.177-0, 4.318-0, 6.034-0, 12.865-0, 14.110-0, 15.070-0 e 33.624-0/4), não tendo restado outra alternativa, constatada a deficiência formal, que não a de inadmitir o acesso do documento apresentado ao Registro”.

Não obstante dito óbice, esclareça-se que o entendimento antes predominante no Conselho Superior da Magistratura era o da inviabilidade do registro de mandado de penhora ou carta de arrematação oriundo de reclamação trabalhista, se já registrada hipoteca cedular (art. 57 do Dec.-lei 413/69); no entanto, novo entendimento vem sendo adotado no sentido de se registrar o título, pois o crédito trabalhista é preferencial, nos termos do art. 186 do CTN (ApCív 77.351-0/00-Adamantina e 79.133.0/0-00-Capital).

O recorrente resignou-se com as demais exigências (itens 3 a 5 – f. 28), tanto que não foi objeto de seu inconformismo, não havendo, neste aspecto, controvérsia, o que também justifica o indeferimento da pretensão (Apelações Cíveis 28.887-0/4, 24.192-0/0 e 28.842-0/7). Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

(a) LUÍS DE MACEDO, Relator e Corregedor Geral da Justiça.

---

## **3.2 PRIMEIRO TRIBUNAL DE ALÇADA CIVIL DE SÃO PAULO**

### **3.2.1 PENHORA. Incidência sobre imóvel onde o executado realizou apenas as benfeitorias. Inadmissibilidade. Interpretação do art. 43, II, do CC. Voto vencido.**

*Ementa: Conforme interpretação do art. 43, II, do CC, não se pode fazer distinção entre direitos sobre benfeitorias e direitos sobre bens imóveis, portanto, inadmissível penhora de imóvel se o executado realizou apenas as benfeitorias.*

*Ap 283.663 – 8ª Câm. – 1º TACivSP – j. 15.09.1981 – rel. designado Juiz Pereira da Silva – JTACSP 74/107*

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Ap 283.663, da Comarca de Guararapes, em que são apelantes José Pereira da Silva e Sua Mulher e apelado Odair Bernardi:

ACORDAM, em 8ª Câm. do 1º TACivSP, dar provimento ao recurso, para julgar os embargos procedentes, contra o voto do Relator, que confirmava a sentença.

Trata-se de ação de embargos de terceiro julgada improcedente.

Apelam os embargantes pleiteando a reforma da r. sentença, sob o fundamento de que foi penhorado o imóvel de sua propriedade, e não do seu genro, réu em ação de execução movida pelo apelado.

Realmente, a penhora é sobre direitos, e, por isso, aparentemente não atingiu a propriedade dos recorrentes.

Contudo, não é bem assim, e têm razão os apelantes.

Ocorre, porém, que ao principal adere o acessório, no caso as benfeitorias feitas pelo executado na propriedade dos embargantes. Logo, pertencem elas aos recorrentes, e como não são eles partes na ação de execução, os seus bens não podiam ser penhorados.

No caso, não se pode fazer a distinção entre direitos sobre as benfeitorias, e direitos sobre bens imóveis, em face ao que dispõe o art. 43, II, do CC.

São bens imóveis, estabelece o dispositivo acima mencionado: “Tudo quanto o homem incorporar permanentemente ao solo, como a semente lançada a terra, os edifícios e construções, de modo que se não possa retirar sem destruição, modificação, fratura ou dano”.

Ora, como poderão ser praxeadas as benfeitorias penhoradas, e levantadas pelo eventual arrematante, sem a destruição da casa dos apelantes?

Impossível a execução do julgado, sob o aspecto material, e sob o ponto de vista jurídico, inadmissível a penhora, porque recaiu sobre bem imóvel por acessão física artificial, e que não pertence ao executado, mas aos próprios recorrentes.

Por essas razões, dá-se provimento ao recurso.

Presidiu o julgamento, com voto, o Juiz Toledo César.

São Paulo, 15 de setembro de 1981.

PEREIRA DA SILVA – Relator designado.

Nelson Hanada – Vencido com declaração de voto em separado.

**DECLARAÇÃO DE VOTO VENCIDO** – “Foi o seguinte o meu voto:

Na ação de execução por título extrajudicial promovida por Odair Bernardi contra Luiz Alberto de Souza, a penhora recaiu em direitos que o executado tem sobre uma casa construída em terreno de propriedade do sogro do último (f., da ação de execução).

Os sogros do executado ofertaram embargos de terceiro, objetivando livrar a casa da constrição judicial, sob a alegação de que a casa lhes pertencia (f.).

Houve-se com acerto o MM. Juízo *a quo* ao repelir a pretensão dos embargantes.

A prova oral (f.) não fornece elementos suficientes para um entendimento pacífico quanto à matéria de fato controvertida. Contudo, a prova documental acostada aos autos favorece a versão do embargado.

Com efeito, na peça de f., em informações que teriam sido fornecidas pelo próprio executado, consta que a habitação em que reside é sua. A cer-

tidão de f., da municipalidade de Guararapes, consigna que a casa dos fundos da rua Prudente de Moraes, 2.070, está cadastrada em nome do executado.

Prevalece, assim, a versão sustentada pelo embargado: a casa pertence ao executado, embora construída em terreno de propriedade dos sogros (do executado).

Dispõe o art. 547 do CC: “Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções, mas tem direito à indenização. Não o terá, porém, se procedeu de má fé, caso em que poderá ser constrangido a repor as coisas no estado anterior e a pagar os prejuízos”.

Na espécie, a construção é de boa fé.

Assim, o executado, que construiu em terreno alheio, tem direito a indenização.

Ora, se a penhora recaiu em direitos que o executado tem sobre uma casa construída em terreno alheio, e tem direito de ser indenizado, é certo que tal direito é penhorável e pode ser levado à praça, mesmo porque, quando o art. 655, X, do CPC refere que direitos podem ser penhorados, não faz nenhuma restrição ao direito de ser indenizado.

O executado não pode renunciar à indenização, sob pena de cometer fraude contra credores ou fraude à execução, conforme o caso.

*O caso não é de penhora sobre coisa incorporada por acessão ao imóvel.*

A r. sentença recorrida, portanto, está correta.

Mas é certo que há equívoco no seu dispositivo, quando declara que os autores (embargantes) são carecedores da ação (f.). Na verdade, o pronunciamento é de improcedência.

Face ao exposto, corrigido o dispositivo da r. sentença para improcedência, nego provimento ao recurso, *data venia* da douta maioria.

NELSON HANADA.

---

**3.2.2 PENHORA INCIDENTE SOBRE IMÓVEL DO CASAL. Aval de mero favor, prestado pelo marido, de promissória emitida por sociedade à qual os cônjuges não pertencem. Esposa que pretende excluir a sua meação. Inadmissibilidade, pois a comunhão de bens refere-se à totalidade do patrimônio e o imóvel atingido não representa 50% dos bens do casal.**

*Ementa: À esposa do avalista, de mero favor, de promissória emitida por sociedade à qual não pertencem, é indeferida a pretensão de exclusão de sua meação relativa a penhora incidente sobre imóvel do casal, pois a comunhão de bens refere-se à totalidade do patrimônio, e se o imóvel atingido não representa 50% dos bens do casal, não há que falar em nulidade da penhora.*

*Ap 290.229 – 2ª Câm. – 1º TACivSP – j. 05.05.1982 – rel. Juiz Renan Lotufo.*

Vistos, relatados e discutidos estes autos de ApCiv 290.229, da Comarca de São Paulo, em que é apelante Banco Bradesco de Investimento S/A e apelada Zilah Cavalheri Chiodeto (ou Zilah Cavalheri Chiodetto):

Trata-se de embargos de terceiro interpostos por esposa de co-executado avalista, em face de penhora incidente sobre imóvel do casal.

A r. sentença de f. julgou procedentes os embargos.

Adota-se o relatório da mesma.

Irresignado apelou o exequente (f.), sustentando a improcedência dos embargos, com a mera reserva de 50% do produto da arrematação e inversão dos ônus da sucumbência.

O recurso foi respondido, e oportunamente preparado.

É o relatório.

Este é um feito privilegiado pelo alto nível com que começou, com que foi sentenciado e apelado.

O problema é muito mais de interpretação do direito do que de fato, se bem que este é que enseja a discussão.

A embargante é esposa de avalista de promissória emitida por sociedade à qual não pertencem, quer ela, quer ele.

Tendo a penhora relativa à execução da mesma promissória recaído sobre bem imóvel, que integra o patrimônio comum do casal, intentou os embargos, uma vez que aval de mero favor, desconhecido da embargante, que trabalha efetivamente para a formação do patrimônio comum.

Sustenta, pois, a nulidade da penhora, visto que não se trata de dívida assumida em benefício do casal.

A r. sentença, apreciando a argumentação do embargado quanto à não-afetação da meação, assim concluiu:

“Por derradeiro, não estando desfeita a sociedade conjugal da terceira embargante e de seu marido avalista, um dos executados não há falar em que a penhora no imóvel não avançou na meação da embargante dado o vulto do patrimônio do casal. A meação é, assim, considerada em cada um dos bens do acervo comum e não com relação à potencialidade deste”.

Como se vê, a decisão adotou uma interpretação do que dispõe o art. 3º da Lei 4.121/62, que foi além do que se vê na doutrina sobre o tema.

Silvio Rodrigues sobre o tema diz:

“Problema curioso é o de se saber qual o destino dos bens, assim excluídos da penhora, por iniciativa da mulher, vencedora nos embargos de terceiro. Entendo que tais bens passam para o exclusivo domínio da mulher casada, não mais se comunicando ao marido e, por conseguinte, adquirem a condição de Bens Reservados” (*Direito civil; Direito de família*, 8ª ed., Saraiva, 1980, vol. 6, p.165).

Temos que em nenhum caso se chegou ao ponto de entender que a meação atinge a cada bem integrante do patrimônio, pelo contrário:

“... No regime de *comunhão de bens*, os cônjuges têm em comum os bens comunicáveis, não se podendo falar, enquanto dura, numa divisão que só se dá com a sua extinção. Se um desses bens emigra para o pagamento de uma dívida, a comunhão nos bens restantes mantém-se idealmente na mesma proporção, isto é, 50% para o marido e 50% para a mulher, não se alterando. O cônjuge não passa a ter quinhão menor em razão de ter sido o responsável pela subtração do bem do patrimônio comum. Seria intolerável alteração do regime matrimonial. Se o credor penhora bem comum para cobrar dívida do marido imputável, segundo a lei, em sua meação, é forçar muito a permissão

para a mulher oferecer Embargos de Terceiro no propósito de livrar da execução a metade do bem penhorado, porque não é comunheira em cada bem, mas na totalidade do patrimônio. Se esse patrimônio comum fosse dividido na ocasião, o bem não se dividiria, mas, ao contrário, se deduziria, por inteiro, da meação do devedor. De resto, meação é metade do patrimônio líquido do casal, não sendo possível avaliá-lo antes da divisão, porque necessária a estimação do valor dos bens comuns” (Orlando Gomes, *Direito de família*, 4ª ed., Forense, 1981, p. 201).

Da posição de Washington de Barros Monteiro em *Direito de família* (19ª ed., Saraiva, 1980, p. 166) e Caio Mário da Silva Pereira – no volume de *Direito de família* de sua *Instituições* (3ª ed., Forense, 1979, p. 149) – tem-se o mesmo.

Logo, colhe a argumentação do apelante nesse passo.

Se é inegável o direito da mulher defender sua meação, é pressuposto que a mesma tenha sido atingida, ou seja, que a meação tenha sido afetada pela penhora.

Pelo constante dos autos não é o que se vê, *data maxima venia*.

O patrimônio comum é bastante expressivo só no plano de bens, sem se contar direitos e créditos, a tal ponto do imóvel penhorado equivaler a 50% dos bens.

Logo, é menos do que 50% do patrimônio.

Não há, pois, em princípio, afetação da meação da mulher.

Evidentemente que os demais bens, se se chegar à alienação forçada, poderão entrar no rol dos reservados, mas isto se houver a alienação.

Isto posto, Acordam, em 2ª Câm. do 1º TACivSP, por votação unânime, em dar provimento à apelação para julgar improcedentes os embargos de terceiro opostos, e, em consequência, inverter os ônus da sucumbência.

Presidiu o julgamento, com voto, o Juiz Álvaro Lazzarini e dele participou o Juiz Roque Komatsu (Revisor).

São Paulo, 5 de maio de 1982.

RENAN LOTUFO – Relator.

---

**3.2.3 CONDOMÍNIO. Despesas condominiais. Penhora. Construção incidente sobre o apartamento. Admissibilidade. Hipótese em que o débito existente é resultado da utilização e conservação da coisa.**

*Ementa Oficial: A se admitir a impenhorabilidade absoluta, estaria o proprietário na cômoda posição de não mais pagar as despesas de condomínio do apartamento, com inegáveis efeitos na massa condominial, que se veria forçada a ratear aquelas despesas, numa situação que não se compece com nosso ordenamento jurídico. Essa interpretação literal deve ser afastada nas hipóteses em que o débito existente é resultado da utilização e conservação da coisa, quando prevalece a regra da penhorabilidade, especialmente tratando-se de condomínio.*

*AgIn 313.518 – 5ª Câm. – 1º TACivSP – j. 06.09.1983 – rel. Juiz Laerte Nordi.*

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de AgIn 313.518, da comarca de São Paulo, sendo agravante Condomínio Edifício Conceição Residencial e agravada Aracy de Jesus Molina Soalheiro. Acordam, em 5ª Câm. do 1º TACivSP, por votação unânime, dar provimento ao recurso.

1. Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra despacho do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Distrital da Saúde que indeferiu pedido de penhora sobre imóvel gravado pelas cláusulas de incomunicabilidade, inalienabilidade e impenhorabilidade.

Recurso processado e preparado, com sustentação do despacho agravado.

É o relatório.

2. Os documentos juntados pelo agravante, em atendimento ao despacho de f., comprovam, acima de qualquer dúvida, que a agravada é proprietária do apartamento situado na Rua Washington Luís 325 (16-B), que ele está gravado com as cláusulas de incomunicabilidade, inalienabilidade e impenhorabilidade e que foi celebrado um acordo entre as partes (f.) relativamente ao pagamento das despesas condominiais desse imóvel.

Descumprindo o acordo, pretendeu o agravante a penhora do imóvel, sem êxito, em face do despacho agravado, no qual o ilustre Magistrado afirmou não encontrar meios para superar o disposto no art. 649, I, do CPC, que afirma a impenhorabilidade absoluta dos bens inalienáveis e os declarados, por ato voluntário, não sujeitos a execução.

Entretanto, o caso enfocado deve ser apreciado à luz de uma interpretação mais consentânea com o próprio espírito que norteia a proteção dos atos de última vontade, destinados a resguardar os bens gravados de eventuais desmandos de seus beneficiários.

Não se pode, como é óbvio, transformar tais atos em verdadeiros escudos contra o cumprimento das leis e obrigações, em prejuízo de credores, sobretudo quando o débito é originário do próprio uso e conservação da coisa gravada, consoante acentuado no despacho de f. dos autos, proferido em caso idêntico.

A se admitir a impenhorabilidade absoluta, estaria a agravada na cômoda posição de não mais pagar as despesas de condomínio do apartamento, com inegáveis efeitos na massa condominial, que se veria forçada a ratear aquelas despesas, numa situação que não se compadece com nosso ordenamento jurídico.

Animada pela perspectiva de uma decisão nesse sentido, poderia ela, ainda, fazer uma boa reforma no apartamento, para, no descumprimento de sua obrigação, acenar novamente com a impenhorabilidade.

Essa interpretação literal, adotada pelo digno Juiz *a quo*, deve ser afastada nas hipóteses em que o débito existente é resultado da utilização e conservação da coisa, quando prevalece a regra da penhorabilidade, especialmente em se tratando de condomínio.

3. Pelo exposto, dão provimento ao recurso para deferir a penhora sobre o imóvel da Rua Washington Luís 325, ap. 16-B, de propriedade da agravada.

Presidiu o julgamento, com voto, o Juiz Jorge Tannus e dele participou o Juiz Pinheiro Rodrigues. São Paulo, 6 de setembro de 1983 – LAERTE NORDI, relator.

---

**3.2.4 PENHORA. Constrição incidente sobre usufruto. Inadmissibilidade, mormente em não se tratando de execução promovida pelos nu-proprietários contra os usufrutuários. Possibilidade, no entanto, de que o gravame recaia sobre as comodidades e a faculdade de receber os frutos e vantagens da coisa frutuária.**

*Ementa da Redação: Não se tratando de execução promovida pelos nu-proprietários contra os usufrutuários, o direito real de usufruto não pode ser penhorado, eis que, na forma do art. 717 do CC, tal direito não é passível de alienação, a não ser pelo proprietário da coisa. No entanto, nada impede que a constrição recaia sobre o exercício do direito do usufruto, ou seja, sobre as comodidades e sobre a faculdade de receber os frutos e vantagens da coisa frutuária.*

*AgIn 1.012.425-9 – 6ª Câm. – 1º TACivSP – j. 22.05.2001 – rel. Juiz Sá Duarte.*

ACÓRDÃO – Vistos, relatados e discutidos estes autos de AgIn 1.012.425-9, da Comarca de Ribeirão Preto, sendo agravante Pedro Martin e agravado Antônio José Felloni.

Acordam, em 6ª Câm. do 1º TACivSP, por v.u., dar parcial provimento ao recurso.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r.decisão reproduzida às f. que, em sede de execução de títulos extrajudiciais, reduziu a penhora, excluindo os direitos de usufruto dos imóveis descritos nos itens 1, 1.1, 1.2, 1.3 e 1.4, do respectivo auto, permanecendo íntegra, apenas, a constrição que recaiu sobre o imóvel ali descrito no item 2.

Isso porque, no entender do MM. Juiz *a quo*, o direito de usufruto é impenhorável, sendo certo que o credor não demonstrou auferir, o devedor, algum rendimento dos imóveis de que é usufrutuário.

Inconformado, o credor agravante sustenta que a impenhorabilidade foi reconhecida a destempo, a despeito dos gastos havidos com perícia e registro. Pondera que o usufruto, como direito real, é alienável pelos seus titula-

res, de modo que também é passível de penhora e alienação judicial pelo valor apontado na perícia ou um terço do valor do imóvel, pois a expressão econômica do usufruto é o seu próprio valor de direito real. Refere que a doação da nua propriedade dos imóveis aos filhos do devedor teve o intuito de tornar os bens impenhoráveis, alinhando que seu direito de defesa foi cerceado, porquanto seu pedido de ofício à Prefeitura local, no sentido de se obter cópia do contrato firmado entre o devedor e a empresa Aeroferm, não foi apreciado. Argumenta que se poderia arbitrar aluguel a ser depositado em juízo pelos ocupantes dos imóveis, terminando por pedir a manutenção da penhora do usufruto, com a conseqüente alienação judicial pelos valores encontrados no laudo de avaliação, ou então o arbitramento de aluguel para que os ocupantes dos imóveis depositem o respectivo valor nos autos, com a restituição do seu amplo direito de defesa.

O agravante demonstrou o cumprimento do disposto no art. 526 do CPC, enquanto que o agravado ofertou contraminuta.

É o relatório.

Assiste, em parte, razão ao agravante.

O direito real de usufruto não pode mesmo ser penhorado, pois, na forma do art. 717 do CC, não pode ser alienado, a não ser ao proprietário da coisa.

Dessa forma, somente se se cuidasse de execução promovida pelas nu-proprietárias contra os usufrutuários é que se poderia cogitar da possibilidade da penhora do direito real do usufruto.

Como não se cuida, não se pode ignorar a proibição legal, mesmo que reconhecida tardiamente, pois a todos compete observá-la.

Admite-se, porém, a penhora do exercício do direito de usufruto, vale dizer, a penhora das “comodidades do usufruto e sobre a faculdade de perceber os frutos e vantagens da coisa frutuária” (cf. Theotonio Negrão, *Código de Processo Civil e legislação processual em vigor*, 31ª ed., Saraiva, nota 19 ao art. 649, p. 675).

No caso sob exame, o agravado é titular com sua esposa do direito real de usufruto sobre quatro imóveis objetos das Matrículas 7.815, 6.694, 68.217 e 6.695, todos do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto,

imóveis esses que se constituem de salões comerciais situados em avenida de grande movimento, conforme apurado pelo perito avaliador.

Não há notícia segura de que tais salões não estejam propiciando algum rendimento ao agravado, existindo a informação de que a empresa Aerofer, pertencente ao genro dele, casado com uma das nu-proprietárias, nada paga pela ocupação (f.), ou então que os salões estão vazios (cf. *contraminuta*).

A penhora recaiu, também, sobre a metade ideal de outro terreno pertencente ao devedor agravado, bem esse que, já avaliado, não alcançou valor que satisfaça parte razoável da dívida exigida.

Não consta, demais disso, a existência de outros bens passíveis de penhora, sendo certo também que não se pode cogitar de qualquer fraude por parte do agravado na atribuição da sua propriedade dos imóveis às filhas porque tal ato deu-se nos idos de 1988 e 1989, enquanto que a dívida em questão foi contraída em 1994 (f.).

Ora, diante desse cenário, a solução adotada em primeiro grau não se mostra a mais justa, ao menos no sentido de propiciar ao agravante alguma perspectiva para satisfação do seu crédito.

Se não se pode penhorar o direito real do usufruto, então que se retifique o auto de penhora, de sorte a que a constrição recaia sobre o exercício desse direito.

Feito isso e constatado, em diligências que deverão ser encetadas no juízo de origem, inclusive com a requisição de informações sugeridas pelo agravante, que os imóveis estão sendo ocupados gratuitamente ou estão vazios, que se confira ao agravante ou a outra pessoa idônea a qualidade de administrador dos mesmos imóveis, de modo a que da exploração conveniente deles se possa tornar efetiva a penhora, no sentido da obtenção dos recursos necessários à satisfação do credor, fazendo as vezes do próprio usufrutuário, podendo-se observar, para tanto, por analogia, o que dispõe o art. 713 *et seq.* do CPC, naquilo que for aproveitável.

Não se entrevê a possibilidade de, desde logo, arbitrar-se aluguel para que os ocupantes passem a depositá-los nos autos (a não ser que os mesmos estivessem, e, ao que parece, não estão, sendo ocupados pelo próprio devedor agravado), na medida em que tal decisão não poderia ser-lhes

imposta. Caberá ao administrador adotar as providências necessárias à consecução dos objetivos perseguidos.

O que não pode ser admitida é a cômoda postura do agravado, que é titular do direito real do usufruto dos imóveis que podem propiciar renda, se convenientemente administrados, e assim não procede.

Isto posto, dá-se provimento parcial ao recurso, para os fins suso explicitados.

Presidiu o julgamento, com voto, o Juiz Oscarlino Moeller e dele participou o Juiz Marciano da Fonseca.

São Paulo, 22 de maio de 2001 – SÁ DUARTE, relator.

---

### **3.3 TRIBUNAL DE ALÇADA DO ESTADO DO PARANÁ**

#### **3.3.1 PENHORA. Incidência sobre direito de usufruto. Admissibilidade. Constrição que recai nas comodidades criadas, e no direito de as exercer, de perceber as vantagens e frutos à coisa frutuária.**

*Ementa da Redação: Apesar dos bens inalienáveis não serem suscetíveis de penhora, o mesmo não ocorre com os respectivos frutos, que podem sofrer apreensão judicial na falta de outros bens; assim admissível é a constrição incidente sobre direito do usufruto, por terceiro credor do usufrutuário, recaindo a penhora nas comodidades criadas, e no direito de as exercer, de perceber as vantagens e frutos à coisa frutuária.*

*AgIn 145.125-6 – 6ª Câm. – TAPR – j. 07.08.2000 – rel. Juiz Carvílio da Silveira Filho – (RT 789/402)*

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AgIn 145125-6, da Vara Cível de Carlópolis, em que é agravante José Carlos Soares e agravado Nelson Olímpio Machado.

1. Trata-se de agravo de instrumento – com pedido de efeito suspensivo – interposto por José Carlos Soares, na condição de devedor, contra a decisão de f., proferida na Execução de Título Extrajudicial 005/99, encetada por Nelson Olímpio Machado, que admitiu que se procedesse à penhora em 50% dos valores percebidos com aluguel das dependências do imóvel matriculado sob o n. 1.926, do qual é usufrutuário.

Alega, em síntese, que tal constrição é indevida, já que os citados alugueres não pertencem ao agravante, mas sim ao filho deste, José Carlos Soares Júnior, que fora o autêntico subscritor do contrato de locação então celebrado. Alega também que, mesmo que se admitisse que tais valores fossem recebidos pelo primeiro, ainda assim, a referida constrição não poderia prevalecer, pelo simples fato de que, estando ele desempregado, os alugue-

res recebidos destinar-se-iam à provisão de alimentos ao seu aludido filho, devendo ser observado o disposto no art. 650, I, do CPC.

No despacho de f., o recurso fora admitido, mas não se lhe concedeu o reclamado efeito suspensivo.

Às f. encontram-se as informações prestadas pelo juízo *a quo*, havendo esclarecimento a respeito do cumprimento ao disposto no art. 526 do CPC e também sobre a manutenção da decisão atacada.

O agravado, em sua contraminuta, contesta integralmente a matéria posta em destaque, sustentando a admissibilidade da penhora do exercício dos direitos de usufruto e a inexistência de prova de que os alugueres percebidos viessem mesmo a destinar-se à alimentação do filho menor do agravante (f.).

É o relatório.

2. Presentes os pressupostos que lhe são exigidos, o presente agravo de instrumento merece ser conhecido, mas, tendo em vista a não demonstração do acerto das teses desenvolvidas em suas razões, o seu desprovimento se impõe.

A questão a ser dirimida versa sobre a possibilidade ou não de ser mantida a decisão jurisdicional, que, nos autos de execução citados, admitiu que se procedesse a constrição judicial em parte dos direitos decorrentes do exercício de usufruto exercido em bem imóvel pelo executado, mais precisamente, de metade dos alugueres supostamente por ele percebidos, já que em sua defesa insiste em dizer que tal verba pertence ao seu filho menor e que, mesmo que viesse a recebê-la, ainda assim, a aludida restrição não poderia ser admitida, já que, encontrando-se desempregado, o seu respectivo valor destinar-se-ia à manutenção do referido descendente, devendo ser observada a restrição contida no disposto no inc. I do art. 650 do CPC, que impede realização daquela medida quando os “rendimentos” respectivos destinam-se a “alimentos de incapazes”.

Em primeiro lugar, é importante que se diga que não existe nenhuma restrição à realização de penhora sobre frutos dos bens inalienáveis. Tanto assim é que Sérgio Sahione Fadel, em sua obra intitulada *Código de Processo Civil comentado* (5ª ed., Forense, p. 427), preleciona que: “Se

os bens inalienáveis não podem ser suscetíveis de penhora, o mesmo não ocorre com os respectivos frutos, que podem sofrer a apreensão judicial, na falta de outros bens”.

No caso em exame, segundo se verifica da cópia da matrícula de f., o agravante, juntamente com a sua mulher, é usufrutuário vitalício do imóvel em que se admitiu a penhora sobre metade dos alugueres referentes à sua locação e, como não existe sobre o seu direito a esses rendimentos qualquer restrição, é evidente que eles poderão vir a ser constringidos, tal como consta do ensinamento anteriormente citado.

A jurisprudência, por sua vez, consagra tal possibilidade, uma vez que vem decidindo ser plenamente admissível a penhora sobre o “exercício do usufruto”. Nesse sentido, veja-se a ementa do Acórdão 4.884, proferido por este E. Tribunal, por intermédio de sua ínclita 7ª Câm. Cív., onde se encontra assentado que: “O usufruto é penhorável por terceiro credor do usufrutuário não como direito em si, mas somente em seu exercício, fazendo recair a penhora nas comodidades que ele criou e no direito de as exercer, de perceber as vantagens e frutos a coisa frutuária” (AgIn 87992500, relatado pelo eminente Juiz, então convocado, Arno Knoerr).

Em segundo lugar, deve ser também esclarecido que os elementos de convicção que estão a instruir o presente recurso não demonstram de forma satisfatória e cabal que os alegados “alugueres” pertençam ao filho menor do agravante e nem mesmo que se prestem à sua manutenção. É que os contratos de locação invocados somente foram firmados após o ajuizamento da execução, deixando fundada dúvida quanto à sua legitimidade, e porque não existe nenhum documento a confirmar que o agravante estivesse vivendo exclusivamente dos aludidos alugueres. É de ser observado que, mesmo que viesse a dar-lhes a alegada destinação, mesmo assim não é de se descartar a legitimidade da penhora autorizada, porque, vindo a incidir sobre metade de seus valores, estaria a sobrar-lhe ainda a outra metade, com a qual poderia – já que se está a falar de R\$ 600,00, quantia muito superior a três salários mínimos – cumprir com todas as suas obrigações, ainda que modestamente.

É de ser acrescentado também que, a confirmar a correção da penhora autorizada, está a informação prestada na contraminuta oferecida, no sentido de que, além daquelas verbas, conta o agravante par a sua manutenção e de sua família com o salário de sua esposa, que é funcionária do Município em que residem.

Assim, estando devidamente evidenciado que o agravante não possui outros bens penhoráveis, conforme se pode inferir da certidão de f., que é ele quem efetivamente recebe os mencionados alugueres e que os seus respectivos valores não se encontram integralmente comprometidos com a alimentação de filho incapaz, como alegado, é evidente que o despacho atacado que permitiu a penhora em parte dos alugueres então percebidos é adequado e perfeitamente legal.

Ao lavrar a ementa do Acórdão 6.012, desta mesma 6ª Câm. do Tribunal de Alçada, o então eminente Juiz convocado Ronald Moro deixou claro que nas condições evidenciadas é perfeitamente cabível a penhora dos direitos decorrentes do exercício do usufruto, porque, no seu dizer: “Não se encontrando gravados de impenhorabilidade ou inalienabilidade os frutos e rendimentos dos bens imóveis doados aos filhos pelo devedor usufrutuário, nem estando os mesmos destinados a pagamento de obrigação alimentar, à falta de outros sujeitos de imediato à execução, podem referidos bens ser penhorados.”

Diante do exposto, na esteira dos ensinamentos anteriormente transcritos, considerando que as alegações efetuadas nas razões recursais não se encontram evidenciadas, nego provimento ao presente agravo de instrumento, para manter integralmente a decisão atacada.

Acordam os Juízes integrantes da 6ª Câm. Cív. do TAPR, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso.

Participaram do julgamento os eminentes Juiz Mendes Silva, Pres. Sem voto, e Juizas Anny Mary Kuss e Maria José Teixeira.

Curitiba, 7 de agosto de 2000 – CARVÍLIO DA SILVEIRA FILHO, relator.

---

### **3.4 PARECER**

**3.4.1 PENHORA. Constrição incidente sobre imóvel gravado por hipoteca cedular. Permissão registrária que deve ser dada se o gravame é oriundo de execução trabalhista. Necessidade, no entanto, de que o registrador dê ciência ao credor hipotecário do registro da penhora.**

*Ementa: Deve ser permitido o registro da penhora feita em execução trabalhista sobre imóvel gravado por hipoteca cedular, ainda que inexista, no processo de execução, decisão incidental afastando o óbice da impenhorabilidade do bem vinculado à cédula de crédito, sem prejuízo, porém, da providência consistente na ciência do credor hipotecário, pelo registrador, do registro da constrição.*

*Protocolado CG 27.125/98 – TRT 15ª Reg./Campinas – 26.04.2001 – Juízes Auxiliares Antonio Carlos Morais Pucci, Eduardo Moretzsohn de Castro, Luis Paulo Aliende Ribeiro, Marcelo Fortes Barbosa Filho e Mario Antonio Silveira.*

Parecer aprovado pelo Exmo. Corregedor Geral Des. Luís de Macedo em 09.05.2001 e pelo E. Conselho Superior da Magistratura em sessão realizada no dia 17.05.2001.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

O E. Conselho Superior da Magistratura, nestes autos iniciados por solicitação do então Excelentíssimo Senhor Corregedor do Egrégio TRT da 15ª Reg., que almejava uniformizar os procedimentos e evitar divergência quanto ao registro de penhora, feita em execução trabalhista, quando já incidente sobre o imóvel constricto hipoteca cedular, reafirmou o entendimento da impenhorabilidade do bem, arquivando o presente expediente.

Posteriormente a esta manifestação do Colendo Conselho, no entanto, surgiram fatos e circunstâncias novas que, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, autorizam e revelam a oportunidade e conveniência da revisão de tal tese para se permitir o registro de penhora, realizada em execução trabalhista, sobre imóvel vinculado à cédula de crédito por hipoteca.

Vossa Excelência, atento aos inúmeros problemas surgidos entre Juízes da Justiça Trabalhista, de um lado, e Corregedores Permanentes e Oficiais de Registro de Imóveis, de outro, versando sobre a recusa de registro da penhora trabalhista de imóvel já onerado por hipoteca cedular, merecendo realçar algumas ordens de prisão de registradores determinadas, nesses casos, por aqueles magistrados, aprovou, em 24.08.2000, com caráter normativo, parecer conjunto de nossa lavra, lançado nos autos do Prot. CG 34.222/00, que permite o registro da penhora se o magistrado, no exercício da função jurisdicional, em decisão incidental, afastar, em prol do crédito trabalhista, a impenhorabilidade do imóvel vinculado à cédula de crédito, solução, aliás, já consignada em julgados do E. Conselho Superior da Magistratura, entre os quais mencionamos a ApCív 33.111-0/3, relatada pelo Des. Márcio Martins Bonilha e a ApCív 51.442-0/5, relatada pelo Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição.

Tal *decisum* já abrandou, e muito, as constrangedoras situações envolvendo juízes trabalhistas e registradores de imóveis, e diminui as dúvidas atinentes a registro de mandado de penhora, extraído de execução trabalhista, em imóvel gravado por hipoteca cedular.

Todavia, alguns outros casos de difícil solução ainda têm surgido, às vezes com ordem de prisão do registrador que, com fulcro nos precedentes do E. Conselho Superior da Magistratura, se recusa a registrar a penhora.

Tal questão, sabe-se, ainda não se pacificou nos pretórios, em especial no Egrégio TST.

No sentido de ser inadmissível a penhora de bem onerado por hipoteca cedular, calha lembrar o seguinte acórdão do E. TST proferido no RR 506.681/98-2, julgado em 1º.06.1999 por sua 2ª T., relator Min. Valdir Righetto:

“Tratando-se de imposição legal não condicionada, não há como se lhe opor a preferência do crédito trabalhista.

Nesse sentido a jurisprudência desta Corte, consubstanciada nos seguintes precedentes: RR 21997/91, Ac. 4ª T. 471/91, relator designado Min. Almir Pazzianotto, *DJ* 29.11.1991; RR 6130/86, Ac. 1ª T. 1123/87, relator designado Min. Manoel Mendes de Freitas, *DJ* 30.10.1987; RR 5059/85, Ac. 2ª T. 5397/85, relator Min. Barata Silva, *DJ* 21.02.1986; RR 5917/84, Ac. 2ª T. 3470/85, relator Min. Nelson Tapajós, *DJ* 04.10.1985; RR 4304/82, Ac. 2ª T. 2763/83, rel. Min. Nelson Tapajós, *DJ* 09.12.1983; RR 3506/81, Ac. 3ª T. 1988/82, rel. Min. Expedito Amorim, *DJ* 06.08.1982; RR 3514/81, Ac. 3ª T. 3211/82, rel. Min. Guimarães Falcão, *DJ* 19.11.1982. (...)

Peço vênia, outrossim, para citar os seguintes precedentes do Excelso STF, *verbis*: RE 144984-5, Santa Catarina, rel. Min. Marco Aurélio e RE 163000-1, Pernambuco, rel. Min. Marco Aurélio” (in *Revista de Direito Imobiliário*, RT, n. 47, julho-dezembro de 1999, p. 300-302; nesse sentido: Embargos em RR 461.298/98-5, Subseção I Especializada em Dissídios Individuais – TST -, j. 23.11.1.999, rel. Min. Rider de Brito, in *Revista de Direito Imobiliário*, RT, n. 48, janeiro-junho de 2000, p. 285-287; RR 527.754/99-4, 3ª T., TST, j. 23.06.1999, rel. Min. Carlos Alberto Reis de Paula, in *Revista de Direito Imobiliário*, RT, n. 48, janeiro-junho de 2000, p. 287-289).

Em sentido contrário, admitindo a penhora, lembramos estes julgados do E. TST: Embargos em RR 517.156, Subseção I Especializada em Dissídios Individuais, rel. Min. Carlos Alberto Reis de Paula, julgados em 25.09.2000; RR 583.267/99, 2ª T., j. 04.10.2000, rel. Min. Vantuil Abdala; Embargos em RR 522.660, Subseção I Especializada em Dissídios Individuais, j. 02.10.2000, rel. Min. Carlos Alberto Reis de Paula; Embargos em RR 509.688, Subseção I Especializada em Dissídios Individuais, j. 09.10.2000, rel. Min. Vantuil Abdala.

Parece-nos oportuno mencionar a motivação do acórdão proferido no RR 583.267/99:

“Primeiramente é de se notar que a execução no processo do trabalho atende às disposições constantes do Capítulo V do Título X da Consolidação das Leis do Trabalho. O art. 889 da CLT dispõe, ainda, que ‘aos trâmites e incidentes do processo de execução são aplicáveis, naquilo em

que não contravierem ao presente Título, os preceitos que regem o processo dos executivos fiscais para a cobrança judicial da dívida ativa da Fazenda Pública Federal’.

Analisando a Lei 6.830/80, que trata exatamente da cobrança judicial da dívida ativa da Fazenda Pública, e, portanto, aplicável à questão por força do mencionado art. 889 da CLT, encontramos o seu art. 10, que preceitua o seguinte: ‘Não ocorrendo o pagamento, nem a garantia da execução de que trata o art. 9º, a penhora poderá recair em qualquer bem do executado, exceto os que a lei declare absolutamente impenhoráveis’.

Nesse mesmo sentido estabelece o art. 30 da Lei 6.830/80 que: ‘Sem prejuízo dos privilégios especiais sobre determinados bens, que sejam previstos em lei, responde pelo pagamento da Dívida Ativa da Fazenda Pública a totalidade dos bens e das rendas, de qualquer origem ou natureza, do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa, inclusive os gravados por ônus real ou cláusula de inalienabilidade ou impenhorabilidade, seja qual for a data da constituição do ônus ou da cláusula, excetuados unicamente os bens e rendas que a lei declara absolutamente impenhoráveis’.

Verifica-se, pois, que na execução dos créditos trabalhistas são aplicáveis, subsidiariamente, as normas pertinentes à Lei de Executivo Fiscal, dentre as quais as acima transcritas e que asseguram a penhora sobre quaisquer bens do executado, exceto aqueles que a lei declare a absoluta impenhorabilidade.

Resta estabelecer, então, se a hipótese em apreço envolve bens absolutamente impenhoráveis.

O Código de Processo Civil arrola em seu art. 649 os bens absolutamente impenhoráveis, sobre os quais nem mesmo o crédito trabalhista pode se sobrepor.

Da leitura dos dispositivos retromencionados não se depreende que o bem gravado por cédula de crédito industrial seja absolutamente impenhorável, quer pela análise dos arts. 57 e 59 do Dec.-lei 413/69, que assim não estabelece, quer por não estar previsto dentre as hipóteses de absoluta impenhorabilidade de que trata o art. 649 do CPC.

O crédito trabalhista é privilegiado em face da sua própria natureza alimentar, e, como tal, não poderia ser preterido em relação à impenhorabilidade do bem dado em garantia por cédula de crédito industrial, que se destina a resguardar o interesse particular das instituições financeiras que financiam a atividade industrial.

Esse privilégio do crédito trabalhista encontra-se assegurado, expressamente, pelo art. 186 do CTN, ao dispor que: ‘O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for a natureza ou o tempo da constituição deste, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho’.

Dessa forma, não se tratando de bem absolutamente impenhorável, nos termos da legislação acima citada, o bem vinculado a cédula de crédito industrial é perfeitamente penhorável no processo de execução trabalhista, dada a preferência do crédito trabalhista, por sua natureza alimentar e em face das disposições legais anteriormente citadas.

Cumprе ressaltar que o Excelso STF, nos autos dos recursos RE 144.984-5 e RE 144.940-0, publicados no *DJ* 01.07.1996, adotou posicionamento no sentido de que os bens gravados por cédula de crédito industrial através de alienação fiduciária não podem ser alcançados por execução trabalhista. No entanto, o caso dos autos difere totalmente daquele analisado pela Suprema Corte.

O fundamento central do Excelso STF na referida hipótese é o de que a alienação fiduciária em garantia transfere ao credor fiduciário o domínio da coisa alienada, independentemente da tradição efetiva do bem, razão pela qual não pode ser alcançado por execução na qual não se revele como devedor.

De fato, o art. 19, I, II e III, do Dec.-lei 413/69 estabelece que a garantia instituída em cédula de crédito industrial pode se dar de três formas, quais sejam, penhor, hipoteca ou alienação fiduciária.

E, como já se disse, no caso específico da alienação fiduciária, o domínio do bem dado em garantia real fica com o adquirente fiduciário, ou seja, integra o patrimônio do banco financiador. O mesmo, no entanto, não ocorre quanto à hipoteca e ao penhor, pois nestes o domínio do bem permanece na pessoa do emitente da garantia real.

O ilustre Prof. Caio Mário da Silva Pereira, ao tratar da alienação fiduciária, não deixa dúvidas quanto ao acima afirmado, ao dispor que: 'Ao contrário do que ocorre na situação pignoratícia ou hipotecária, com a alienação fiduciária a coisa já está na propriedade e na posse (indireta embora) do credor. (...) No penhor, como na hipoteca, a coisa é do devedor e do devedor continua sendo, gravada embora do ônus real; na alienação fiduciária a coisa já passa à titularidade do credor, descabendo a proibição de vir ele a ser seu dono.' (in *Instituições de Direito Civil*, 12ª ed., vol. IV, p. 309).

Dessa forma permanecendo o bem no domínio do tomador do empréstimo garantido por cédula de crédito industrial, não há que se falar em sua impenhorabilidade na execução trabalhista, em face do privilégio do crédito trabalhista.

Cabe transcrever o pensamento do eminente Prof. Cristóvão Piragibe Tostes Malta, que em sua obra *A execução no processo trabalhista*, p. 126, posicionou-se, com propriedade, no sentido da prevalência do crédito trabalhista sobre o bem hipotecado *verbis*: 'A idéia de que a hipoteca acompanha o bem penhorado, assim assegurando ao credor hipotecário garantia maior que a do exequente trabalhista é incompatível com o processo do trabalho, pelo menos partindo-se da premissa de que o crédito trabalhista é de maior hierarquia que a de qualquer outro. Os bens hipotecados podem, como já se viu, ser penhorados para satisfação de créditos trabalhistas e, sendo alienados em praça, liberam-se da hipoteca.'

Mostra-se, assim, totalmente diverso do presente caso o posicionamento adotado pelo Excelso STF, que somente encampa a hipótese em que a cédula de crédito industrial encontra-se garantida por alienação fiduciária, e não quando a cédula industrial estiver garantida por penhor ou hipoteca.

Aliás, o Código de Processo Civil, posterior à edição do Dec.-lei 413/69, permite a penhora de bens gravados por hipoteca (art. 615, II), o que afasta qualquer alegação de impossibilidade de penhora de bens vinculados à cédula de crédito industrial. Tanto é assim, que o art. 1.047, II, do

CPC autoriza que o credor com garantia real obste, por meio de embargos de terceiro, a alienação judicial do objeto da hipoteca, sendo que a jurisprudência é no sentido de que, intimado o credor hipotecário da penhora, não poderá impedir que se faça a arrematação, salvo se tiver alegado nos embargos e comprovado que o devedor possui outros bens disponíveis sobre os quais poderá incidir a penhora (*RTJ* 110/912 e *STF-RT* 593/277).”

A Suprema Corte, como bem realçado na motivação do julgado supra transcrito, tem, é certo, afastado a penhora realizada em execução trabalhista quando o bem esteja vinculado a cédula de crédito por alienação fiduciária, porque, nesse caso, o bem alienado fiduciariamente não mais se encontra na propriedade do devedor. Transcrevemos, a propósito, a seguinte fundamentação do acórdão proferido no RE 114.940-0-PA, rel. Min. Néri da Silveira, que se reporta ao julgamento do RE 102.299-0-PR, rel. Min. Rafael Mayer:

“Não se trata, obviamente, de simples interpretação da legislação ordinária que regula a alienação fiduciária ou a cédula de crédito industrial, mas da realidade de um negócio jurídico, tido nos autos por incontroverso, do qual resulta ao recorrente a propriedade fiduciária dos bens, com todos os consectários desse direito, mesmo que deles não tenha a posse direta.

Por isso é que se disse, com inteira pertinência, em acórdão da E. 2ª T., no RE 88.059, relatado pelo eminente Min. Cordeiro Guerra, que: ‘O bem alienado fiduciariamente não pode ser penhorado, pois não é propriedade do devedor e, sim, do credor. Muito embora seja proprietário resolúvel e possuidor indireto, dispõe o credor das ações que tutelam a propriedade de coisas móveis e pode recorrer às ações possessórias entre os quais os embargos de terceiro’ (in *RTJ* 85/326).

Assim se passa com a cédula de crédito industrial, quando a garantia escolhida se consubstancia em alienação fiduciária dos bens (art. 18 do Dec.-lei 413/69).”

Tal entendimento foi reiterado pela Excelsa Corte no julgamento dos Recursos Extraordinários 163.000-1-PE e 114.490-0-PA.

É de se realçar que tais precedentes do STF não versaram sobre penhora realizada em execução trabalhista de imóvel onerado por hipoteca cedular, mas, apenas, de tal penhora sobre bem vinculado à cédula de crédito por outra garantia, a saber, alienação fiduciária.

Por outro lado, os precedentes da Suprema Corte e do Egrégio STJ, mencionado sem julgados do E. Conselho Superior, que acentuam a impenhorabilidade do bem onerado por hipoteca cedular, não trataram de penhora realizada em execução trabalhista mas, sim, de penhora feita em execução civil, quando, sem dúvida, a impenhorabilidade do bem dado em hipoteca ou penhor cedular prevalece.

O Egrégio Superior Tribunal, por sua vez, já se pronunciou sobre o assunto ora enfocado afirmando que a impenhorabilidade dos bens vinculados à cédula de crédito industrial, prevista no Dec.-lei 413/69, não pode ser oposta à satisfação de créditos trabalhistas (cf. REsp 55.196-0-RJ, rel. Min. Cláudio Santos, e REsp 66.579-RS, rel. Min. Eduardo Ribeiro).

Se os bens dados em garantia a créditos cedulares, ressalvada a hipótese de alienação fiduciária, cede aos créditos tributários, entendimento, saliente-se, já pacificado na Suprema Corte (cf. RE 103.109, rel. Min. Soares Munhoz; RE 84.059, rel. Min. Moreira Alves) no Colendo STJ (cf. REsp 88.777-SP, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira; REsp 86.349-SP, rel. Min. Milton Luiz Pereira; REsp 100.578-SP, rel. Min. Humberto Gomes de Barros; REsp 222.142-SP, rel. Min. Garcia Vieira) e no Egrégio Conselho Superior da Magistratura deste Estado (cf. Apelações Cíveis 45.179-0/5 e 51.710-0/9) sob o argumento de que o Código Tributário Nacional, por ser diploma de hierarquia superior aos Decretos-lei 413/69 e 167/67, dada sua natureza de lei complementar, não foi modificado e nem revogado por tais decretos-lei e, portanto, ainda que legislador desejasse estatuir com a edição desses decretos um privilégio absoluto à garantia do crédito cedular com relação a outros créditos, nisso não obteve êxito total ante os arts. 184 e 186 do CTN, pelos mesmos motivos tais bens dados em garantia a créditos cedulares, com exceção, frise-se, da alienação fiduciária, devem se sujeitar à execução trabalhista.

E isso porque o art. 186 do CTN, ao estatuir a preferência do crédito tributário em relação a qualquer outro, seja qual for a sua natureza ou o tempo de sua constituição, faz expressa ressalva àqueles decorrentes da legislação do trabalho.

O E. Conselho Superior da Magistratura, aliás, já proclamou que a indisponibilidade do bem penhorado em execução fiscal por dívida do INSS ou da Fazenda Nacional, prevista na Lei 8.212/91, não inviabiliza o registro de penhora feita em execução trabalhista ante a preferência do crédito trabalhista estatuída no art. 186 do CTN, lei de hierarquia superior (cf. ApCív 60.118-0/8, 60.171-0/9 e 60.175-0/7, todas da Comarca de Rio Claro, relatadas pelo Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição).

Finalmente, é de se destacar, ainda, que conflitos de competência versando sobre o registro da penhora trabalhista em imóvel já hipotecado por cédula de crédito, envolvendo, de um lado Juizes da Justiça do Trabalho que insistem no ingresso da penhora no fôlio real, e Juizes Corregedores Permanentes que, na esteira da tese albergada em vários precedentes do E. Conselho Superior da Magistratura, vêm mantendo a recusa de registro do título judicial, têm sido conhecidos e solucionados pelo E. STJ com prestígio à decisão jurisdicional que deferiu a penhora (cf. CComp 21.413/SP, rel. Min. Barros Monteiro; CComp 21.649, rel. Min. Eduardo Ribeiro; CComp 29.377/SP, rela. Ministra Nancy Andrighi; CComp 30.178/SP, rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito).

Tais motivos levam-nos a sugerir se digne Vossa Excelência propor ao E. Conselho Superior da Magistratura a revisão do entendimento acolhido em seus precedentes para permitir, doravante, o registro da penhora feita em execução trabalhista sobre imóvel gravado por hipoteca cedular ainda que inexistente, no processo de execução, decisão incidental afastando o óbice da impenhorabilidade do bem vinculado à cédula de crédito, sem prejuízo, porém, da providência consistente na ciência do credor hipotecário, pelo registrador, do registro da penhora, consignada no parecer conjunto que lançamos nos autos do Prot. CG 34.222/00, já aprovado por Vossa Excelência.

É o parecer que, respeitosamente, submetemos à elevada apreciação de Vossa Excelência, sub censura.

São Paulo, 26 de abril de 2001.

ANTONIO CARLOS MORAIS PUCCI, EDUARDO MORETZSOHN DE CASTRO, LUIS PAULO ALIENDE RIBEIRO, MARCELO FORTES BARBOSA FILHO, MARIO ANTONIO SILVEIRA – Juízes Auxiliares da Corregedoria Geral da Justiça.

---

## **3.5 SENTENÇA**

**3.5.1 LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL. Registro imobiliário. Penhora. Ato de indisponibilidade lançado no curso do procedimento liquidatório, de natureza administrativa, que não tem o condão de impedir o registro de mandado de penhora.**

*Ementa: O ato de indisponibilidade lançado no curso de um procedimento de liquidação extrajudicial ostenta caráter administrativo e, como tal, tem a decretação de indisponibilidade efeitos restritos às partes envolvidas, razão pela qual não impede o registro imobiliário de mandado de penhora.*

*Processo 000.01.071383-2 – Comarca de São Paulo – j. 14.08.2001 – Juiz Venício Antonio de Paula Salles.*

Vistos, etc...

Cuida-se de procedimento administrativo de dúvida instaurado pelo Oficial do 5º CRI. Destacou que no dia 24.04.2001 ingressou no registro predial, mandado judicial de penhora, decorrente de execução do Banco Francês e Brasileiro S.A. em face da United Indústria e Comércio Ltda..O mandado foi devolvido porquanto os bens de Ricardo Mansur estarem indisponíveis em decorrência de liquidação extra-judicial e por não ter a cônjuge do executado sido intimada da penhora. Destacou que a indisponibilidade tem como fulcro o art. 36 da Lei 6.024/74, que pode ser tido como impenhorabilidade, nos termos da parte final do art. 591 do CPC. Ao final, concluindo que a indisponibilidade de bens retira o patrimônio dos sócios ou ex-administradores tratando-se de limitação absoluta, não permitindo as constrições judiciais, acrescentou que recaindo a penhora sobre bem imóvel, a intimação do cônjuge é imprescindível. Juntou os documentos de f.

O suscitado apresentou impugnação. Destacou que o óbice do registro foi determinado pela *indisponibilidade* decorrente de execução extra-judicial, determinada nos termos do art. 36, § 1º, da Lei 6.024/74, que tem como intuito proteger o patrimônio contra atos do *proprietário* que é administração financeira, atos que venha a implicar *fraude* contra o processo de liquidação. Acrescentou que estando correto o auto de penhora, não se pode a ele opor resistências. Juntou os documentos de f.

O Ministério Público se posicionou pela procedência da dúvida levantada, destacando que o art. 36, em comento, não faz qualquer distinção entre oneração espontânea e a decorrente de execução, quando se trata da indisponibilidade. Acrescentou que a ausência de citação e intimação da esposa do devedor eleva o óbice, pois é tarefa registral a devida qualificação do título.

É o relatório.

Decido:

Trata-se de procedimento de dúvida, suscitado pelo Oficial do 5º CRI da Capital, que acusou a impossibilidade de registro de carta de arrematação apresentada pelo Banco Francês e Brasileiro S.A., destacando que em razão de indisponibilidade decretada em liquidação extra-judicial, o bem não pode experimentar qualquer sorte de transmissão imobiliária. Acrescentou que o título judicial padece de uma segunda fragilidade jurídica, conquanto o mandado foi expedido após a tramitação do feito, frente, exclusivamente, ao devedor varão, sem a citação ou intimação de sua esposa, co-proprietária do imóvel objeto da constrição.

A questão posta em discussão não é singela, de forma que exige alguma reflexão sobre a legislação de regência, sua abrangência e eficácia em face da Carta Política Federal, análise necessária para se aquilatar os exatos efeitos da indisponibilidade decorrente da aplicação da Lei 6.024/74.

Neste passo, relevante é a reprodução do disposto no art. 36, da referida Lei que institui a liquidação extrajudicial, artigo este que autoriza a decretação e efetivação da indisponibilidade imobiliária:

“Seção I

Da Indisponibilidade dos Bens

Art. 36. Os administradores das instituições financeiras em intervenção, em liquidação extrajudicial ou em falência, ficarão com todos os seus bens indisponíveis, não podendo, por qualquer forma, direta ou indireta, aliená-los ou onerá-los, até apuração e liquidação final de suas responsabilidades.

§ 1º A indisponibilidade prevista neste artigo decorre do ato que decretar a intervenção, a liquidação extrajudicial ou a falência, e atinge a todos aqueles que tenham estado no exercício, das funções nos 12 (doze) meses anteriores ao mesmo ato.

§ 2º Por proposta do Banco Central do Brasil, aprovada pelo Conselho Monetário Nacional, a indisponibilidade prevista neste artigo poderá ser estendida:

a) aos bens de gerentes conselheiros fiscais e aos de todos aqueles que, até o limite da responsabilidade estimada de cada um, tenham concorrido, nos últimos 12 (doze) meses, para a decretação da intervenção ou da liquidação extrajudicial;

b) aos bens de pessoas que, nos últimos 12 (doze) meses, os tenham a qualquer título, adquirido de administradores da instituição, ou das pessoas referidas na alínea anterior, desde que haja seguros elementos de convicção de que se trata de simulada transferência com o fim de evitar os efeitos desta Lei.

§ 3º Não se incluem nas disposições deste artigo os bens considerados inalienáveis ou impenhoráveis pela legislação em vigor.

§ 4º Não são igualmente atingidos pela indisponibilidade os bens objeto de contrato de alienação, de promessa de compra e venda, de cessão ou promessa de cessão de direitos, desde que os respectivos instrumentos tenham sido levados ao competente registro público, anteriormente à data da decretação da intervenção, da liquidação extrajudicial ou da falência.”

Liquidação extrajudicial, nos termos da Lei 6.024/74, é o procedimento instaurado cautelarmente pelo Banco Central do Brasil, quando este aquilata a existência de anomalias que possam comprometer a situação econômica ou financeira de entidades, públicas ou privadas, de caráter financeiro

ou cooperativas de crédito. O procedimento intervencionista gera a substituição dos administradores por um “liquidante” nomeado.

Trata-se de uma providência de caráter nitidamente administrativo, determinado pelo executivo, através do Banco Central, que atua no mercado financeiro tal como uma agência reguladora, fiscalizando, normatizando e, em vislumbrando a necessidade e o interesse público, promovendo intervenções e liquidações.

Assim, o ato de indisponibilidade lançado no curso de um procedimento de liquidação extrajudicial, ostenta caráter administrativo (em oposição ao ato judicial). Como *ato* desta ordem, tem a decretação de indisponibilidade, efeitos restritos às partes envolvidas. Todo *ato administrativo*, além das prerrogativas normais que lhe conferem uma especial eficácia (conquanto são agraciados por presunção de validade, de veracidade e de legalidade), não assumem qualquer relevo na órbita de direitos de terceiros.

Assim, como uma determinação administrativa, a indisponibilidade se restringe à relação bilateral entre o sócio ou administrador atingido pelo ato e a entidade interventora. Nesta dimensão, se pode entender que o ato administrativo obriga e vincula apenas a pessoa atingida pelo ato e não terceiros.

O registro imobiliário decretado, inibe apenas os atos de disposição voluntária (ou simulada), tanto que o próprio art. 36 transcrito, veda unicamente os atos de disposição do próprio administrador. Portanto, tal dispositivo, proíbe que o “administrador” venha alienar ou onerar o seu patrimônio. Literalmente, o art. 36 veda tal prática, impedindo que o administrador “por qualquer forma, direta ou indireta, aliená-los ou onerá-los, até apuração e liquidação final de suas responsabilidades”.

A falência decretada judicialmente tem conotação diversa, conquanto não encerra um ato administrativo, e sim “judicial”, com reflexos na órbita de direitos e deveres de terceiros. O ato do Banco Central, ao reverso, tem iniludível caráter administrativo (em que pese o esforço desenvolvido pelos governos militares que sempre aspiraram a ruptura da estrutura tripartida entre os Poderes), e como tal deve produzir efeitos, exclusivamente, em relação às pessoas envolvidas pelo ato.

Acrescente-se que a própria lei instituidora da liquidação extrajudicial contempla e restringe a eficácia dos atos determinados pelo Banco Central. Neste sentido estabelecem os arts. 18 e 19 da norma em análise:

“Art. 18. A decretação da liquidação extrajudicial produzirá, de imediato, os seguintes efeitos:

*a)* suspensão das ações e execuções iniciadas sobre direitos e interesses relativo ao acervo da entidade liquidada, não podendo ser intentadas quaisquer outras, enquanto durar a liquidação;

*b)* vencimento antecipado das obrigações da liquidanda;

*c)* não-atendimento das cláusulas penais dos contratos unilaterais vencidos em virtude da decretação da liquidação extrajudicial;

*d)* não-fluência de juros, mesmo que estipulados, contra a massa, enquanto não integralmente pago o passivo;

*e)* interrupção da prescrição relativa a obrigações de responsabilidade da instituição;

*f)* não-reclamação de correção monetária de quaisquer dívidas passivas, nem de penas pecuniárias por infração de leis penais ou administrativas.

Art. 19. A liquidação extrajudicial cessará:

*a)* se os interessados, apresentando as necessárias condições de garantia, julgadas a crédito do Banco Central do Brasil, tomarem a si o prosseguimento das atividades econômicas da empresa;

*b)* por transformação em liquidação ordinária;

*c)* com a aprovação das contas finais do liquidante e baixa no registro público competente;

*d)* se decretada a falência da entidade.”

Em todo o rol de efeitos contemplados pela lei, esta não trata do patrimônio do administrador da entidade liquidada, patenteando que os efeitos deste instituto da intervenção e liquidação extrajudicial não atinge a esfera de direitos de terceiros.

Nesta conformidade as execuções judiciais que venham a atingir bens dos administradores de entidades em liquidação, não encontram óbice em face de eventual indisponibilidade, que inibe apenas que o sócio ou administrador disponha livremente de seu patrimônio.

Ademais a liquidação não se presta para satisfazer os credores dos administradores, de forma que estes não poderiam ficar à mingua, sem proteção ou sem ação judicial para a satisfação de seus créditos. A Carta Federal, não permite ou admite que se mutile direitos e garantias, exigindo que para todas as situações exista sempre um “caminho judicial” para a busca da satisfação (“devido processo legal”).

Os credores dos sócios ou dos administradores de entidades em liquidação extrajudicial têm o direito de obterem a satisfação de seus créditos, pela via judicial normal, sem qualquer impedimento ou obstáculo. o ato administrativo de intervenção não influencia ou atua na órbita de direito destes credores, o que conduz à constatação de indisponibilidade registrada na serventia imobiliária, apenas inibe atos de disposição (voluntária) patrimonial, direta ou indiretamente determinados pelo administrador.

Em V. Acórdão do AgIn 278.983 – TJSP – relatado pelo culto Des. Barros Monteiro Filho, é destacado que “o objetivo da indisponibilidade de bens é assecuratória de futura pretensão executiva, como aliás, o próprio agravante admite, e se tal medida não se efetivou, não se concretizou extrajudicialmente consoante faculta a lei, nada impede que a garantia seja cunhada em juízo, onde, à evidência, maiores são as possibilidades de defesa por parte dos devedores” (in *Jurisprudência em matéria de intervenção e liquidação extrajudicial*, Jairo Saddi e Rodrigo Ferraz de Camargo, FGC, 1ª ed., p. 39).

Assim, a função assecuratória se limita a evitar a disponibilidade voluntária, mas não judicial, salvo quando se tratar de simulação de dívida, o que não é o caso dos autos.

É de se acrescentar que somente existem duas formas para que um bem imóvel seja transmitido. Em primeiro lugar por ato de disposição voluntária, que corresponde à normalidade da situação. Em segundo lugar, com o emprego de ato de “força”, contra o qual não pode o titular do domínio resistir. Esta segunda modalidade é excepcional, logicamente, de forma que somente pode ser deflagrada em atenção às previsões expressas e diretamente contempladas pelo Texto Político Federal.

A Carta Política apenas prevê, e isto desde a Constituição do Império, a desapropriação como o meio administrativo capaz de privar o proprietário

de seu bem imóvel contra a sua vontade. Assegurou, em contrapartida, a justa e prévia indenização. Além desta previsão, prevê a lei fundamental que a propriedade imobiliária poderá ser tomada, e migrar de titular, quando ocorrer determinação judicial.

Não ostenta o Executivo, a não ser nos casos de decretação de utilidade pública e necessidade social (desapropriação), condições para retirar coercitivamente a propriedade imobiliária de qualquer cidadão. Até para a cobrança de seus tributos, deve se valer de processo judicial.

Sem a utilização da jurisdição, não se pode alterar coercitivamente a titularidade imobiliária, e a legislação infraconstitucional não pode subverter esta regra, sob pena de afronta a princípios pétreos de nosso sistema supremo, como o da Tripartição de Poderes.

Os princípios e os programas insculpidos na Constituição se prestam para aperfeiçoar e melhorar a interpretação dos textos legais. No presente caso, é o respeito a toda esta estrutura constitucional, que patenteia que o ato administrativo de indisponibilidade impede ou restringe, exclusivamente, a venda do imóvel onerado impede a disponibilidade voluntária, ficando o registrador impedido de lançar nos assentos qualquer transferência que agrida a esta regra.

Não obsta o mecanismo acautelatório administrativo, a efetivação de constrição judicial.

Quanto à primeira questão ou discussão travada nos autos, a resposta seria positiva, para que a penhora fosse registrada, conquanto a indisponibilidade administrativa não a impede.

Contudo, o segundo óbice que sequer foi rebatido pelo suscitado impede a efetivação do registro.

O mandado judicial deve ser cumprido em sua exata força, sendo impróprio, salvo exceções justificáveis, a interpretação da “ordem judicial”. No caso esta foi dada para atingir o imóvel integral, ou seja, tanto a meação do devedor, como de sua esposa.

Da forma como editada a ordem, portanto, esta visa atingir patrimônio de terceiros, que não integraram a lide executiva.

Evidente que os registradores têm que proceder a “qualificação” de todos

os títulos apresentados para registro, inclusive os judiciais. Devem verificar, precipuamente, se a ordem foi em face de bens do devedor ou réu da demanda judicial. Evidente que o mandado determinado contra bens que não pertençam ao devedor não pode ser cumprido, justamente porque a ordem é para penhorar bens do devedor e não de terceiros.

Escapa da própria ordem ou de sua direção/destinação judicial, qualquer ofensa a direito de terceiros. O mandado é dado para a penhora de bens do devedor e não para que a penhora atinja bens que não são do devedor, total ou parcialmente.

No caso, tal impedimento ocorre. O imóvel constrito não pertence unicamente ao devedor e o mandado não autoriza a penhora parcial. Portanto, com tal desvio, não poderá ingressar no fôlio real.

Ante o exposto, julgo procedente a dúvida.

P.R.I.

São Paulo, 14 de agosto de 2001.

VENÍCIO ANTONIO DE PAULA SALLES – Juiz(a) de Direito Titular.

---

## **3.6 EMENTÁRIO**

### **3.6.1 Supremo Tribunal Federal**

**3.6.1.1 PENHOR OU HIPOTECA. Constituição por cédula de crédito rural. Impenhorabilidade dos bens atingidos pelas medidas. Admissibilidade se a cédula foi devidamente registrada.**

*Ementa: Por força do art. 69 do Dec.-lei 167/67 são impenhoráveis – e, portanto, não estão sujeitos à execução (art. 648 do CPC) – os bens objetos de penhor ou de hipoteca constituídos por cédula de crédito rural devidamente registrada no registro de imóveis. Recurso extraordinário conhecido e provido.*

RE 89602 – 2ª T. – STF – j. 15.08.1978 – rel. Min. Moreira Alves – DJ 06.10.1978

---

**3.6.1.2 JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. Cerceamento de defesa. Inexistência.**

*Ementa: A convalidação do julgamento antecipado da lide pelo acórdão recorrido, por considerar bastante a solução da causa à prova documental existente, não implica cerceamento de defesa.*

**3.6.1.2 FRAUDE À EXECUÇÃO. Prescindibilidade da indagação sobre a insolvência. Penhora. Alienação do imóvel. Prosseguimento da execução.**

*Ementa: Prescindibilidade da indagação sobre a insolvência do devedor para configurar a fraude em execução, posto pacífico o entendimento de*

*que a alienação do bem penhorado, ainda que produza efeitos – entre alienante e adquirente, não obsta ao prosseguimento da execução. Recurso extraordinário não conhecido.*

RE 96365/GO – 1ª T. – STF – j. 01.06.1982 – rel. Min. Rafael Mayer – DJ 25.06.1982 – RTJ 103-02/851

---

### **3.6.2 Superior Tribunal de Justiça**

#### **3.6.2.1 EXECUÇÃO FISCAL. Penhora de bens vinculados a cédula de crédito industrial. Possibilidade.**

*Ementa: I – Os bens vinculados a cédula de crédito industrial respondem por dívida fiscal, pois a hipótese prevista no art. 57 do Dec.-lei 413, de 09.01.1969, não se inclui nas ressalvas do art. 184 do CTN.*

*II – Recurso especial não conhecido.*

REsp 13703/SP – 2ª T. – STJ – j 20.09.1993 – rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro – DJ 04.10.1993

---

#### **3.6.2.2 EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. Imóvel penhorado. Interposição do recurso pelo cônjuge do executado. Legitimidade também para interpor embargos de terceiro. Intimação da praça. Necessidade apenas em relação ao devedor.**

*Ementa: I. Ao cônjuge do executado, uma vez intimado da penhora sobre imóvel, assiste dupla legitimidade para ajuizar embargos à execução, visando a discutir a dívida, e embargos de terceiro, objetivando evitar que a sua meação responda pelo débito exequendo.*

*II. Em face da sistemática específica do processo executivo na matéria, apenas em relação ao devedor a lei instrumental civil exige a intimação pessoal quanto à realização da hasta pública.*

*REsp 19335/RS* – 4ª T. – STJ – j. 31.08.1992 – rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira – *DJ 05.10.1992* – *LEXSTJ 43/197* – *RePro 74/251* – *RSTJ 46/242* – *RT 694/198*

*Veja também: Recursos Especiais 11169-SP, 13479-SP, 1512-SP, 10938-PE (STJ).*

---

**3.6.2.3 RECURSO ESPECIAL. Necessidade de atendimento dos pressupostos de admissibilidade. Lei 8.009/90, art. 3º, VII. Fiança. Impenhorabilidade. Exceção. Recurso desacolhido.**

*Ementa: I – O recurso especial, com sede constitucional, requer, para ser conhecido, o atendimento a pressupostos específicos de admissibilidade.*

*II – Não recebe a proteção da impenhorabilidade o imóvel que figura no elenco dos bens expressamente excluídos da incidência da norma (Lei 8.009/90, art. 3º, VII), sendo irrelevante que a fiança tenha sido pactuada antes de sua vigência.*

*REsp 38949/RJ* – 4ª T. – STJ – j. 22.03.1994 – rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira – *DJ 18.04.1994*

*Veja também: REsp 20101-PR (STJ).*

---

**3.6.2.4 FIANÇA. Locação. Imóvel. Penhora. Admissão por lei nova. Alcance. Voto vencido.**

*Ementa: Alterando a Lei 8.245/91, a Lei 8.009/90, para admitir a penhora de imóvel residencial de fiadores, forçoso é reconhecer o seu alcance se os atos constitutivos tenham sido realizados na vigência do primeiro diploma (Lei 8.245/91).*

*Recurso especial não conhecido.*

*REsp 74931/SP* – 6ª T. – STJ – j. 25.03.1996 – rel. Min. William Patterson – *DJ 25.08.1997*

*Veja também: Recursos Especiais 19723-MG, 19526-RS, 21161-MG, 17779-RS, 17072-PR, 76354-SP, 38949-RJ, 20101-PR, 34875-SP e RMS 1036 (STJ)*

---

**3.6.2.5 MULHER CASADA. Execução. Penhora. Necessidade de intimação da esposa. Legitimidade para opor embargos à execução e de terceiro.**

*Ementa: Recaindo a penhora sobre bem imóvel, a mulher do executado deve ser intimada (art. 669, par. ún., do CPC) e pode oferecer embargos à execução, podendo discutir a dívida; além disso, tem legitimidade para eventualmente opor embargos de terceiro, na defesa de sua meação.*

*Recurso conhecido e provido.*

*REsp 83051/RS – 4ª T. – STJ – j. 11.03.1996 – rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar – DJ 27.05.1996*

*Veja também: Recursos Especiais 44459/GO, 19335/RS, 78579/SC (STJ)*

---

**3.6.2.6 PENHORA. Legitimidade. Contrato anterior à vigência da Lei 8.009/90 e de execução ajuizada posteriormente à vigência da Lei 8.245/91.**

*Ementa: Tratando-se de contrato anterior à vigência da Lei 8.009/90 e de execução ajuizada posteriormente à vigência da Lei 8.245/1991 é legítima a realização de penhora.*

*REsp 87940/SP – 5ª T. – STJ – j. 12.08.1997 – rel. Min. José Dantas – DJ 08.09.1997*

*Veja também: REsp 60828/SP (STJ)*

---

### **3.6.2.7 EXECUÇÃO. Fiança. Bem de família. Penhora. Permissão da Lei 8.245/1991. Possibilidade.**

*Ementa: A penhora fora efetuada quando da vigência da Lei 8.245/91 que, acrescentando item à Lei 8.009/90, permitiu fosse penhorado bem de família quando se cuidar de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.*

*Regra que merece ser observada mesmo em relação aos contratos não exauridos.*

*Recurso conhecido e provido pela alínea c.*

*REsp 100985/RS – 5ª T. – STJ – j. 15.10.1996 – rel. Min. José Arnaldo da Fonseca – DJ 25.11.1996*

*Veja também: Ag 79400/PR e os Recusos Especiais 76354/91 e 38949/RJ (STJ)*

### **3.6.2.8 OUTORGA UXÓRIA. Ausência diante da declaração da condição de viúvo do fiador. Locação. Execução. Fiança. Validade. Bem familiar. Lei 8.009/90. Penhora. Possibilidade. Superveniência da Lei 8.245/91.**

*Ementa: Se as instâncias ordinárias reconheceram a validade da fiança prestada sem a outorga uxória à luz das provas condensadas no processo, quanto à condição de viúvo do fiador, para modificar tal entendimento seria imprescindível o reexame de todo o quadro fático, providência essa incompatível com o recurso especial nos termos da Súm. 07, do STJ.*

*A nova Lei do Inquilinato restringiu o alcance do regime de impenhorabilidade dos bens patrimoniais residenciais consagrado no bojo da Lei 8.009/90, considerando passível de constrição judicial o bem familiar dado em garantia por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato locatício.*

*Tratando-se de norma eminentemente de caráter processual, incide de imediato, inobstante ter sido o contrato de fiança locatícia celebrado antes de sua vigência, excetuando, por força do comando contido em seu art. 76, os processos em curso.*

*Recurso especial não conhecido.*

*REsp 120806/RJ – 6ª T. – STJ – j. 25.03.1999 – rel. Min. Vicente Leal – DJ 26.04.1999 – RT 769/183*

*Veja também: Recursos Especiais 78311/SP, 100985/RS, 76354/SP (STJ)*

---

### **3.6.2.9 BEM DE FAMÍLIA. Fiança concedida em contrato de locação. Penhora.**

*Ementa: 1. A Lei 8.245/91 (art. 82), ao excluir da impenhorabilidade o bem de família em processo de execução, decorrente de fiança concedida em contrato de locação, não se aplica aos processos em curso, em observância ao disposto no seu art. 76. Contudo, se a execução iniciou-se em data posterior à entrada em vigor da nova redação daquele dispositivo, o imóvel pode ser penhorado, porquanto não se trata de aplicação retroativa.*

*2. Recurso não conhecido.*

*REsp 183675/SP – 6ª T. – STJ – j. 19.11.1998 – rel. Min. Fernando Gonçalves – DJ 14.12.1998*

---

### **3.6.2.10 BEM DE FAMÍLIA. Fiador. Penhora. Obrigação resultante de fiança. Lei 8.245/91.**

*Ementa: 1. É válida a penhora do único bem do garantidor do contrato de locação posto que realizada na vigência da Lei 8.245/91, que introduziu, no seu art. 82 um novo caso de exclusão de impenhorabilidade do bem*

*destinado à moradia da família, ainda sim quando a fiança fora prestada na vigência da Lei 8009/90.*

*2. Recurso provido.*

*REsp 196452/SP – 5ª T. – STJ – j. 16.05.2000 – rel. Min. Edson Vidigal – DJ 19.06.2000*

*Veja também: Recursos Especiais 195529/SP, 120806/SP (STJ)*

---

**3.6.2.11 PENHORA. Ausência de intimação da mulher do executado. Nulidade.**

*Ementa: I. Está assentado na jurisprudência da Corte que, tratando-se de penhora sobre bem imóvel, a “intimação do cônjuge é imprescindível, gerando a sua ausência nulidade pleno iure”.*

*2. Recurso especial conhecido e provido, em parte.*

*REsp 218452/SP – 3ª T. – STJ – j. 03.02.2000 – rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito – DJ 08.03.2000*

*Veja também: Recursos Especiais 2946-MG (Nota promissória), 108259-RS e 195215-SC (Extrato bancário), 162778-SP, 46242-MT (Intimação do cônjuge).*

---

**3.6.2.12 PENHORA. Intimação do cônjuge. Obrigatoriedade ainda que casados com separação de bens. Possibilidade de interpor embargos à execução e de terceiro.**

*Ementa: I. Recaindo a penhora sobre bem imóvel, a intimação do cônjuge é obrigatória, nos termos do art. 669, par. ún., do CPC, ainda que casados com separação total de bens.*

*II. A intimação do cônjuge enseja-lhe a via dos embargos à execução, nos quais poderá discutir a própria causa debendi e defender o patrimônio como um todo, na qualidade de litisconsorte passivo do(a) executado(a) e*

*a via dos embargos de terceiro, com vista à defesa da meação a que entende fazer jus.*

*REsp 252854/RJ – 4ª T. – STJ – j. 29.06.2000 – rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira – DJ 11.09.2000 – LEXSTJ 136/124*

*Veja também: Recursos Especiais 44459-GO, 4545-RJ, 19335-RS (STJ)*

---

### **3.6.3 Tribunal Superior do Trabalho**

**3.6.3.1 CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL. Emissão. Bens gravados de direito real. Impenhorabilidade. Inteligência do art. 57 do Dec.-lei 413/69.**

*Ementa: Recentes decisões consagram o entendimento de que contra a sentença que julga os embargos de terceiro e cabível recurso ordinário, ensejando a interposição de recurso de revista para o C. TST. Segundo o art. 57 do Dec.-lei 413/69, os bens gravados de direito real, oriundos da emissão de cédula de crédito industrial, são impenhoráveis.*

*RR 21997 – 4ª T. – TST – j. 31.10.1991 – rel. Min. Almir Pazzianotto Pinto – DJ 29.11.1991*

---

**3.6.3.2 CRÉDITO TRABALHISTA. Execução. Penhora. Incidência sobre bem gravado por cédula de crédito industrial pignoratória. Admissibilidade.**

*Ementa: 1. O art. 186 do CTN, bem como os arts. 10 e 30 da Lei 6.830 (plenamente aplicáveis ao processo de execução trabalhista, ex vi do art. 889 da CLT), demonstram ter o crédito trabalhista tratamento privilegiado nas execuções, podendo a penhora recair sobre bem gravado por cédu-*

*la de crédito industrial pignoratícia em razão de a propriedade e o domínio do bem permanecerem com o devedor-executado.*

*2. Segundo a disposição do § 2º do art. 896 da CLT, o conhecimento do recurso de revista, em se tratando de processo de execução, está adstrito à demonstração de ofensa direta a texto constitucional. A questão acerca da possibilidade de penhora de bem gravado por cédula de crédito industrial vinculado a título de crédito industrial esbarra, necessariamente, no exame de normas legais, de sorte que a decisão embargada, que não conheceu do recurso de revista, não vulnera o art. 896 da CLT.*

*Embargos não conhecidos.*

*Embargos em RR 481736 – 9ª Reg. – Subseção I Especializada em Dissídios Individuais – TST – j. 12.09.2000 – rel. Min. João Batista Brito Pereira – DJ 20.10.2000*

### **3.6.3.3 CRÉDITO TRABALHISTA. Penhora de bem vinculado à cédula de crédito rural. Validade.**

*Ementa: O art. 186 do CTN assegura a preferência do crédito decorrente da legislação do trabalho sobre qualquer outro, inclusive sobre o crédito tributário. Nesse sentido, é válida a penhora efetivada em sede de execução trabalhista sobre bem vinculado à cédula de crédito rural, pois o crédito trabalhista, por sua natureza salarial, não poderia ser preterido em relação ao interesse da entidade bancária financiadora da atividade rural. É de se notar que, diferentemente da cédula de crédito industrial garantida por alienação fiduciária, na cédula rural pignoratícia ou hipotecária o bem permanece no domínio do devedor, ora executado, não constituindo óbice à penhora na esfera trabalhista. Inteligência dos arts. 69 do Dec.-lei 167/67, 889 da CLT, 10 e 30 da Lei 6.830/80. Recurso de embargos não conhecido.*

*Embargos em RR 498174 – 6ª Reg. – Subseção I Especializada em Dissídios Individuais – TST – j. 12.09.2000 – rel. Min. Vantuil Abdala – DJ 29.09.2000*

## 4. LEGISLAÇÃO

## 4.1

### CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

[...]

#### TÍTULO IV

#### DA ORGANIZAÇÃO DOS PODERES

[...]

#### Capítulo III

#### DO PODER JUDICIÁRIO

#### Seção I

#### Disposições gerais

[...]

**Art. 100.** À exceção dos créditos de natureza alimentícia, os pagamentos devidos pela Fazenda Federal, Estadual ou Municipal, em virtude de sentença judiciária, far-se-ão exclusivamente na ordem cronológica de apresentação dos precatórios e à conta dos créditos respectivos, proibida a designação de casos ou de pessoas nas dotações orçamentárias e nos créditos adicionais abertos para este fim.

§ 1º É obrigatória a inclusão, no orçamento das entidades de direito público, de verba necessária ao pagamento de seus débitos oriundos de sentenças transitadas em julgado, constantes de precatórios judiciais, apresentados até 1º de julho, fazendo-se o pagamento até o final do exercício seguinte, quando terão seus valores atualizados monetariamente.

§ 1º A Os débitos de natureza alimentícia compreendem aqueles decorrentes de salários, vencimentos, proventos, pensões e suas complementações,

benefícios previdenciários e indenizações por morte ou invalidez, fundadas na responsabilidade civil, em virtude de sentença transitada em julgado.

§ 2º As dotações orçamentárias e os créditos abertos serão consignados diretamente ao Poder Judiciário, cabendo ao Presidente do Tribunal que proferir a decisão exequenda determinar o pagamento segundo as possibilidades do depósito, e autorizar, a requerimento do credor, e exclusivamente para o caso de preterimento de seu direito de precedência, o seqüestro da quantia necessária à satisfação do débito.

§ 3º O disposto no *caput* deste artigo, relativamente à expedição de precatórios, não se aplica aos pagamentos de obrigações definidas em lei como de pequeno valor que a Fazenda Federal, Estadual, Distrital ou Municipal deva fazer em virtude de sentença judicial transitada em julgado.

§ 4º São vedados a expedição de precatório complementar ou suplementar de valor pago, bem como fracionamento, repartição ou quebra do valor da execução, a fim de que seu pagamento não se faça, em parte, na forma estabelecida no § 3º deste artigo e, em parte, mediante expedição de precatório.

§ 5º A lei poderá fixar valores distintos para o fim previsto no § 3º deste artigo, segundo as diferentes capacidades das entidades de direito público.

§ 6º O Presidente do Tribunal competente que, por ato comissivo ou omissivo, retardar ou tentar frustrar a liquidação regular de precatório incorrerá em crime de responsabilidade.

[...]

## TÍTULO VIII DA ORDEM SOCIAL

[...]

### Capítulo VII DA FAMÍLIA, DA CRIANÇA, DO ADOLESCENTE E DO IDOSO

**Art. 226.** A família, base da sociedade, tem especial proteção do Estado.

§ 1º O casamento é civil e gratuita a celebração.

§ 2º O casamento religioso tem efeito civil, nos termos da lei.

§ 3º Para efeito da proteção do Estado, é reconhecida a união estável entre o homem e a mulher como entidade familiar, devendo a lei facilitar sua conversão em casamento.

§ 4º Entende-se, também, como entidade familiar a comunidade formada por qualquer dos pais e seus descendentes.

§ 5º Os direitos e deveres referentes à sociedade conjugal são exercidos igualmente pelo homem e pela mulher.

§ 6º O casamento civil pode ser dissolvido pelo divórcio, após prévia separação judicial por mais de um ano nos casos expressos em lei, ou comprovada separação de fato por mais de dois anos.

§ 7º Fundado nos princípios da dignidade da pessoa humana e da paternidade responsável, o planejamento familiar é livre decisão do casal, competindo ao Estado propiciar recursos educacionais e científicos para o exercício desse direito, vedada qualquer forma coercitiva por parte de instituições oficiais ou privadas.

§ 8º O Estado assegurará a assistência à família na pessoa de cada um dos que a integram, criando mecanismos para coibir a violência no âmbito de suas relações.

[...]

## TÍTULO IX

### DAS DISPOSIÇÕES CONSTITUCIONAIS GERAIS

[...]

**Art. 236.** Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

[...]

Brasília, 5 de outubro de 1988.

## COMPARATIVO ENTRE OS CÓDIGOS CIVIS

CÓDIGO CIVIL DE 1916 LEI 3.071, DE 1º DE JANEIRO DE 1916	CÓDIGO CIVIL DE 2002 LEI 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002
<p style="text-align: center;"><b>PARTE GERAL</b> <b>LIVRO I</b> <b>DAS PESSOAS</b> [...] <b>Capítulo II</b> <b>DAS PESSOAS JURÍDICAS</b> [...] <b>Seção II</b> <b>Do registro civil das pessoas jurídicas</b></p> <p><b>Art. 18.</b> Começa a existência legal das pessoas jurídicas de direito privado com a inscrição dos seus contratos, atos constitutivos, estatutos ou compromissos no seu registro peculiar, regulado por lei especial, ou com a autorização ou aprovação do Governo, quando precisa.</p> <p><b>Parágrafo único.</b> Serão averbadas no registro as alterações que esses atos sofrerem. [...]</p>	<p style="text-align: center;"><b>PARTE GERAL</b> <b>LIVRO I</b> <b>DAS PESSOAS</b> [...] <b>TÍTULO II</b> <b>DAS PESSOAS JURÍDICAS</b> <b>Capítulo I</b> <b>DISPOSIÇÕES GERAIS</b> [...]</p> <p><b>Art. 45.</b> Começa a existência legal das pessoas jurídicas de direito privado com a inscrição do ato constitutivo no respectivo registro, precedida, quando necessário, de autorização ou aprovação do Poder Executivo, averbando-se no registro todas as alterações por que passar o ato constitutivo.</p> <p><b>Parágrafo único.</b> Decai em três anos o direito de anular a constituição das pessoas jurídicas de direito privado, por defeito do ato respectivo, contado o prazo da publicação de sua inscrição no registro.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Seção III</b> <b>Das sociedades ou associações civis</b></p> <p><b>Art. 20.</b> As pessoas jurídicas têm existência distinta da dos seus membros. § 1º Não se poderão constituir, sem prévia autorização, as sociedades, as</p>	<p style="text-align: center;"><i>Sem correspondente</i></p>

<p>agências ou os estabelecimentos de seguros, montepio e caixas econômicas, salvo as cooperativas e os sindicatos profissionais e agrícolas, legalmente organizados.</p> <p>Se tiverem de funcionar no Distrito Federal, ou em mais de um Estado, ou em territórios não constituídos em Estados, a autorização será do Governo Federal; se em um só Estado, do governo deste.</p> <p>§ 2º As sociedades enumeradas no art. 16, que, por falta de autorização ou de registro, se não reputarem pessoas jurídicas, não poderão acionar a seus membros, nem a terceiros; mas estes poderão responsabilizá-las por todos os seus atos.</p>	
<p><b>Art. 21.</b> Termina a existência da pessoa jurídica:</p> <p>I – pela sua dissolução, deliberada entre os seus membros, salvo o direito da minoria e de terceiros;</p> <p>II – pela sua dissolução, quando a lei determine;</p> <p>III – pela sua dissolução em virtude de ato do Governo, que lhe casse a autorização para funcionar, quando a pessoa jurídica incorra em atos opostos aos seus fins ou nocivos ao bem público.</p>	<p><i>Sem correspondente</i></p>

<p style="text-align: center;">[...]  <b>LIVRO II</b>  <b>DOS BENS</b>  <b>TÍTULO ÚNICO</b>  <b>DAS DIFERENTES CLASSES</b>  <b>DE BENS</b>  <b>Capítulo I</b>  <b>DOS BENS CONSIDERADOS</b>  <b>EM SI MESMOS</b>  <b>Seção I</b>  <b>Dos bens imóveis</b>  [...]</p> <p><b>Art. 45.</b> Os bens, de que trata o art. 43, III, podem ser, em qualquer tempo, mobilizados.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Sem correspondente</i></p>
<p style="text-align: center;">[...]  <b>Capítulo III</b>  <b>DOS BENS PÚBLICOS</b>  <b>E PARTICULARES</b>  [...]</p> <p><b>Art. 66.</b> Os bens públicos são:  I – de uso comum do povo, tais como os mares, rios, estradas, ruas e praças;  II – os de uso especial, tais como os edifícios ou terrenos aplicados a serviço ou estabelecimento federal, estadual ou municipal;  III – os dominicais, isto é, os que constituem o patrimônio da União, dos Estados, ou dos Municípios, como objeto de direito pessoal, ou real de cada uma dessas entidades.</p>	<p style="text-align: center;">[...]  <b>LIVRO II</b>  <b>DOS BENS</b>  <b>TÍTULO ÚNICO</b>  <b>DAS DIFERENTES CLASSES</b>  <b>DE BENS</b>  [...]  <b>Capítulo III</b>  <b>DOS BENS PÚBLICOS</b>  [...]</p> <p><b>Art. 99.</b> São bens públicos:  I – os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;  II – os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;  III – os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.</p>

	<p><b>Parágrafo único.</b> Não dispendo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.</p>
<p><b>Art. 67.</b> Os bens de que trata o artigo antecedente só perderão a inalienabilidade, que lhes é peculiar, nos casos e forma que a lei prescrever.</p> <p>[...]</p>	<p><b>Art. 100.</b> Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.</p> <p><b>Art. 101.</b> Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.</p> <p>[...]</p>
<p style="text-align: center;"><b>Capítulo V</b> <b>DO BEM DE FAMÍLIA</b></p> <p><b>Art. 70.</b> É permitido aos chefes de família destinar um prédio para domicílio desta, com a cláusula de ficar isento de execução por dívidas, salvo as que provierem de impostos relativos ao mesmo prédio.</p> <p><b>Parágrafo único.</b> Essa isenção durará enquanto viverem os cônjuges e até que os filhos completem sua maioridade.</p>	<p style="text-align: center;"><b>LIVRO IV</b> <b>DO DIREITO DE FAMÍLIA</b> [...] <b>TÍTULO II</b> <b>DO DIREITO PATRIMONIAL</b> <b>SUBTÍTULO I</b> <b>DO REGIME DE BENS ENTRE OS CÔNJUGES</b> [...] <b>Capítulo VI</b> <b>DO REGIME DE SEPARAÇÃO DE BENS</b> [...] <b>Subtítulo IV</b> <b>Do Bem de Família</b></p> <p><b>Art. 1.711.</b> Podem os cônjuges, ou a entidade familiar, mediante escritura pública ou testamento, destinar parte de seu patrimônio para instituir bem de família, desde que não ultrapasse um terço do patrimônio líquido existente ao tempo da instituição, mantidas as regras sobre a impenhorabilidade do imóvel residencial estabelecida em lei especial.</p>

	<p><b>Parágrafo único.</b> O terceiro poderá igualmente instituir bem de família por testamento ou doação, dependendo a eficácia do ato da aceitação expressa de ambos os cônjuges beneficiados ou da entidade familiar beneficiada.</p> <p>[...]</p> <p><b>Art. 1.715.</b> O bem de família é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de despesas de condomínio.</p> <p><b>Parágrafo único.</b> No caso de execução pelas dívidas referidas neste artigo, o saldo existente será aplicado em outro prédio, como bem de família, ou em títulos da dívida pública, para sustento familiar, salvo se motivos relevantes aconselharem outra solução, a critério do juiz.</p> <p><b>Art. 1.716.</b> A isenção de que trata o artigo antecedente durará enquanto viver um dos cônjuges, ou, na falta destes, até que os filhos completem a maioridade.</p> <p>[...]</p> <p><b>Art. 1.722.</b> Extingue-se, igualmente, o bem de família com a morte de ambos os cônjuges e a maioridade dos filhos, desde que não sujeitos a curatela.</p> <p>[...]</p>
<p><b>Art. 71.</b> Para o exercício desse direito é necessário que os instituidores no ato da instituição não tenham dívidas, cujo pagamento possa por ele ser prejudicado.</p>	<p><i>Sem correspondente</i></p>

<p><b>Parágrafo único.</b> A isenção se refere a dívidas posteriores ao ato, e não às anteriores, se se verificar que a solução destas se tornou inexecutível em virtude do ato da instituição.</p>	
<p><b>Art. 72.</b> O prédio, nas condições acima ditas, não poderá ter outro destino, ou ser alienado, sem o consentimento dos interessados e dos seus representantes legais.</p>	<p><b>Art. 1.717.</b> O prédio e os valores mobiliários, constituídos como bem da família, não podem ter destino diverso do previsto no art. 1.712 ou serem alienados sem o consentimento dos interessados e seus representantes legais, ouvido o Ministério Público.</p>
<p><b>Art. 73.</b> A instituição deverá constar de escritura pública transcrita no registro de imóveis e publicada na imprensa local e, na falta desta, na da Capital do Estado.</p> <p style="text-align: center;">[...]</p>	<p><b>Art. 1.714.</b> O bem de família, quer instituído pelos cônjuges ou por terceiro, constitui-se pelo registro de seu título no Registro de Imóveis.</p>
<p style="text-align: center;"><b>PARTE ESPECIAL</b> <b>LIVRO I</b> <b>DO DIREITO DE FAMÍLIA</b> [...] <b>TÍTULO II</b> <b>DOS EFEITOS JURÍDICOS</b> <b>DO CASAMENTO</b> [...] <b>Capítulo II</b> <b>DOS DIREITOS E DEVERES</b> <b>DO MARIDO</b> [...]</p> <p><b>Art. 235.</b> O marido não pode, sem consentimento da mulher, qualquer que seja o regime de bens: I – alienar, hipotecar ou gravar de ônus real os bens imóveis, ou direitos reais sobre imóveis alheios (art. 178, § 9º, I, a, 237, 276 e 293);</p>	<p style="text-align: center;"><b>LIVRO IV</b> <b>DO DIREITO DE FAMÍLIA</b> [...] <b>TÍTULO II</b> <b>DO DIREITO PATRIMONIAL</b> <b>SUBTÍTULO I</b> <b>DO REGIME DE BENS ENTRE</b> <b>OS CÔNJUGES</b> <b>Capítulo I</b> <b>DISPOSIÇÕES GERAIS</b> [...]</p> <p><b>Art. 1.647.</b> Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta: I – alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis; II – pleitear, como autor ou réu, acerca desses bens ou direitos;</p>

<p>II – pleitear, como autor ou réu, acerca desses bens e direitos;          III – prestar fiança (arts. 178, § 9º, I, b, e 263, X);          IV – fazer doação, não sendo remuneratória ou de pequeno valor, com os bens ou rendimentos comuns (art. 178, § 9º, I, b).</p> <p>[...]</p>	<p>III – prestar fiança ou aval;          IV – fazer doação, não sendo remuneratória, de bens comuns, ou dos que possam integrar futura meação.  <b>Parágrafo único.</b> São válidas as doações nupciais feitas aos filhos quando casarem ou estabelecerem economia separada.</p>
<p><b>Capítulo III</b>  <b>DOS DIREITOS E DEVERES</b>  <b>DA MULHER</b></p> <p>[...]</p>	
<p><b>Art. 242.</b> A mulher não pode, sem autorização do marido (art. 251):          I – praticar os atos que este não poderia sem o consentimento da mulher (art. 235);          II – alienar ou gravar de ônus real os imóveis de seu domínio particular, qualquer que seja o regime dos bens (arts. 263, II, III e VIII, 269, 275 e 310);          III – alienar os seus direitos reais sobre imóveis de outrem;          IV – contrair obrigações que possam importar em alheação de bens do casal.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p>
<p><b>LIVRO II</b>  <b>DOS DIREITOS DAS COISAS</b>          [...]  <b>TÍTULO II</b>  <b>DA PROPRIEDADE</b>          [...]  <b>Capítulo V</b>  <b>DA PROPRIEDADE RESOLÚVEL</b></p> <p><b>Art. 647.</b> Resolvido o domínio pelo implemento da condição ou pelo ad-</p>	<p><b>LIVRO III</b>  <b>DO DIREITO DAS COISAS</b>          [...]  <b>TÍTULO III</b>  <b>DA PROPRIEDADE</b>          [...]  <b>Capítulo VIII</b>  <b>DA PROPRIEDADE RESOLÚVEL</b></p> <p><b>Art. 1.359.</b> Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo adven-</p>

<p>vento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a detenha.</p>	<p>to do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possui ou detenha.</p>
<p><b>Art. 648.</b> Se, porém, o domínio se resolver por outra causa superveniente, o possuidor, que o tiver adquirido por título anterior à resolução, será considerado proprietário perfeito, restando à pessoa em cujo benefício houve a resolução ação contra aquele cujo domínio se resolveu para haver a própria coisa, ou seu valor.</p> <p>[...]</p>	<p><b>Art. 1.360.</b> Se a propriedade se resolver por outra causa superveniente, o possuidor, que a tiver adquirido por título anterior à sua resolução, será considerado proprietário perfeito, restando à pessoa, em cujo benefício houve a resolução, ação contra aquele cuja propriedade se resolveu para haver a própria coisa ou o seu valor.</p> <p>[...]</p>
<p style="text-align: center;"><b>TÍTULO III</b> <b>DOS DIREITOS REAIS SOBRE</b> <b>COISAS ALHEIAS</b> [...] <b>Capítulo IV</b> <b>DO USUFRUTO</b> <b>Seção I</b> <b>Disposições gerais</b> [...]</p> <p><b>Art. 717.</b> O usufruto só se pode transferir, por alienação, ao proprietário da coisa; mas o seu exercício pode ceder-se por título gratuito ou oneroso.</p> <p>[...]</p>	<p style="text-align: center;"><b>TÍTULO VI</b> <b>DO USUFRUTO</b> <b>Capítulo I</b> <b>DISPOSIÇÕES GERAIS</b> [...]</p> <p><b>Art. 1.393.</b> Não se pode transferir o usufruto por alienação; mas o seu exercício pode ceder-se por título gratuito ou oneroso.</p> <p>[...]</p>

<p style="text-align: center;"><b>Capítulo VIII DOS DIREITOS REAIS DE GARANTIA</b></p> <p><b>Art. 756.</b> Só aquele que pode alienar poderá hipotecar, dar em anticrese, ou empenhar. Só as coisas que se podem alienar poderão ser dadas em penhor, anticrese, ou hipoteca. [...]</p>	<p style="text-align: center;"><b>TÍTULO X DO PENHOR, DA HIPOTECA E DA ANTICRESE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Capítulo I DISPOSIÇÕES GERAIS</b> [...]</p> <p><b>Art. 1.420.</b> Só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese; só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca. § 1º A propriedade superveniente torna eficaz, desde o registro, as garantias reais estabelecidas por quem não era dono. § 2º A coisa comum a dois ou mais proprietários não pode ser dada em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos; mas cada um pode individualmente dar em garantia real a parte que tiver.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Capítulo XI DA HIPOTECA</b> <b>Seção I</b> <b>Disposições gerais</b> [...]</p> <p><b>Art. 814.</b> A hipoteca anterior pode ser remida, em se vencendo, pelo credor da segunda, se o devedor não se oferecer a remi-la. § 1º Para a remissão, neste caso, consignará o segundo credor a importância do débito e das despesas judiciais, caso se esteja promovendo a execução, intimando o credor anterior para levantá-la e o devedor para remi-la, se quiser.</p>	<p style="text-align: center;">[...] <b>Capítulo III DA HIPOTECA</b> <b>Seção I</b> <b>Disposições Gerais</b> [...]</p> <p><b>Art. 1.478.</b> Se o devedor da obrigação garantida pela primeira hipoteca não se oferecer, no vencimento, para pagá-la, o credor da segunda pode promover-lhe a extinção, consignando a importância e citando o primeiro credor para recebê-la e o devedor para pagá-la; se este não pagar, o segundo credor, efetuando o pagamento, se sub-rogará nos direitos da hipoteca</p>

<p>§ 2º O segundo credor, que remir a hipoteca anterior, ficara <i>ipso facto</i> subrogado nos direitos desta, sem prejuízo dos que lhe competirem contra o devedor comum.</p> <p>[...]</p>	<p>anterior, sem prejuízo dos que lhe competirem contra o devedor comum.</p> <p><b>Parágrafo único.</b> Se o primeiro credor estiver promovendo a execução da hipoteca, o credor da segunda depositará a importância do débito e as despesas judiciais.</p> <p>[...]</p>
<p><b>Art. 826.</b> A execução do imóvel hipotecado far-se-á por ação executiva. Não será válida a venda judicial de imóveis gravados por hipotecas, devidamente inscritas, sem que tenham sido notificados judicialmente os respectivos credores hipotecários que não forem de qualquer modo partes na execução.</p> <p>[...]</p>	<p style="text-align: center;"><b>Seção IV</b> <b>Da Extinção da Hipoteca</b> [...]</p> <p><b>Art. 1.501.</b> Não extinguirá a hipoteca, devidamente registrada, a arrematação ou adjudicação, sem que tenham sido notificados judicialmente os respectivos credores hipotecários, que não forem de qualquer modo partes na execução.</p> <p>[...]</p>
<p style="text-align: center;"><b>Seção IV</b> <b>Da extinção da hipoteca</b> [...]</p> <p><b>Art. 850.</b> A extinção da hipoteca só começa a ter efeito contra terceiros depois de averbada no respectivo Registro.</p> <p>[...]</p>	<p><b>Art. 1.500.</b> Extingue-se ainda a hipoteca com a averbação, no Registro de Imóveis, do cancelamento do registro, à vista da respectiva prova.</p>
<p style="text-align: center;"><b>LIVRO IV</b> <b>DO DIREITO DAS SUCESSÕES</b> [...] <b>TÍTULO III</b> <b>DA SUCESSÃO TESTAMENTÁRIA</b> [...] <b>Capítulo VI</b> <b>DAS DISPOSIÇÕES</b> <b>TESTAMENTÁRIAS EM GERAL</b> [...]</p> <p><b>Art. 1.676.</b> A cláusula de inalienabilidade temporária, ou vitalícia, impos-</p>	<p style="text-align: center;"><b>TÍTULO III</b> <b>DA SUCESSÃO TESTAMENTÁRIA</b> [...] <b>Capítulo VI</b> <b>DAS DISPOSIÇÕES</b> <b>TESTAMENTÁRIAS</b> [...]</p> <p><b>Art. 1.911.</b> A cláusula de inalienabilidade, imposta aos bens por ato de liberalidade, implica impenhorabilidade e incomunicabilidade.</p>

<p>ta aos bens pelos testadores ou doadores, não poderá, em caso algum, salvo os de expropriação por necessidade ou utilidade pública, e de execução por dívidas provenientes de impostos relativos aos respectivos imóveis, ser invalidada ou dispensada por atos judiciais de qualquer espécie, sob pena de nulidade.</p> <p>[...]</p>	<p><b>Parágrafo único.</b> No caso de desapropriação de bens clausulados, ou de sua alienação, por conveniência econômica do donatário ou do herdeiro, mediante autorização judicial, o produto da venda converter-se-á em outros bens, sobre os quais incidirão as restrições apostas aos primeiros.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Capítulo XII</b> <b>DOS HERDEIROS NECESSÁRIOS</b> [...]</p> <p><b>Art. 1.723.</b> Não obstante o direito reconhecido aos descendentes e ascendentes no art. 1.721, pode o testador determinar a conversão dos bens da legítima em outras espécies, prescrever-lhes a incomunicabilidade, confiá-los à livre administração da mulher herdeira, e estabelecer-lhes condições de inalienabilidade temporária ou vitalícia. A cláusula de inalienabilidade, entretanto, não obstará a livre disposição dos bens por testamento e, em falta deste, à sua transmissão, desembaraçados de qualquer ônus, aos herdeiros legítimos.</p>	<p style="text-align: center;"><b>LIVRO V</b> <b>DO DIREITO DAS SUCESSÕES</b> [...] <b>TÍTULO II</b> <b>DA SUCESSÃO LEGÍTIMA</b> [...] <b>Capítulo II</b> <b>DOS HERDEIROS NECESSÁRIOS</b> [...]</p> <p><b>Art. 1.848.</b> Salvo se houver justa causa, declarada no testamento, não pode o testador estabelecer cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade, e de incomunicabilidade, sobre os bens da legítima.</p> <p>§ 1º Não é permitido ao testador estabelecer a conversão dos bens da legítima em outros de espécie diversa.</p> <p>§ 2º Mediante autorização judicial e havendo justa causa, podem ser alienados os bens gravados, convertendo-se o produto em outros bens, que ficarão sub-rogados nos ônus dos primeiros.</p>

<p align="center"><b>CÓDIGO CIVIL 2002</b> <b>LEI 10.406, DE 10 DE JANEIRO</b> <b>DE 2002</b></p>	<p align="center"><b>CÓDIGO CIVIL DE 1916</b> <b>LEI 3.071, DE 1º DE JANEIRO</b> <b>DE 1916</b></p>
<p align="center"> <b>PARTE GERAL</b>  <b>LIVRO I</b>  <b>DAS PESSOAS</b>            [...]         </p> <p align="center"> <b>TÍTULO II</b>  <b>DAS PESSOAS JURÍDICAS</b>  <b>Capítulo I</b>  <b>DISPOSIÇÕES GERAIS</b>            [...]         </p> <p><b>Art. 50.</b> Em caso de abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade, ou pela confusão patrimonial, pode o juiz decidir, a requerimento da parte, ou do Ministério Público quando lhe couber intervir no processo, que os efeitos de certas e determinadas relações de obrigações sejam estendidos aos bens particulares dos administradores ou sócios da pessoa jurídica.</p>	<p align="center"><i>Sem correspondente</i></p>
<p align="center"> <b>PARTE ESPECIAL</b>            [...]         </p> <p align="center"> <b>LIVRO III</b>  <b>DO DIREITO DAS COISAS</b>            [...]         </p> <p align="center"> <b>TÍTULO VI</b>  <b>DO USUFRUTO</b>  <b>Capítulo I</b>  <b>DISPOSIÇÕES GERAIS</b>            [...]         </p> <p><b>Art. 1.393.</b> Não se pode transferir o usufruto por alienação; mas o seu exercício pode ceder-se por título gratuito ou oneroso.</p>	<p align="center"> <b>TÍTULO III</b>  <b>DOS DIREITOS REAIS SOBRE</b>  <b>COISAS ALHEIAS</b>            [...]         </p> <p align="center"> <b>Capítulo IV</b>  <b>DO USUFRUTO</b>  <b>Seção I</b>  <b>Disposições gerais</b>            [...]         </p> <p><b>Art. 717.</b> O usufruto só se pode transferir, por alienação, ao proprietário da coisa; mas o seu exercício pode ceder-se por título gratuito ou oneroso.</p>

<p style="text-align: center;">[...]  <b>Capítulo II</b>  <b>DOS DIREITOS DO</b>  <b>USUFRUATUÁRIO</b>  [...]</p> <p><b>Art. 1.399.</b> O usufrutuário pode usufruir em pessoa, ou mediante arrendamento, o prédio, mas não mudar-lhe de destinação econômica, sem expressa autorização do proprietário.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Seção II</b>  <b>Dos direitos do usufrutuário</b>  [...]</p> <p><b>Art. 724.</b> O usufrutuário pode usufruir em pessoa, ou mediante arrendamento, o prédio, mas não mudar-lhe o gênero de cultura, sem licença do proprietário ou autorização expressa no título; salvo se, por algum outro, como os de pai, ou marido, lhe couber tal direito.</p>
<p style="text-align: center;"><b>LIVRO IV</b>  <b>DO DIREITO DE FAMÍLIA</b>  [...]  <b>TÍTULO II</b>  <b>DO DIREITO PATRIMONIAL</b>  [...]  <b>SUBTÍTULO III</b>  <b>DO BEM DE FAMÍLIA</b>  [...]</p> <p><b>Art. 1.722.</b> Extingue-se, igualmente, o bem de família com a morte de ambos os cônjuges e a maioria dos filhos, desde que não sujeitos a curatela.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Sem correspondente</i></p>
<p style="text-align: center;">[...]  <b>LIVRO V</b>  <b>DO DIREITO</b>  <b>DAS SUCESSÕES</b>  <b>TÍTULO I</b>  <b>DA SUCESSÃO</b>  <b>EM GERAL</b>  [...]  <b>Capítulo VI</b>  <b>DA HERANÇA JACENTE</b></p> <p><b>Art. 1.819.</b> Falecendo alguém sem deixar testamento nem herdeiro legítimo notoriamente conhecido, os bens da</p>	<p style="text-align: center;"><b>LIVRO IV</b>  <b>DO DIREITO</b>  <b>DAS SUCESSÕES</b>  <b>TÍTULO I</b>  <b>DA SUCESSÃO</b>  <b>EM GERAL</b>  [...]  <b>Capítulo IV</b>  <b>DA HERANÇA JACENTE</b></p> <p><b>Art. 1.591.</b> Não havendo testamento, a herança é jacente, e ficará sob a guarda, conservação e administração de um curador:</p>

herança, depois de arrecadados, ficarão sob a guarda e administração de um curador, até a sua entrega ao sucessor devidamente habilitado ou à declaração de sua vacância.

I – se o falecido não deixar cônjuge, nem herdeiros, descendentes ou ascendente, nem colateral sucessível, notoriamente conhecido;

II – se os herdeiros, descendentes ou ascendentes, renunciarem à herança, e não houver cônjuge, ou colateral sucessível, notoriamente conhecido.

### 4.3

## CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

### LEI 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973

*Institui o Código de Processo Civil.*

O Presidente da República

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

[...]  
**LIVRO II**  
**DO PROCESSO DE EXECUÇÃO**  
**TÍTULO I**  
**DA EXECUÇÃO EM GERAL**  
[...]  
**Capítulo III**  
**DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA REALIZAR**  
**QUALQUER EXECUÇÃO**  
[...]  
**Secção II**  
**Do título executivo**  
[...]

**Art. 585.** São títulos executivos extrajudiciais:

I – a letra de câmbio, a nota promissória, a duplicata e o cheque;

II – o documento público, ou o particular assinado pelo devedor e subscrito por duas testemunhas, do qual conste a obrigação de pagar quantia determinada, ou de entregar coisa fungível;

III – o contrato de hipoteca, de penhor, de anticrese, de caução e de seguro em geral;

IV – o crédito decorrente de foro, laudêmio, aluguel ou renda de imóvel, bem como encargo de condomínio, desde que comprovado por contrato escrito;

V – o crédito de serventário de justiça, de perito, de intérprete, ou de tradutor, quando as custas, emolumentos ou honorários forem aprovados por decisão judicial;

VI – a certidão de dívida ativa da Fazenda Pública da União, Estado, Distrito Federal, Território e Município, correspondente aos créditos inscritos na forma da lei.

VII – todos os demais títulos, a que, por disposição expressa, a lei atribuir força executiva.

§ 1º A propositura de ação anulatória de débito fiscal não inibe a Fazenda Pública de promover-lhe a cobrança.

§ 2º Não dependem de homologação pelo Supremo Tribunal Federal, para serem executados, os títulos executivos extrajudiciais, oriundos de país estrangeiro. O título, para ter eficácia executiva, há de satisfazer aos requisitos de formação exigidos pela lei do lugar de sua celebração e indicar o Brasil como o lugar de cumprimento da obrigação.

[...]

#### Capítulo IV

#### DA RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL

[...]

**Art. 592.** Ficam sujeitos à execução os bens:

I – do sucessor a título singular, tratando-se de execução de sentença proferida em ação fundada em direito real;

II – do sócio, nos termos da lei;

III – do devedor, quando em poder de terceiros;

IV – do cônjuge, nos casos em que os seus bens próprios, reservados ou de sua meação respondem pela dívida;

V – alienados ou gravados com ônus real em fraude de execução.

**Art. 593.** Considera-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens:

I – quando sobre eles pender ação fundada em direito real;

II – quando, ao tempo da alienação ou oneração, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência;

III – nos demais casos expressos em lei.

na mesma comarca, livres e desembargados, quantos bastem para pagar o débito.

[...]

**Capítulo IV**

**DA EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE**

**Secção I**

**Da penhora, da avaliação e da arrematação**

*Subsecção I*

*Das disposições gerais*

[...]

**Art. 648.** Não estão sujeitos à execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis.

**Art. 649.** São absolutamente impenhoráveis:

I – os bens inalienáveis e os declarados, por ato voluntário, não sujeitos à execução;

II – as provisões de alimento e de combustível, necessárias à manutenção do devedor e de sua família durante um mês;

III – o anel nupcial e os retratos de família;

IV – os vencimentos dos magistrados, dos professores e dos funcionários públicos, o soldo e os salários, salvo para pagamento de prestação alimentícia;

V – os equipamentos dos militares;

VI – os livros, as máquinas, os utensílios e os instrumentos, necessários ou úteis ao exercício de qualquer profissão;

VII – as pensões, as tenças ou os montepios, percebidos dos cofres públicos, ou de institutos de previdência, bem como os provenientes de liberalidade de terceiro, quando destinados ao sustento do devedor ou da sua família;

VIII – os materiais necessários para obras em andamento, salvo se estas forem penhoradas;

IX – o seguro de vida.

[...]

*Subsecção III*

*Da penhora e do depósito*

**Art. 659.** Se o devedor não pagar, nem fizer nomeação válida, o oficial de justiça penhorar-lhe-á tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal, juros, custas e honorários advocatícios.

§ 1º Efetuar-se-á a penhora onde quer que se encontrem os bens, ainda que em repartição pública; caso em que precederá requisição do juiz ao respectivo chefe.

§ 2º Não se levará a efeito a penhora, quando evidente que o produto da execução dos bens encontrados será totalmente absorvido pelo pagamento das custas da execução.

§ 3º No caso do parágrafo anterior e bem assim quando não encontrar quaisquer bens penhoráveis, o oficial descreverá na certidão os que guardarem a residência ou o estabelecimento do devedor.

§ 4º A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, cabendo ao exequente, sem prejuízo da imediata intimação do executado (art. 669), providenciar, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, o respectivo registro no ofício imobiliário, mediante apresentação de certidão de inteiro teor do ato e independentemente de mandado judicial.

§ 5º Nos casos do § 4º, quando apresentada certidão da respectiva matrícula, a penhora de imóveis, independentemente de onde se localizem, será realizada por termo nos autos, do qual será intimado o executado, pessoalmente ou na pessoa de seu advogado, e por este ato constituído depositário.

[...]

**Art. 664.** Considerar-se-á feita a penhora mediante a apreensão e o depósito dos bens, lavrando-se um só auto se as diligências forem concluídas no mesmo dia.

**Parágrafo único.** Havendo mais de uma penhora, lavrar-se-á para cada qual um auto.

**Art. 665.** O auto de penhora conterá:

- I – a indicação do dia, mês, ano e lugar em que foi feita;
- II – os nomes do credor e do devedor;
- III – a descrição dos bens penhorados, com os seus característicos;
- IV – a nomeação do depositário dos bens.

[...]

**Art. 669.** Feita a penhora, intimar-se-á o devedor para embargar a execução no prazo de dez (10) dias.

**Parágrafo único.** Recaindo a penhora em bens imóveis, será intimado também o cônjuge do devedor.

[...]

*Subsecção IV*

*Da penhora de créditos e de outros direitos patrimoniais*

[...]

**Art. 673.** Feita a penhora em direito e ação do devedor, e não tendo este oferecido embargos, ou sendo estes rejeitados, o credor fica sub-rogado nos direitos do devedor até a concorrência do seu crédito.

§ 1º O credor pode preferir, em vez da sub-rogação, a alienação judicial do direito penhorado, caso em que declarará a sua vontade no prazo de dez (10) dias contados da realização da penhora.

§ 2º A sub-rogação não impede ao sub-rogado, se não receber o crédito do devedor, de prosseguir na execução, nos mesmos autos, penhorando outros bens do devedor.

**Art. 674.** Quando o direito estiver sendo pleiteado em juízo, averbar-se-á no rosto dos autos a penhora, que recair nele e na ação que lhe corresponder, a fim de se efetivar nos bens, que forem adjudicados ou vierem a caber ao devedor.

[...]

*Subsecção VI*

*Da avaliação*

**Art. 685.** Após a avaliação, poderá mandar o juiz, a requerimento do interessado e ouvida a parte contrária:

I – reduzir a penhora aos bens suficientes, ou transferi-la para outros, que bastem à execução, se o valor dos penhorados for consideravelmente superior ao crédito do exeqüente e acessórios;

II – ampliar a penhora, ou transferi-la para outros bens mais valiosos, se o valor dos penhorados for inferior ao referido crédito.

**Parágrafo único.** Uma vez cumpridas essas providências, o juiz mandará publicar os editais de praça.

**Subsecção VII**  
**Da arrematação**

**Art. 686.** A arrematação será precedida de edital, que conterà:

I – a descrição do bem penhorado com os seus característicos e, tratando-se de imóvel, a situação, as divisas e a transcrição aquisitiva ou a inscrição;

II – o valor do bem;

III – o lugar onde estiverem os móveis, veículos e semoventes; e, sendo direito e ação, os autos do processo, em que foram penhorados;

IV – o dia, o lugar e a hora da praça ou do leilão;

V – a menção da existência de ônus, bem como de recurso pendente da decisão;

VI – a comunicação de que, se o bem não alcançar lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, em dia e hora que forem desde logo designados entre os dez (10) e os vinte (20) seguintes, a sua venda a quem mais der.

§ 1º No caso do art. 684, II, constará do edital o valor da última cotação anterior à expedição deste.

§ 2º A praça realizar-se-á no átrio do edifício do fórum; o leilão, onde estiverem os bens, ou no lugar designado pelo juiz.

[...]

**Art. 698.** Não se efetuará a praça de imóvel hipotecado ou emprazado, sem que seja intimado, com dez (10) dias pelo menos de antecedência, o credor hipotecário ou o senhorio direto, que não seja de qualquer modo parte na execução.

[...]

**Secção III**  
**Da execução contra a Fazenda Pública**

**Art. 730.** Na execução por quantia certa contra a Fazenda Pública, citar-se-á a devedora para opor embargos em dez (10) dias; se esta não os opuser, no prazo legal, observar-se-ão as seguintes regras:

I – o juiz requisitará o pagamento por intermédio do presidente do tribunal competente;

II – far-se-á o pagamento na ordem de apresentação do precatório e à conta do respectivo crédito.

**Art. 731.** Se o credor for preterido no seu direito de preferência, o presidente do tribunal, que expediu a ordem, poderá, depois de ouvido o chefe do Ministério Público, ordenar o seqüestro da quantia necessária para satisfazer o débito.

[...]  
**LIVRO III**  
**DO PROCESSO CAUTELAR**  
**TÍTULO ÚNICO**  
**DAS MEDIDAS CAUTELARES**  
[...]  
**Capítulo II**  
**DOS PROCEDIMENTOS CAUTELARES ESPECÍFICOS**  
**Secção I**  
**Do arresto**

**Art. 813.** O arresto tem lugar:

I – quando o devedor sem domicílio certo intenta ausentar-se ou alienar os bens que possui, ou deixa de pagar a obrigação no prazo estipulado;

II – quando o devedor, que tem domicílio:

a) se ausenta ou tenta ausentar-se furtivamente;

b) caindo em insolvência, aliena ou tenta alienar bens que possui; contrai ou tenta contrair dívidas extraordinárias; põe ou tenta pôr os seus bens em nome de terceiros; ou comete outro qualquer artifício fraudulento, a fim de frustrar a execução ou lesar credores;

III – quando o devedor, que possui bens de raiz, intenta aliená-los, hipotecá-los ou dá-los em anticrese, sem ficar com algum ou alguns, livres e desembargados, equivalentes às dívidas;

IV – nos demais casos expressos em lei.

**Art. 814.** Para a concessão do arresto é essencial:

I – prova literal da dívida líquida e certa; e

II – prova documental ou justificação de algum dos casos mencionados no artigo antecedente.

**Parágrafo único.** Equipara-se à prova literal da dívida líquida e certa, para efeito de concessão de arresto, a sentença líquida ou ilíquida, penden-

te de recurso ou de homologação, condenando o devedor no pagamento de dinheiro ou de prestação que em dinheiro possa converter-se.

**Art. 815.** A justificação prévia, quando ao juiz parecer indispensável, far-se-á em segredo e de plano, reduzindo-se a termo o depoimento das testemunhas.

**Art. 816.** O juiz concederá o arresto independentemente de justificação prévia:

I – quando for requerido pela União, Estado ou Município, nos casos previstos em lei;

II – se o credor prestar caução (art. 804).

**Art. 817.** Ressalvado o disposto no art. 810, a sentença proferida no arresto não faz coisa julgada na ação principal.

**Art. 818.** Julgada procedente a ação principal, o arresto se resolve em penhora.

**Art. 819.** Ficará suspensa a execução do arresto se o devedor:

I – tanto que intimado, pagar ou depositar em juízo a importância da dívida, mais os honorários de advogado que o juiz arbitrar, e custas;

II – der fiador idôneo, ou prestar caução para garantir a dívida, honorários do advogado do requerente e custas.

**Art. 820.** Cessa o arresto:

I – pelo pagamento;

II – pela novação;

III – pela transação.

**Art. 821.** Aplicam-se ao arresto as disposições referentes à penhora, não alteradas na presente secção.

## **Secção II** **Do seqüestro**

**Art. 822.** O juiz, a requerimento da parte, pode decretar o seqüestro:

I – de bens móveis, semoventes ou imóveis, quando lhes for disputada a propriedade ou a posse, havendo fundado receio de rixas ou danificações;

II – dos frutos e rendimentos do imóvel reivindicando, se o réu, depois de condenado por sentença ainda sujeita a recurso, os dissipar;

III – dos bens do casal, nas ações de desquite e de anulação de casamento, se o cônjuge os estiver dilapidando;

IV – nos demais casos expressos em lei.

**Art. 823.** Aplica-se ao seqüestro, no que couber, o que este Código estatui acerca do arresto.

**Art. 824.** Incumbe ao juiz nomear o depositário dos bens seqüestrados. A escolha poderá, todavia, recair:

I – em pessoa indicada, de comum acordo, pelas partes;

II – em uma das partes, desde que ofereça maiores garantias e preste caução idônea.

**Art. 825.** A entrega dos bens ao depositário far-se-á logo depois que este assinar o compromisso.

**Parágrafo único.** Se houver resistência, o depositário solicitará ao juiz a requisição de força policial.

### Secção III

#### Da caução

**Art. 826.** A caução pode ser real ou fidejussória.

**Art. 827.** Quando a lei não determinar a espécie de caução, esta poderá ser prestada mediante depósito em dinheiro, papéis de crédito, títulos da União ou dos Estados, pedras e metais preciosos, hipoteca, penhor e fiança.

**Art. 828.** A caução pode ser prestada pelo interessado ou por terceiro.

**Art. 829.** Aquele que for obrigado a dar caução requererá a citação da pessoa a favor de quem tiver de ser prestada, indicando na petição inicial:

I – o valor a caucionar;

II – o modo pelo qual a caução vai ser prestada;

III – a estimativa dos bens;

IV – a prova da suficiência da caução ou da idoneidade do fiador.

**Art. 830.** Aquele em cujo favor há de ser dada a caução requererá a citação do obrigado para que a preste, sob pena de incorrer na sanção que a lei ou o contrato cominar para a falta.

**Art. 831.** O requerido será citado para, no prazo de cinco (5) dias, aceitar a caução (art. 829), prestá-la (art. 830), ou contestar o pedido.

**Art. 832.** O juiz proferirá imediatamente a sentença:

I – se o requerido não contestar;

II – se a caução oferecida ou prestada for aceita;

III – se a matéria for somente de direito ou, sendo de direito e de fato, já não houver necessidade de outra prova.

**Art. 833.** Contestado o pedido, o juiz designará audiência de instrução e julgamento, salvo o disposto no nº III do artigo anterior.

**Art. 834.** Julgando procedente o pedido, o juiz determinará a caução e assinará o prazo em que deve ser prestada, cumprindo-se as diligências que forem determinadas.

**Parágrafo único.** Se o requerido não cumprir a sentença no prazo estabelecido, o juiz declarará:

I – no caso do art. 829, não prestada a caução;

II – no caso do art. 830, efetivada a sanção que cominou.

**Art. 835.** O autor, nacional ou estrangeiro, que residir fora do Brasil ou dele se ausentar na pendência da demanda, prestará, nas ações que intentar, caução suficiente às custas e honorários de advogado da parte contrária, se não tiver no Brasil bens imóveis que lhes assegurem o pagamento.

**Art. 836.** Não se exigirá, porém, a caução, de que trata o artigo antecedente:

I – na execução fundada em título extrajudicial;

II – na reconvenção.

**Art. 837.** Verificando-se no curso do processo que se desfalcou a garantia, poderá o interessado exigir reforço da caução. Na petição inicial, o requerente justificará o pedido, indicando a depreciação do bem dado em garantia e a importância do reforço que pretende obter.

**Art. 838.** Julgando procedente o pedido, o juiz assinará prazo para que o obrigado reforce a caução. Não sendo cumprida a sentença, cessarão os efeitos da caução prestada, presumindo-se que o autor tenha desistido da ação ou o recorrente desistido do recurso.

[...]

### Secção VIII

#### Do Arrolamento de Bens

**Art. 855.** Procede-se ao arrolamento sempre que há fundado receio de extravio ou de dissipação de bens.

**Art. 856.** Pode requerer o arrolamento todo aquele que tem interesse na conservação dos bens.

§ 1º O interesse do requerente pode resultar de direito já constituído ou que deva ser declarado em ação própria.

§ 2º Aos credores só é permitido requerer arrolamento nos casos em que tenha lugar a arrecadação de herança.

**Art. 857.** Na petição inicial exporá o requerente:

I – o seu direito aos bens;

II – os fatos em que funda o receio de extravio ou de dissipação dos bens.

**Art. 858.** Produzidas as provas em justificação prévia, o juiz, convencendo-se de que o interesse do requerente corre sério risco, deferirá a medida, nomeando depositário dos bens.

**Parágrafo único.** O possuidor ou detentor dos bens será ouvido se a audiência não comprometer a finalidade da medida.

**Art. 859.** O depositário lavrará auto, descrevendo minuciosamente todos os bens e registrando quaisquer ocorrências que tenham interesse para sua conservação.

**Art. 860.** Não sendo possível efetuar desde logo o arrolamento ou concluí-lo no dia em que foi iniciado, apondo-se selos nas portas da casa ou nos móveis em que estejam os bens, continuando-se a diligência no dia que for designado.

[...]

### Secção X

#### Dos protestos, notificações e interpelações

**Art. 867.** Todo aquele que desejar prevenir responsabilidade, prover a conservação e ressalva de seus direitos ou manifestar qualquer intenção de modo formal, poderá fazer por escrito o seu protesto, em petição dirigida ao juiz, e requerer que do mesmo se intime a quem de direito.

[...]  
**LIVRO IV**  
**DOS PROCEDIMENTOS ESPECIAIS**  
**TÍTULO I**  
**DOS PROCEDIMENTOS ESPECIAIS DE JURISDIÇÃO CONTENCIOSA**  
 [...]  
**Capítulo IX**  
**DO INVENTÁRIO E DA PARTILHA**  
 [...]  
**Secção VIII**  
**Da partilha**  
 [...]

**Art. 1.023.** O partidor organizará o esboço da partilha de acordo com a decisão, observando nos pagamentos a seguinte ordem:

- I – dívidas atendidas;
- II – meação do cônjuge;
- III – meação disponível;
- IV – quinhões hereditários, a começar pelo co-herdeiro mais velho.

[...]

**Capítulo VII**  
**DAS COISAS VAGAS**

**Art. 1.170.** Aquele que achar coisa alheia perdida, não lhe conhecendo o dono ou legítimo possuidor, a entregará à autoridade judiciária ou policial, que a arrecadará, mandando lavrar o respectivo auto, dele constando a sua descrição e as declarações do inventor.

**Parágrafo único.** A coisa, com o auto, será logo remetida ao juiz competente, quando a entrega tiver sido feita à autoridade policial ou a outro juiz.

**Art. 1.171.** Depositada a coisa, o juiz mandará publicar edital, por duas vezes, no órgão oficial, com intervalo de 10 (dez) dias, para que o dono ou legítimo possuidor a reclame.

§ 1º O edital conterà a descrição da coisa e as circunstâncias em que foi encontrada.

§ 2º Tratando-se de coisa de pequeno valor, o edital será apenas afixado no átrio do edifício do fórum.

**Art. 1.172.** Comparecendo o dono ou o legítimo possuidor dentro do prazo do edital e provando o seu direito, o juiz, ouvido o órgão do Ministério Público e o representante da Fazenda Pública, mandará entregar-lhe a coisa.

**Art. 1.173.** Se não for reclamada, será a coisa avaliada e alienada em hasta pública e, deduzidas do preço as despesas e a recompensa do inventor, o saldo pertencerá, na forma da lei, à União, ao Estado ou ao Distrito Federal.

**Art. 1.174.** Se o dono preferir abandonar a coisa, poderá o inventor requerer que lhe seja adjudicada.

**Art. 1.175.** O procedimento estabelecido neste Capítulo aplica-se aos objetos deixados nos hotéis, oficinas e outros estabelecimentos, não sendo reclamados dentro de 1 (um) mês.

**Art. 1.176.** Havendo fundada suspeita de que a coisa foi criminosamente subtraída, a autoridade policial converterá a arrecadação em inquérito; caso em que competirá ao juiz criminal mandar entregar a coisa a quem provar que é o dono ou legítimo possuidor.

[...]

Brasília, 11 de janeiro de 1973; 152º da Independência e 85º da República.

EMÍLIO G. MÉDICI  
*Alfredo Buzaid*  
(DOU 17.01.1973)

---

4.4

**CÓDIGO DE PROCESSO PENAL**  
**DECRETO-LEI 3.689, DE 3 DE OUTUBRO DE 1941**

*Código de Processo Penal.*

**LIVRO I**  
**DO PROCESSO EM GERAL**  
[...]  
**TÍTULO VI**  
**DAS QUESTÕES E PROCESSOS**  
**INCIDENTES**  
[...]  
**Capítulo V**  
**DA RESTITUIÇÃO DAS COISAS**  
**APREENDIDAS**  
[...]

**Art. 121.** No caso de apreensão de coisa adquirida com os proventos da infração, aplica-se o disposto no art. 133 e seu parágrafo.

[...]  
**Capítulo VI**  
**DAS MEDIDAS ASSECURATÓRIAS**

**Art. 125.** Caberá o seqüestro dos bens imóveis, adquiridos pelo indiciado com os proventos da infração, ainda que já tenham sido transferidos a terceiro.

[...]

**Art. 133.** Transitada em julgado a sentença condenatória, o juiz, de ofício ou a requerimento do interessado, determinará a avaliação e a venda dos bens em leilão público.

**Parágrafo único.** Do dinheiro apurado, será recolhido ao Tesouro Nacional o que não couber ao lesado ou a terceiro de boa-fé.

[...]

Rio de Janeiro, em 3 de outubro de 1941; 120° da Independência e 53° da República.

GETÚLIO VARGAS  
*Francisco Campos*  
(DOU 13.10.1941)

## 4.5

### CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL

#### LEI 5.172, DE 25 DE OUTUBRO DE 1966

*Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios – Código Tributário Nacional.*

[...]

#### LIVRO SEGUNDO

#### NORMAS GERAIS DE DIREITO TRIBUTÁRIO

[...]

#### TÍTULO II

#### OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA

[...]

#### Capítulo V

#### RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA

[...]

#### Seção II

#### Responsabilidade dos Sucessores

**Art. 129.** O disposto nesta Seção aplica-se por igual aos créditos tributários definitivamente constituídos ou em curso de constituição à data dos atos nela referidos, e aos constituídos posteriormente aos mesmos atos, desde que relativos a obrigações tributárias surgidas até a referida data.

**Art. 130.** Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

**Parágrafo único.** No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

[...]  
**TÍTULO III**  
**CRÉDITO TRIBUTÁRIO**  
[...]  
**Capítulo VI**  
**GARANTIAS E PRIVILÉGIOS DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO**  
**Seção I**  
**Disposições Gerais**

**Art. 183.** A enumeração das garantias atribuídas neste Capítulo ao crédito tributário não exclui outras que sejam expressamente previstas em lei, em função da natureza ou das características do tributo a que se referiram.

**Parágrafo único.** A natureza das garantias atribuídas ao crédito tributário não altera a natureza deste nem a da obrigação tributária a que corresponda.

**Art. 184.** Sem prejuízo dos privilégios especiais sobre determinados bens, que sejam previstos em lei, responde pelo pagamento do crédito tributário a totalidade dos bens e das rendas, de qualquer origem ou natureza, do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os gravados por ônus real ou cláusula de inalienabilidade ou impenhorabilidade, seja qual for a data da constituição do ônus ou da cláusula, excetuados unicamente os bens e rendas que a lei declare absolutamente impenhoráveis.

**Art. 185.** Presume-se fraudulenta a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa em fase de execução.

**Parágrafo único.** O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de terem sido reservados pelo devedor bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida em fase de execução.

**Seção II**  
**Preferências**

**Art. 186.** O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for a natureza ou o tempo da constituição deste, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho.

**Art. 187.** A cobrança judicial do crédito tributário não é sujeita a concurso de credores ou habilitação em falência, concordata, inventário ou arrolamento.

**Parágrafo único.** O concurso de preferência somente se verifica entre pessoas jurídicas de direito público, na seguinte ordem:

- I – União;
- II – Estados, Distrito Federal e Territórios, conjuntamente e pró rata;
- III – Municípios, conjuntamente e pró rata.

[...]

Brasília, 25 de outubro de 1966; 145º da Independência e 78º da República.

H. CASTELLO BRANCO

*Octavio Bulhões*

*Carlos Medeiros Silva*

(DOU 27.10.1966, rep. em 31.10.1966)

---

## 4.6

### CONSOLIDAÇÃO DAS LEIS DO TRABALHO

#### DECRETO-LEI 5.452, DE 1º DE MAIO DE 1943

*Aprova a Consolidação das Leis do Trabalho.*

O Presidente da República, usando da atribuição que lhe confere o art. 180 da Constituição, decreta:

[...]  
**TÍTULO X**  
**DO PROCESSO JUDICIÁRIO DO TRABALHO**  
[...]  
**Capítulo V**  
**DA EXECUÇÃO**  
[...]  
**Seção II**  
**Do Mandado e da Penhora**

**Art. 883.** Não pagando o executado, nem garantindo a execução, seguir-se-á penhora dos bens, tantos quantos bastem ao pagamento da importância da condenação, acrescida de custas e juros de mora, sendo estes, em qualquer caso, devidos a partir da data em que for ajuizada a reclamação inicial.

[...]  
**Seção IV**  
**Do Julgamento e dos Trâmites Finais da Execução**  
[...]

**Art. 889.** Aos trâmites e incidentes do processo da execução são aplicáveis, naquilo em que não contravierem ao presente Título, os preceitos que regem o processo dos executivos fiscais para a cobrança judicial da dívida ativa da Fazenda Pública Federal.

**Art. 889-A.** Os recolhimentos das importâncias devidas, referentes às contribuições sociais, serão efetuados nas agências locais da Caixa Econômica Federal ou do Banco do Brasil S.A., por intermédio de documento

de arrecadação da Previdência Social, dele se fazendo constar o número do processo.

§ 1º Sendo concedido parcelamento do débito previdenciário perante o INSS o devedor deverá juntar aos autos documento comprobatório do referido ajuste, ficando suspensa a execução da respectiva contribuição previdenciária até final e integral cumprimento do parcelamento.

§ 2º As varas do trabalho encaminharão ao órgão competente do INSS, mensalmente, cópias das guias pertinentes aos recolhimentos efetivados nos autos, salvo se outro prazo for estabelecido em regulamento.

Rio de Janeiro, 1º de maio de 1943; 122º da Independência e 55º da República.

(DOU de 09.08.1943)

---

## 4.7

### LEI COMPLEMENTAR 118, DE 9 DE FEVEREIRO DE 2005

*Altera e acrescenta dispositivos à Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966 – Código Tributário Nacional, e dispõe sobre a interpretação do inciso I do art. 168 da mesma Lei.*

O Presidente da República

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** A Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966 – Código Tributário Nacional, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 133. [...]”

§ 1º O disposto no *caput* deste artigo não se aplica na hipótese de alienação judicial:

I – em processo de falência;

II – de filial ou unidade produtiva isolada, em processo de recuperação judicial.

§ 2º Não se aplica o disposto no § 1º deste artigo quando o adquirente for:

I – sócio da sociedade falida ou em recuperação judicial, ou sociedade controlada pelo devedor falido ou em recuperação judicial;

II – parente, em linha reta ou colateral até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do devedor falido ou em recuperação judicial ou de qualquer de seus sócios; ou

III – identificado como agente do falido ou do devedor em recuperação judicial com o objetivo de fraudar a sucessão tributária.

§ 3º Em processo da falência, o produto da alienação judicial de empresa, filial ou unidade produtiva isolada permanecerá em conta de depósito à disposição do juízo de falência pelo prazo de 1 (um) ano, contado da data de alienação, somente podendo ser utilizado para o pagamento de créditos extraconcursais ou de créditos que preferem ao tributário.”

(NR)

“Art. 155-A. [...]”

[...]

§ 3º Lei específica disporá sobre as condições de parcelamento dos créditos tributários do devedor em recuperação judicial.

§ 4º A inexistência da lei específica a que se refere o § 3º deste artigo importa na aplicação das leis gerais de parcelamento do ente da Federação ao devedor em recuperação judicial, não podendo, neste caso, ser o prazo de parcelamento inferior ao concedido pela lei federal específica.” (NR)

“Art. 174. [...]”

Parágrafo único [...]

I – pelo despacho do juiz que ordenar a citação em execução fiscal; [...]

“Art. 185. Presume-se fraudulenta a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de terem sido reservados, pelo devedor, bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita.” (NR)

“Art. 186. O crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for sua natureza ou o tempo de sua constituição, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho.

Parágrafo único. Na falência:

I – o crédito tributário não prefere aos créditos extraconcursais ou às importâncias passíveis de restituição, nos termos da lei falimentar, nem aos créditos com garantia real, no limite do valor do bem gravado;

II – a lei poderá estabelecer limites e condições para a preferência dos créditos decorrentes da legislação do trabalho; e

III – a multa tributária prefere apenas aos créditos subordinados.” (NR)

“Art. 187. A cobrança judicial do crédito tributário não é sujeita a concurso de credores ou habilitação em falência, recuperação judicial, concordata, inventário ou arrolamento.

[...]” (NR)

“Art. 188. São extraconcursais os créditos tributários decorrentes de fatos geradores ocorridos no curso do processo de falência.

[...]” (NR)

“Art. 191. A extinção das obrigações do falido requer prova de quitação de todos os tributos.” (NR)

**Art. 2º** A Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966 – Código Tributário Nacional, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 185-A e 191-A:

“Art. 185-A. Na hipótese de o devedor tributário, devidamente citado, não pagar nem apresentar bens à penhora no prazo legal e não forem encontrados bens penhoráveis, o juiz determinará a indisponibilidade de seus bens e direitos, comunicando a decisão, preferencialmente por meio eletrônico, aos órgãos e entidades que promovem registros de transferência de bens, especialmente ao registro público de imóveis e às autoridades supervisoras do mercado bancário e do mercado de capitais, a fim de que, no âmbito de suas atribuições, façam cumprir a ordem judicial.

§ 1º A indisponibilidade de que trata o *caput* deste artigo limitar-se-á ao valor total exigível, devendo o juiz determinar o imediato levantamento da indisponibilidade dos bens ou valores que excederem esse limite.

§ 2º Os órgãos e entidades aos quais se fizer a comunicação de que trata o *caput* deste artigo enviarão imediatamente ao juízo a relação discriminada dos bens e direitos cuja indisponibilidade houverem promovido.”

“Art. 191-A. A concessão de recuperação judicial depende da apresentação da prova de quitação de todos os tributos, observado o disposto nos arts. 151, 205 e 206 desta Lei.”

**Art. 3º** Para efeito de interpretação do inciso I do art. 168 da Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966 – Código Tributário Nacional, a extinção do crédito tributário ocorre, no caso de tributo sujeito a lançamento por homologação, no momento do pagamento antecipado de que trata o § 1º do art. 150 da referida Lei.

**Art. 4º** Esta Lei entra em vigor 120 (cento e vinte) dias após sua publi-

cação, observado, quanto ao art. 3º, o disposto no art. 106, I, da Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966 – Código Tributário Nacional.

Brasília, 9 de fevereiro de 2005; 184º da Independência e 117º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA

*Márcio Thomaz Bastos*

*Antonio Palloci Filho*

*Ricardo José Ribeiro Berzoini*

(DOU 09.02.2005, em edição extra)

---

#### 4.8

### LEI 4.947, DE 6 DE ABRIL DE 1966

*Fixa normas de Direito Agrário, dispõe sôbre o sistema de organização e funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, e dá outras providências.*

O Presidente da República:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

[...]  
**Capítulo V**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**  
[...]

**Art. 22.** A partir de 1º de janeiro de 1967, somente mediante apresentação do Certificado de Cadastro, expedido pelo IBRA e previsto na Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964, poderá o proprietário de qualquer imóvel rural pleitear as facilidades proporcionadas pelos órgãos federais de administração centralizada ou descentralizada, ou por empresas de economia mista de que a União possua a maioria das ações, e bem assim obter inscrição, aprovação e registro de projetos de colonização particular, no IBRA ou na INDA, ou aprovação de projetos de loteamento.

§ 1º Sem apresentação do Certificado de Cadastro, não poderão os proprietários a partir da data a que se refere êste artigo, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais.

§ 2º Em caso de sucessão *causa mortis* nenhuma partilha, amigável ou judicial, poderá ser homologada pela autoridade competente, sem a apresentação do Certificado de Cadastro a partir da data referida neste artigo.

§ 3º A apresentação do Certificado de Cadastro, exigida neste artigo e nos parágrafos anteriores, far-se-á, sempre, acompanhada da prova de

quitação do pagamento do Impôsto Territorial Rural, relativo ao último lançamento expedito pelo IBRA.

[...]

Brasília, 6 de abril de 1966; 145º da Independência e 78º da República.

H. CASTELLO BRANCO

(DOU 11.04.1966 e ret. em 27.04.1966)

---

## 4.9

### LEI 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

*Dispõe sobre os Registros Públicos, e dá outras providências.*

O Presidente da República:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**TÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**  
[...]  
**Capítulo III**  
**DA ORDEM DO SERVIÇO**  
[...]

**Art. 13.** Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados:

- I – por ordem judicial;
- II – a requerimento verbal ou escrito dos interessados;
- III – a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar.

§ 1º O reconhecimento de firma nas comunicações ao registro civil pode ser exigido pelo respectivo oficial.

§ 2º A emancipação concedida por sentença judicial será anotada às expensas do interessado.

**Art. 14.** Pelos atos que praticarem, em decorrência desta Lei, os oficiais do registro terão direito, a título de remuneração, aos emolumentos fixados nos Regimentos de Custas do Distrito Federal, dos Estados e dos Territórios, os quais serão pagos, pelo interessado que os requerer, no ato de requerimento ou no da apresentação do título.

**Parágrafo único.** O valor correspondente às custas de escrituras, certidões, buscas, averbações, registros de qualquer natureza, emolumentos e despesas legais constará, obrigatoriamente, do próprio documento, independentemente da expedição do recibo, quando solicitado.

[...]  
**TÍTULO V**  
**DO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**Capítulo I**  
**DAS ATRIBUIÇÕES**

**Art. 167.** No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I – o registro:

- 1) da instituição de bem de família;
- 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
- 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
- 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
- 5) das penhoras, arrestos e seqüestro de imóveis;
- 6) das servidões em geral;
- 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;
- 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
- 9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
- 10) da enfiteuse;
- 11) da anticrese;
- 12) das convenções antenupciais;
- 13) das cédulas de crédito rural;
- 14) das cédulas de crédito industrial;
- 15) dos contratos de penhor rural;
- 16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;
- 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;
- 18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei 4.591, de 16 de

dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;

19) dos loteamentos urbanos e rurais;

20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Dec.-lei 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;

21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;

22) (*Revogado pela Lei 6.850/1980*);

23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;

24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;

25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;

26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;

27) do dote;

28) das sentenças declaratórias de usucapião;

29) da compra e venda pura e da condicional;

30) da permuta;

31) da dação em pagamento;

32) da transferência de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;

33) da doação entre vivos;

34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;

35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel;

36) da imissão provisória na posse, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedido à União, Estados, Distrito Federal, Muni-

cípios ou suas entidades delegadas, para a execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda;

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia;

38) (*Vetado.*)

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;

40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público.

II – a averbação:

1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;

2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;

3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Dec.-lei 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, por qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;

6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;

7) das cédulas hipotecárias;

8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;

9) das sentenças de separação de dote;

10) do restabelecimento da sociedade conjugal;

11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incommunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;

12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;

13) *ex officio*, dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público;

14) das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro;

15) da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexistam outras hipotecas registradas em favor de terceiros;

16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência;

17) do termo de securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário;

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;

19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano;

21) da cessão de crédito imobiliário.

**Art. 168.** Na designação genérica de registro, consideram-se englobadas a inscrição e a transcrição a que se referem as leis civis.

**Art 169.** Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel, salvo:

I – as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição;

II – os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência;

III – o registro previsto no n. 3 do inc. I do art. 167, e a averbação prevista no n. 16 do inc. II do art. 167 serão efetuados no Cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador.

[...]  
**Capítulo II**  
**DA ESCRITURAÇÃO**  
[...]

**Art. 173.** Haverá, no Registro de Imóveis, os seguintes livros:

- I – Livro n. 1 – Protocolo;
- II – Livro n. 2 – Registro Geral;
- III – Livro n. 3 – Registro Auxiliar;
- IV – Livro n. 4 – Indicador Real;
- V – Livro n. 5 – Indicador Pessoal.

**Parágrafo único.** Observado o disposto no § 2º do art. 3º, desta lei, os Livros ns. 2, 3, 4 e 5 poderão ser substituídos por fichas.

[...]

**Art. 176.** O Livro n. 2 – Registro Geral – será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro n. 3.

§ 1º A escrituração do Livro n. 2 obedecerá às seguintes normas:

I – cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência da presente Lei;

II – são requisitos da matrícula:

- 1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;
- 2) a data;
- 3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:
  - a) se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;
  - b) se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.
- 4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:
  - a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;
  - b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5) o número do registro anterior.

III – são requisitos do registro no Livro n. 2:

1) a data;

2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

3) o título da transmissão ou do ônus;

4) a forma do título, sua procedência e caracterização;

5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

§ 2º Para a matrícula e registro das escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do Dec. 4.857, de 9 de novembro de 1939, não serão observadas as exigências deste artigo, devendo tais atos obedecer ao disposto na legislação anterior.

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea *a* do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir do memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a 4 (quatro) módulos fiscais.

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.

[...]  
**Capítulo III**  
**DO PROCESSO DO REGISTRO**  
[...]

**Art. 195.** Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

[...]

**Art. 198.** Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indica-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

I – no Protocolo, anotará o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II – após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III – em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;

IV – certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

[...]  
**Capítulo V**  
**DOS TÍTULOS**

**Art. 221.** Somente são admitidos a registro:

I – escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

II – escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro de Habitação;

III – atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;

IV – cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.

**Art. 222.** Em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, o tabelião ou escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório.

[...]

**Art. 225.** Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do Registro Imobiliário.

§ 1º As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a 4 (quatro) módulos fiscais.

[...]  
**Capítulo VII**  
**DO REGISTRO**  
[...]

**Art. 237.** Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

[...]

**Art. 239.** As penhoras, arrestos e seqüestro de imóveis serão registrados depois de pagas as custas do registro pela parte interessada, em cumprimento de mandado ou à vista de certidão do escrivão, de que constem, além dos requisitos exigidos para o registro, os nomes do juiz, do depositário, das partes e a natureza do processo.

**Parágrafo único.** A certidão será lavrada pelo escrivão do feito, com a declaração do fim especial a que se destina, após a entrega, em cartório, do mandado devidamente cumprido.

**Art. 240.** O registro da penhora faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior.

[...]  
**Capítulo VIII**  
**DA AVERBAÇÃO E DO CANCELAMENTO**

**Art. 246.** Além dos casos expressamente indicados no item II do art. 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

§ 1º As averbações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 serão as feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente. A alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil.

§ 2º Tratando-se de terra indígena com demarcação homologada, a União promoverá o registro da área em seu nome.

§ 3º Constatada, durante o processo demarcatório, a existência de domínio privado nos limites da terra indígena, a União requererá ao Oficial de Registro a averbação, na respectiva matrícula, dessa circunstância.

§ 4º As providências a que se referem os §§ 2º e 3º deste artigo deverão ser efetivadas pelo cartório, no prazo de 30 (trinta) dias, contado a partir do recebimento da solicitação de registro e averbação, sob pena de aplicação de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), sem prejuízo da responsabilidade civil e penal do Oficial de Registro.

**Art. 247.** Averbar-se-á, também, na matrícula, a declaração de indisponibilidade de bens, na forma prevista na lei.

[...]

**Art. 250.** Far-se-á o cancelamento:

I – em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;

II – a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;

III – a requerimento do interessado, instruído com documento hábil.

**Art. 251.** O cancelamento de hipoteca só pode ser feito:

I – à vista de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular;

II – em razão de processo administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado (art. 698 do Código de Processo Civil);

III – na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias.

**Art. 252.** O registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

[...]

**Art. 259.** O cancelamento não pode ser feito em virtude de sentença sujeita, ainda, a recurso.

### Capítulo IX DO BEM DE FAMÍLIA

**Art. 260.** A instituição do bem de família far-se-á por escritura pública, declarando o instituidor que determinado prédio se destina a domicílio de sua família e ficará isento de execução por dívida.

**Art. 261.** Para a inscrição do bem de família, o instituidor apresentará ao oficial do registro a escritura pública de instituição, para que mande publicá-la na imprensa local e, à falta, na da Capital do Estado ou do Território.

**Art. 262.** Se não ocorrer razão para dúvida, o oficial fará a publicação, em forma de edital, do qual constará:

I – o resumo da escritura, nome, naturalidade e profissão do instituidor, data do instrumento e nome do tabelião que o fez, situação e característicos do prédio;

II – o aviso de que, se alguém se julgar prejudicado, deverá, dentro em 30 (trinta) dias, contados da data da publicação, reclamar contra a instituição, por escrito e perante o oficial.

**Art. 263.** Findo o prazo do n. II do artigo anterior, sem que tenha havido reclamação, o oficial transcreverá a escritura, integralmente, no Livro n. 3 e fará a inscrição na competente matrícula, arquivando um exemplar do jornal em que a publicação houver sido feita e restituindo o instrumento ao apresentante, com a nota da inscrição.

**Art. 264.** Se for apresentada reclamação, dela fornecerá o oficial, ao instituidor, cópia autêntica e lhe restituirá a escritura, com a declaração de haver sido suspenso o registro, cancelando a prenotação.

§ 1º O instituidor poderá requerer ao juiz que ordene o registro, sem embargo da reclamação.

§ 2º Se o juiz determinar que proceda ao registro, ressalvará ao reclamante o direito de recorrer à ação competente para anular a instituição ou de fazer execução sobre o prédio instituído, na hipótese de tratar-se de dívida anterior e cuja solução se tornou inexecutível em virtude do ato da instituição.

§ 3º O despacho do juiz será irrecorrível e, se deferir o pedido será transcrito integralmente, juntamente com o instrumento.

**Art. 265.** Quando o bem de família for instituído juntamente com a transmissão da propriedade (Dec.-lei 3.200, de 19 de abril de 1941, art. 8º, § 5º), a inscrição far-se-á imediatamente após o registro da transmissão ou, se for o caso, com a matrícula.

[...]

Brasília, 31 de dezembro de 1973; 152º da Independência e 85º da República.

EMÍLIO G. MÊDICI

*Alfredo Buzaid*

(DOU 31.12.1973 e rep. em 16.09.1975)

---

## 4.10

### LEI 6.024, DE 13 DE MARÇO DE 1974

*Dispõe sobre a intervenção e a liquidação extrajudicial de instituições financeiras, e dá outras providências.*

O Presidente da República:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

#### **Capítulo I** **DISPOSIÇÃO PRELIMINAR**

**Art. 1º** As instituições financeiras privadas e as públicas não federais, assim como as cooperativas de crédito, estão sujeitas, nos termos desta Lei, à intervenção ou à liquidação extrajudicial, em ambos os casos efetuada e decretada pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto nos artigos 137 e 138 do Dec.-lei 2.627, de 26 de setembro de 1940, ou a falência, nos termos da legislação vigente.

#### **Capítulo II** **DA INTERVENÇÃO E SEU PROCESSO** **Seção I** **Da Intervenção**

**Art. 2º** Far-se-á a intervenção quando se verificarem as seguintes anormalidades nos negócios sociais da instituição:

I – a entidade sofrer prejuízo, decorrente da má administração, que sujeite a riscos os seus credores;

II – forem verificadas reiteradas infrações a dispositivos da legislação bancária não regularizadas após as determinações do Banco Central do Brasil, no uso das suas atribuições de fiscalização;

III – na hipótese de ocorrer qualquer dos fatos mencionados nos artigos 1º e 2º, do Dec.-lei 7.661, de 21 de junho de 1945 (lei de falências), houver possibilidade de evitar-se, a liquidação extrajudicial.

**Art. 3º** A intervenção será decretada *ex officio* pelo Banco Central do Brasil, ou por solicitação dos administradores da instituição – se o respec-

tivo estatuto lhes conferir esta competência – com indicação das causas do pedido, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal em que incorrerem os mesmos administradores, pela indicação falsa ou dolosa.

**Art. 4º** O período da intervenção não excederá a seis (6) meses o qual, por decisão do Banco Central do Brasil, poderá ser prorrogado uma única vez, até o máximo de outros seis (6) meses.

**Art. 5º** A intervenção será executada por interventor nomeado pelo Banco Central do Brasil, com planos poderes de gestão.

**Parágrafo único.** Dependerão de prévia e expressa autorização do Banco Central do Brasil os atos do interventor que impliquem em disposição ou oneração do patrimônio da sociedade, admissão e demissão de pessoal.

**Art. 6º** A intervenção produzirá, desde sua decretação, os seguintes efeitos:

- a) suspensão da exigibilidade das obrigações vencidas;
- b) suspensão da fluência do prazo das obrigações vincendas anteriormente contraídas;
- c) inexigibilidade dos depósitos já existentes à data de sua decretação.

**Art. 7º** A intervenção cessará:

- a) se os interessados, apresentando as necessárias condições de garantia, julgadas a critério do Banco Central do Brasil, tomarem a si o prosseguimento das atividades econômicas da empresa;
- b) quando, a critério do Banco Central do Brasil, a situação da entidade se houver normalizado;
- c) se decretada a liquidação extrajudicial, ou a falência da entidade.

## **Seção II** **Do Processo da Intervenção**

**Art. 8º** Independentemente da publicação do ato de sua nomeação, o interventor será investido, de imediato, em suas funções, mediante termo de posse lavrado no “Diário” da entidade, ou, na falta deste, no livro que o substituir, com a transcrição do ato que houver decretado a medida e que o tenha nomeado.

**Art. 9º** Ao assumir suas funções, o interventor:

a) arrecadará, mediante termo, todos os livros da entidade e os documentos de interesse da administração;

b) levantará o balanço geral e o inventário de todos os livros, documentos, dinheiro e demais bens da entidade, ainda que em poder de terceiros, a qualquer título.

**Parágrafo único.** O termo de arrecadação, o balanço geral e o inventário, deverão ser assinados também pelos administradores em exercício no dia anterior ao da posse do interventor, os quais poderão apresentar, em separado, as declarações e observações que julgarem a bem dos seus interesses.

**Art. 10.** Os ex-administradores da entidade deverão entregar ao interventor, dentro em cinco dias, contados da posse deste, declaração, assinada em conjunto por todos eles, de que conste a indicação:

a) do nome, nacionalidade, estado civil e endereço dos administradores e membros do Conselho Fiscal que estiverem em exercício nos últimos 12 meses anteriores à decretação da medida;

b) dos mandatos que, porventura, tenham outorgado em nome da instituição, indicando o seu objeto, nome e endereço do mandatário;

c) dos bens imóveis, assim como dos móveis, que não se encontrem no estabelecimento;

d) da participação que, porventura, cada administrador ou membro do Conselho Fiscal tenha em outras sociedades, com a respectiva indicação.

**Art. 11.** O interventor, dentro em sessenta dias, contados de sua posse, prorrogável se necessário, apresentará ao Banco Central do Brasil relatório, que conterá:

a) exame da escrituração, da aplicação dos fundos e disponibilidades, e da situação econômico-financeira da instituição;

b) indicação, devidamente comprovada, dos atos e omissões danosos que eventualmente tenha verificado;

c) proposta justificada da adoção das providências que lhe pareçam convenientes à instituição.

**Parágrafo único.** As disposições deste artigo não impedem que o interventor, antes da apresentação do relatório, proponha ao Banco Central

do Brasil a adoção de qualquer providência que lhe pareça necessária e urgente.

**Art. 12.** À vista do relatório ou da proposta do interventor, o Banco Central do Brasil poderá:

a) determinar a cessação da intervenção, hipótese em que o interventor será autorizado a promover os atos que, nesse sentido, se tornarem necessários;

b) manter a instituição sob intervenção, até serem eliminadas as irregularidades que a motivaram, observado o disposto no artigo 4º;

c) decretar a liquidação extrajudicial da entidade;

d) autorizar o interventor a requerer a falência da entidade, quando o seu ativo não for suficiente para cobrir sequer metade do valor dos créditos quirografários, ou quando julgada inconveniente a liquidação extrajudicial, ou quando a complexidade dos negócios da instituição ou, a gravidade dos fatos apurados aconselharem a medida.

**Art. 13.** Das decisões do interventor caberá recurso, sem efeito suspensivo, dentro em dez dias da respectiva ciência, para o Banco Central do Brasil, em única instância.

§ 1º Findo o prazo sem a interposição de recurso, a decisão assumirá caráter definitivo.

§ 2º O recurso será entregue, mediante protocolo, ao interventor que o informará e o encaminhará dentro em cinco dias, ao Banco Central do Brasil.

**Art. 14.** O interventor prestará contas ao Banco Central do Brasil, independentemente de qualquer exigência, no momento em que deixar suas funções, ou a qualquer tempo, quando solicitado, e responderá, civil e criminalmente, por seus atos.

**Capítulo III**  
**DA LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL**  
**Seção I**  
**Da Aplicação e dos Efeitos da Medida**

**Art. 15.** Decretar-se-á a liquidação extrajudicial da instituição financeira:  
I – *ex officio*:

a) em razão de ocorrências que comprometam sua situação econômica

ou financeira especialmente quando deixar de satisfazer, com pontualidade, seus compromissos ou quando se caracterizar qualquer dos motivos que autorizem a declaração de falência;

b) quando a administração violar gravemente as normas legais e estatutárias que disciplinam a atividade da instituição bem como as determinações do Conselho Monetário Nacional ou do Banco Central do Brasil, no uso de suas atribuições legais;

c) quando a instituição sofrer prejuízo que sujeite a risco anormal seus credores quirografários;

d) quando, cassada a autorização para funcionar, a instituição não iniciar, nos 90 (noventa) dias seguintes, sua liquidação ordinária, ou quando, iniciada esta, verificar o Banco Central do Brasil que a morosidade de sua administração pode acarretar prejuízos para os credores;

II – a requerimento dos administradores da instituição – se o respectivo estatuto social lhes conferir esta competência – ou por proposta do interventor, expostos circunstanciadamente os motivos justificadores da medida.

§ 1º O Banco Central do Brasil decidirá sobre a gravidade dos fatos determinantes da liquidação extrajudicial, considerando as repercussões deste sobre os interesses dos mercados financeiro e de capitais, e, poderá, em lugar da liquidação, efetuar a intervenção, se julgar esta medida suficiente para a normalização dos negócios da instituição e preservação daqueles interesses.

§ 2º O ato do Banco Central do Brasil, que decretar a liquidação extrajudicial, indicará a data em que se tenha caracterizado o estado que a determinou, fixando o termo legal da liquidação que não poderá ser superior a 60 (sessenta) dias contados do primeiro protesto por falta de pagamento ou, na falta deste do ato que haja decretado a intervenção ou a liquidação.

**Art. 16.** A liquidação extrajudicial será executada por liquidante nomeado pelo Banco Central do Brasil, com amplos poderes de administração e liquidação, especialmente os de verificação e classificação dos créditos, podendo nomear e demitir funcionários, fixando-lhes os vencimentos,

outorgar e cassar mandatos, propor ações e representar a massa em Juízo ou fora dele.

§ 1º Com prévia e expressa autorização do Banco Central do Brasil, poderá o liquidante, em benefício da massa, ultimar os negócios pendentes e, a qualquer tempo, onerar ou alienar seus bens, neste último caso através de licitações.

§ 2º Os honorários do liquidante, a serem pagos por conta da liquidanda, serão fixados pelo Banco Central do Brasil.

**Art. 17.** Em todos os atos documentos e publicações de interesse da liquidação, será usada obrigatoriamente, a expressão “Em liquidação extrajudicial”, em seguida à denominação da entidade.

**Art. 18.** A decretação da liquidação extrajudicial produzirá, de imediato, os seguintes efeitos:

a) suspensão das ações e execuções iniciadas sobre direitos e interesses relativos ao acervo da entidade liquidanda, não podendo ser intentadas quaisquer outras, enquanto durar a liquidação;

b) vencimento antecipado das obrigações da liquidanda;

c) não atendimento das cláusulas penais dos contratos unilaterais vencidos em virtude da decretação da liquidação extrajudicial;

d) não fluência de juros, mesmo que estipulados, contra a massa, enquanto não integralmente pago o passivo;

e) interrupção da prescrição relativa a obrigações de responsabilidade da instituição;

f) não reclamação de correção monetária de quaisquer divisas passivas, nem de penas pecuniárias por infração de leis penais ou administrativas.

**Art. 19.** A liquidação extrajudicial cessará:

a) se os interessados, apresentando as necessárias condições de garantia, julgadas a critério do Banco Central do Brasil, tomarem a si o prosseguimento das atividades econômicas da empresa;

b) por transformação em liquidação ordinária;

c) com a aprovação das contas finais do liquidante e baixa no registro público competente;

d) se decretada a falência da entidade.

## Seção II

### Do Processo da Liquidação Extrajudicial

**Art. 20.** Aplicam-se, ao processo da liquidação extrajudicial, as disposições relativas ao processo da intervenção, constantes dos artigos 8º, 9º, 10 e 11, desta Lei.

**Art. 21.** A vista do relatório ou da proposta previstos no artigo 11, apresentados pelo liquidante na conformidade do artigo anterior o Banco Central do Brasil poderá autorizá-lo a:

- a) prosseguir na liquidação extrajudicial;
- b) requerer a falência da entidade, quando o seu ativo não for suficiente para cobrir pelo menos a metade do valor dos créditos quirografários, ou quando houver fundados indícios de crimes falimentares.

**Parágrafo único.** Sem prejuízo do disposto neste artigo, em qualquer tempo, o Banco Central do Brasil poderá estudar pedidos de cessação da liquidação extrajudicial, formulados pelos interessados, concedendo ou recusando a medida pleiteada, segundo as garantias oferecidas e as conveniências de ordem geral.

**Art. 22.** Se determinado o prosseguimento da liquidação extrajudicial o liquidante fará publicar, no *Diário Oficial* da União e em jornal de grande circulação do local da sede da entidade, aviso aos credores para que declarem os respectivos créditos, dispensados desta formalidade os credores por depósitos ou por letras de câmbio de aceite da instituição financeira liquidanda.

§ 1º No aviso de que trata este artigo, o liquidante fixará o prazo para a declaração dos créditos, o qual não será inferior a vinte, nem superior a quarenta dias, conforme a importância da liquidação e os interesses nela envolvidos.

§ 2º Relativamente aos créditos dispensados de habilitação, o liquidante manterá, na sede da liquidanda, relação nominal dos depositantes e respectivos saldos, bem como relação das letras de câmbio de seu aceite.

§ 3º Aos credores obrigados a declaração assegurar-se-á o direito de obterem do liquidante as informações, extratos de contas, saldos e outros elementos necessários à defesa dos seus interesses e à prova dos respectivos créditos.

§ 4º O liquidante dará sempre recibo das declarações de crédito e dos documentos recebidos.

**Art. 23.** O liquidante juntará a cada declaração a informação completa a respeito do resultado das averiguações a que procedeu nos livros, papéis e assentamentos da entidade, relativos ao crédito declarado, bem como sua decisão quanto à legitimidade, valor e classificação.

**Parágrafo único.** O liquidante poderá exigir dos ex-administradores da instituição que prestem informações sobre qualquer dos créditos declarados.

**Art. 24.** Os credores serão notificados, por escrito, da decisão do liquidante, os quais, a contar da data do recebimento da notificação, terão o prazo de dez dias para recorrer, ao Banco Central do Brasil, do ato que lhes pareça desfavorável.

**Art. 25.** Esgotando o prazo para a declaração de créditos e julgados estes, o liquidante organizará o quadro geral de credores e publicará, na forma prevista no artigo 22, aviso de que dito quadro, juntamente com o balanço geral, se acha afixado na sede e demais dependências da entidade, para conhecimento dos interessados.

**Parágrafo único.** Após a publicação mencionada neste artigo, qualquer interessado poderá impugnar a legitimidade, valor, ou a classificação dos créditos constantes do referido quadro.

**Art. 26.** A impugnação será apresentada por escrito, devidamente justificada com os documentos julgados convenientes, dentro em dez dias, contados da data da publicação de que trata o artigo anterior.

§ 1º A entrega da impugnação será feita contra recibo, passado pelo liquidante, com cópia que será juntada ao processo.

§ 2º O titular do crédito impugnado será notificado pelo liquidante e, a contar da data do recebimento da notificação, terá o prazo de cinco dias para oferecer as alegações e provas que julgar convenientes à defesa dos seus direitos.

§ 3º O liquidante encaminhará as impugnações com o seu parecer, juntando os elementos probatórios, à decisão do Banco Central do Brasil.

§ 4º Julgadas todas as impugnações, o liquidante fará publicar avisos na forma do artigo 22, sobre as eventuais modificações no quadro geral de credores que, a partir desse momento, será considerado definitivo.

**Art. 27.** Os credores que se julgarem prejudicados pelo não provimento do recurso interposto, ou pela decisão proferida na impugnação poderão prosseguir nas ações que tenham sido suspensas por força do artigo 18, ou propor as que couberem, dando ciência do fato ao liquidante para que este reserve fundos suficientes à eventual satisfação dos respectivos pedidos.

**Parágrafo único.** Decairão do direito assegurado neste artigo os interessados que não o exercitarem dentro do prazo de trinta dias, contados da data em que for considerado definitivo o quadro geral dos credores, com a publicação a que alude o § 4º do artigo anterior.

**Art. 28.** Nos casos de descoberta de falsidade, dolo, simulação, fraude, erro essencial, ou de documentos ignorados na época do julgamento dos créditos, o liquidante ou qualquer credor admitido pode pedir ao Banco Central do Brasil, até ao encerramento da liquidação, a exclusão, ou outra classificação, ou a simples retificação de qualquer crédito.

**Parágrafo único.** O titular desse crédito será notificado do pedido e, a contar da data do recebimento da notificação, terá o prazo de cinco dias para oferecer as alegações e provas que julgar convenientes, sendo-lhe assegurado o direito a que se refere o artigo anterior, se se julgar prejudicado pela decisão proferida, que lhe será notificada por escrito, contando-se da data do recebimento da notificação o prazo de decadência fixado no parágrafo único do mesmo artigo.

**Art. 29.** Incluem-se, entre os encargos da massa, as quantias a ela fornecidas pelos credores, pelo liquidante ou pelo Banco Central do Brasil.

**Art. 30.** Salvo expressa disposição em contrário desta Lei, das decisões do liquidante caberá recurso sem efeito suspensivo, dentro em dez dias da respectiva ciência, para o Banco Central do Brasil, em única instância.

§ 1º Findo o prazo, sem a interposição de recurso, a decisão assumirá caráter definitivo.

§ 2º O recurso será entregue, mediante protocolo, ao liquidante, que o informará e o encaminhará, dentro de cinco dias, ao Banco Central do Brasil.

**Art. 31.** No resguardo da economia pública, da poupança privada e da segurança nacional, sempre que a atividade da entidade liquidanda colidir com os interesses daquelas áreas, poderá o liquidante, prévia e expressa-

mente autorizado pelo Banco Central do Brasil, adotar qualquer forma especial ou qualificada de realização do ativo e liquidação do passivo, ceder o ativo a terceiros, organizar ou reorganizar sociedade para continuação geral ou parcial do negócio ou atividade da liquidanda.

§ 1º Os atos referidos neste artigo produzem efeitos jurídicos imediatos, independentemente de formalidades e registros.

§ 2º Os registros correspondentes serão procedidas no prazo de quinze dias, pelos Oficiais dos Registros de Imóveis e pelos Registros do Comércio, bem como pelos demais órgãos da administração pública, quando for o caso, à vista da comunicação formal, que lhes tenha sido feita pelo liquidante.

**Art. 32.** Apurados, no curso da liquidação, seguros elementos de prova, mesmo indiciária, da prática de contravenções penais ou crimes por parte de qualquer dos antigos administradores e membros do Conselho Fiscal, o liquidante os encaminhará ao órgão do Ministério Público para que este promova a ação penal.

**Art. 33.** O liquidante prestará contas ao Banco Central do Brasil, independentemente de qualquer exigência, no momento em que deixar suas funções, ou a qualquer tempo, quando solicitado, e responderá, civil e criminalmente, por seus atos.

**Art. 34.** Aplicam-se a liquidação extrajudicial no que couberem e não colidirem com os preceitos desta Lei, as disposições da Lei de Falências (Dec.-lei 7.661, de 21 de junho de 1945), equiparando-se ao síndico, o liquidante, ao juiz da falência, o Banco Central do Brasil, sendo competente para conhecer da ação refocatória prevista no artigo 55 daquele Decreto-lei, o juiz a quem caberia processar e julgar a falência da instituição liquidanda.

**Art. 35.** Os atos indicados, os artigos 52 e 53, da Lei de Falências (Dec.-lei 7.661, de 1945) praticados pelos administradores da liquidanda poderão ser declarados nulos ou revogados, cumprido o disposto nos artigos 54 e 58 da mesma Lei.

**Parágrafo único.** A ação revocatória será proposta pelo liquidante, observado o disposto nos artigos 55, 56 e 57, da Lei de Falências.

**Capítulo IV**  
**DOS ADMINISTRADORES E MEMBROS DO CONSELHO FISCAL**  
**Seção I**  
**Da Indisponibilidade dos Bens**

**Art. 36.** Os administradores das instituições financeiras em intervenção, em liquidação extrajudicial ou em falência, ficarão com todos os seus bens indisponíveis não podendo, por qualquer forma, direta ou indireta, aliená-los ou onerá-los, até apuração e liquidação final de suas responsabilidades.

§ 1º A indisponibilidade prevista neste artigo decorre do ato que decretar a intervenção, a extrajudicial ou a falência, atinge a todos aqueles que tenham estado no exercício das funções nos doze meses anteriores ao mesmo ato.

§ 2º Por proposta do Banco Central do Brasil, aprovada pelo Conselho Monetário Nacional, a indisponibilidade prevista neste artigo poderá ser estendida:

a) aos bens de gerentes, conselheiros fiscais e aos de todos aqueles que, até o limite da responsabilidade estimada de cada um, tenham concorrido, nos últimos doze meses, para a decretação da intervenção ou da liquidação extrajudicial,

b) aos bens de pessoas que, nos últimos doze meses, os tenham a qualquer título, adquirido de administradores da instituição, ou das pessoas referidas na alínea anterior desde que haja seguros elementos de convicção de que se trata de simulada transferência com o fim de evitar os efeitos desta Lei.

§ 3º Não se incluem nas disposições deste artigo os bens considerados inalienáveis ou impenhoráveis pela legislação em vigor.

§ 4º Não são igualmente atingidos pela indisponibilidade os bens objeto de contrato de alienação, de promessa de compra e venda, de cessão de direito, desde que os respectivos instrumentos tenham sido levados ao competente registro público, anteriormente à data da decretação da intervenção, da liquidação extrajudicial ou da falência.

**Art. 37.** Os abrangidos pela indisponibilidade de bens de que trata o artigo anterior, não poderão ausentar-se do foro, da intervenção, da liquida-

ção extrajudicial ou da falência, sem prévia e expressa autorização do Banco Central do Brasil ou no juiz da falência.

**Art. 38.** Decretada a intervenção, a liquidação extrajudicial ou a falência, o interventor, o liquidante o escrivão da falência comunicará ao registro público competente e às Bolsas de Valores a indisponibilidade de bens imposta no artigo 36.

**Parágrafo único.** Recebida a comunicação, a autoridade competente ficará relativamente a esses bens impedida de:

- a) fazer transcrições, inscrições, ou averbações de documentos públicos ou particulares;
- b) arquivar atos ou contratos que importem em transferência de cotas sociais, ações ou partes beneficiárias;
- c) realizar ou registrar operações e títulos de qualquer natureza;
- d) processar a transferência de propriedade de veículos automotores.

## Seção II

### Da Responsabilidade dos Administradores e Membros do Conselho Fiscal

**Art. 39.** Os administradores e membros do Conselho Fiscal de instituições financeiras responderão, qualquer tempo salvo prescrição extintiva, pelos que tiverem praticado ou omissões em que houverem incorrido.

**Art. 40.** Os administradores de instituições financeiras respondem solidariamente pelas obrigações por elas assumidas durante sua gestão até que se cumpram.

**Parágrafo único.** A responsabilidade solidária se circunscreverá ao montante e dos prejuízos causados.

**Art. 41.** Decretada a intervenção da liquidação extrajudicial ou a falência de instituição financeira, o Banco Central do Brasil procederá a inquérito, a fim de apurar as causas que levaram a sociedade àquela situação e a responsabilidade de seu administradores e membros do Conselho Fiscal.

§ 1º Para os efeitos deste artigo, decretada a falência, o escrivão do feito a comunicará, dentro em vinte e quatro horas, ao Banco Central do Brasil.

§ 2º O inquérito será aberto imediatamente à decretação da intervenção ou da liquidação extrajudicial, ou ao recebimento da comunicação da falência, e concluído dentro em cento e vinte dias, prorrogáveis, se absolutamente necessário, por igual prazo.

§ 3º No inquérito, o Banco Central do Brasil poderá:

a) examinar, quando quantas vezes julgar necessário, a contabilidade, os arquivos, os documentos, os valores e mais elementos das instituições;

b) tomar depoimentos solicitando para isso, se necessário, o auxílio da polícia;

c) solicitar informações a qualquer autoridade ou repartição pública, ao juiz da falência, ao órgão do Ministério Público, ao síndico, ao liquidante ou ao interventor;

d) examinar, por pessoa que designar, os autos da falência e obter, mediante solicitação escrita, cópias ou certidões de peças desses autos;

e) examinar a contabilidade e os arquivos de terceiros com os quais a instituição financeira tiver negociado e no que entender com esses negócios, bem como a contabilidade e os arquivos dos ex-administradores, se comerciantes ou industriais sob firma individual, e as respectivas contas junto a outras instituições financeiras.

§ 4º os ex-administradores poderão acompanhar o inquérito, oferecer documentos e indicar diligências.

**Art. 42.** Concluída a apuração, os ex-administradores serão convidados por carta, a apresentar, por escrito, suas alegações e explicações dentro de cinco dias comuns para todos.

**Art. 43.** Transcorrido o prazo do artigo anterior, com ou sem a defesa, será o inquérito encerrado com um relatório, do qual constarão, em síntese, a situação da entidade examinada, as causas de queda, o nome, a quantificação e a relação dos bens particulares dos que, nos últimos cinco anos, geriram a sociedade, bem como o montante ou a estimativa dos prejuízos apurados em cada gestão.

**Art. 44.** Se o inquérito concluir pela inexistência de prejuízo, será, no caso de intervenção e de liquidação extrajudicial, arquivado no próprio Banco

Central do Brasil, ou, no caso de falência, será remetido ao competente juiz, que o mandará apensar aos respectivos autos.

**Parágrafo único.** Na hipótese prevista neste artigo, o Banco Central do Brasil, nos casos de intervenção e de liquidação extrajudicial ou o juiz, no caso de falência, de ofício ou a requerimento de qualquer interessado, determinará o levantamento da indisponibilidade de trata o artigo 36.

**Art. 45.** Concluindo o inquérito pela existência de prejuízos será ele, com o respectivo relatório, remetido pelo Banco Central do Brasil ao Juiz da falência, ou ao que for competente para decretá-la, o qual o fará com vista ao órgão do Ministério Público, que, em oito dias, sob pena de responsabilidade, requererá o seqüestro dos bens dos ex-administradores, que não tinham sido atingidos pela indisponibilidade prevista no artigo 36, quantos bastem para a efetivação da responsabilidade.

§ 1º Em caso de intervenção ou liquidação extrajudicial, a distribuição do inquérito ao Juízo competente na forma deste artigo, previne a jurisdição do mesmo Juízo, na hipótese de vir a ser decretada a falência.

§ 2º Feito o arresto, os bens serão depositados em mãos do interventor, do liquidante ou do síndico, conforme a hipótese, cumprindo ao depositário administrá-los, receber os respectivos rendimentos e prestar contas a final.

**Art. 46.** A responsabilidade ex-administradores, definida nesta Lei, será apurada em ação própria, proposta no Juízo da falência ou no que for para ela competente.

**Parágrafo único.** O órgão do Ministério Público, nos casos de intervenção e liquidação extrajudicial proporá a ação obrigatoriamente dentro em trinta dias, a contar da realização do arresto, sob pena de responsabilidade e preclusão da sua iniciativa. Findo esse prazo ficarão os autos em cartório, à disposição de qualquer credor, que poderá iniciar a ação, nos quinze dias seguintes. Se neste último prazo ninguém o fizer, levantar-se-ão o arresto e a indisponibilidade, apensando-se os autos aos da falência, se for o caso.

**Art. 47.** Se, decretado o arresto ou proposta a ação, sobrevier a falência da entidade, competirá ao síndico tomar, daí por diante as providências necessárias ao efetivo cumprimento das determinações desta Lei, cabendo-lhe promover a devida substituição processual, no prazo de trinta dias, contados da data do seu compromisso.

**Art. 48.** Independentemente do inquérito e do arresto, qualquer das partes, a que se refere o parágrafo único do artigo 46, no prazo nele previsto, poderá propor a ação de responsabilidade dos ex-administradores, na forma desta Lei.

**Art. 49.** Passada em sentença que declarar a responsabilidade dos ex-administradores, o arresto e a indisponibilidade de bens se convolarão em penhora, seguindo-se o processo de execução.

§ 1º Apurados os bens penhorados e pagas as custas judiciais, o líquido será entregue ao interventor, ao liquidante ou ao síndico, conforme o caso, para rateio entre os credores da instituição.

§ 2º Se, no curso da ação ou da execução, encerrar-se a intervenção ou a liquidação extrajudicial, o interventor ou o liquidante, por ofício, dará conhecimento da ocorrência ao juiz, solicitando sua substituição como depositário dos bens arrestados ou penhorados, e fornecendo a relação nominal e respectivos saldos dos credores a serem, nesta hipótese diretamente contemplados com o rateio previsto no parágrafo anterior.

#### **Capítulo V DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 50.** A intervenção determina a suspensão, a liquidação extrajudicial e a perda do mandato respectivamente, dos administradores e membros do Conselho Fiscal e de quaisquer outros órgãos criados pelo estatuto, competindo, exclusivamente, ao interventor e ao liquidante a convocação da assembléia geral nos casos em que julgarem conveniente.

**Art. 51.** Com o objetivo de preservar os interesses da poupança popular e a integridade do acervo das entidades submetidas a intervenção ou a liquidação extrajudicial o Banco Central do Brasil poderá estabelecer idêntico regime para as pessoas jurídicas que com elas tenham integração de

atividade ou vínculo de interesse, ficando os seus administradores sujeitos aos preceitos desta Lei.

**Parágrafo único.** Verifica-se integração de atividade ou vínculo de interesse, quando as pessoas jurídicas referidas neste artigo, forem devedoras da sociedade sob intervenção ou submetida liquidação extrajudicial, ou quando seus sócios ou acionistas participarem do capital desta importância superior a 10% (dez por cento) ou seja cônjuges, ou parentes até o segundo grau, consangüíneos ou afins, de seus diretores ou membros dos conselhos, consultivo, administrativo, fiscal ou semelhantes.

**Art. 52.** Aplicam-se as disposições da presente Lei as sociedades ou empresas que integram o sistema de distribuição de títulos ou valores monetários no mercado de capitais (artigo 5º, da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965), assim como as sociedades ou empresas corretoras de câmbio.

§ 1º A intervenção nessas sociedades ou empresas, ou sua liquidação extrajudicial, poderá ser decretada pelo Banco Central do Brasil por iniciativa própria ou por solicitação das Bolsas de Valores quanto as corretoras e elas associadas, mediante representação fundamentada.

§ 2º Por delegação de competência do Banco Central do Brasil e sem prejuízo de suas atribuições a intervenção ou a liquidação extrajudicial, das sociedades corretoras, membros das Bolsas de Valores, poderá ser processada por estas, sendo competente no caso, aquela área em que a sociedade tiver sede.

**Art. 53.** As sociedades ou empresas que integram o sistema de distribuição de títulos ou valores mobiliários no mercado de capitais, assim como as sociedades ou empresas corretoras do câmbio, não poderão com as instituições financeiras, impetrar concordata.

**Art. 54.** As disposições da presente Lei estendem-se as intervenções e liquidações extrajudiciais em curso, no que couberem.

**Art. 55.** O Banco Central do Brasil é acentuado autorizado a prestar assistência financeira as Bolsas de Valores, nas condições fixadas pelo Conselho Nacional, quando, a seu critério, se fizer necessária para que elas se adaptem, inteiramente, as exigências do mercado de capitais.

**Parágrafo único.** A assistência financeira prevista neste artigo poderá ser estendida as Bolsas de Valores nos casos de intervenção ou liquidação extrajudicial em sociedades corretoras de valores mobiliários e de câmbio, com vista a regularidade legítimos interesse de investidores.

**Art. 56.** Ao artigo 129, do Dec.-lei 2.627, de 26 de setembro de 1940, é acrescentado o seguinte parágrafo, além do que já lhe fora atendido pela Lei 5.589, de 3 de junho de 1970:

“§ 3º O Conselho Monetário Nacional estabelecerá os critérios de padronização dos documentos de que trata o § 2º podendo, ainda, autorizar o Banco Central do Brasil a prorrogar o prazo neste estabelecido determinado então, as condições a que estarão sujeitas as sociedades beneficiárias da prorrogação.”

**Art. 57.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogada a Lei 1.808, de 7 de janeiro de 1953, os Decretos-leis 9.228, de 3 de maio de 1946; 9.328, de 10 de junho de 1946; 9.346, de 10 de junho de 1946; 48, de 18 de novembro de 1966; 462, de 11 de fevereiro de 1969; e 685, de 17 de junho de 1969, e demais disposições gerais e especiais em contrário.

Brasília, 13 de março de 1974; 153º da Independência e 86º da República.

EMÍLIO G. MÉDICI  
(DOU 14.03.1974)

---

#### 4.11

### LEI 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

*Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.*

O Presidente da República:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

[...]

#### Capítulo VII DOS CONTRATOS

[...]

**Art. 26.** Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

I – nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II – denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III – descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV – preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V – taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

VI – indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote comprometido;

VII – declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

§ 1º O contrato deverá ser firmado em três vias ou extraído em três trasladados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

§ 2º Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no Registro Imobiliário.

§ 3º Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil.

§ 4º A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

§ 5º Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote.

§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.

[...]

Brasília, 19 de dezembro de 1979; 158º da Independência e 91º da República.

JOÃO BAPTISTA DE OLIVEIRA FIGUEIREDO  
(DOU 20.12.1979)

---

## 4.12

### LEI 6.830, DE 22 DE SETEMBRO DE 1980

*Dispõe sobre a cobrança judicial da Dívida Ativa da Fazenda Pública, e dá outras providências.*

O Presidente da República:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

[...]

**Art. 3º** A Dívida Ativa regularmente inscrita goza da presunção de certeza e liquidez.

**Parágrafo único.** A presunção a que se refere esse artigo é relativa e pode ser ilidida por prova inequívoca, a cargo do executado ou de terceiro, a quem aproveite.

[...]

**Art. 7º** O despacho do Juiz que deferir a inicial importa em ordem para:

I – citação, pelas sucessivas modalidades previstas no artigo 8º;

II – penhora, se não for paga a dívida, nem garantida a execução, por meio de depósito ou fiança;

III – arresto, se o executado não tiver domicílio ou dele se ocultar;

IV – registro da penhora ou do arresto, independentemente do pagamento de custas ou outras despesas, observado o disposto no artigo 14; e

V – avaliação dos bens penhorados ou arrestados.

[...]

**Art. 10.** Não ocorrendo o pagamento, nem a garantia da execução de que trata o artigo 9º, a penhora poderá recair em qualquer bem do executado, exceto os que a lei declare absolutamente impenhoráveis.

[...]

**Art. 14.** O Oficial de Justiça entregará contrafé e cópia do termo ou do auto de penhora ou arresto, com a ordem de registro de que trata o artigo 7º, inciso IV:

I – no Ofício próprio, se o bem for imóvel ou a ele equiparado;

II – na repartição competente para emissão de certificado de registro, se for veículo;

III – na Junta Comercial, na Bolsa de Valores, e na sociedade comercial, se forem ações, debênture, parte beneficiária, cota ou qualquer outro título, crédito ou direito societário nominativo.

[...]

**Art. 29.** A cobrança judicial da Dívida Ativa da Fazenda Pública não é sujeita a concurso de credores ou habilitação em falência, concordata, liquidação, inventário ou arrolamento.

**Parágrafo único.** O concurso de preferência somente se verifica entre pessoas jurídicas de direito público, na seguinte ordem:

I – União e suas autarquias;

II – Estados, Distrito Federal e Territórios e suas autarquias, conjuntamente e *pro rata*;

III – Municípios e suas autarquias, conjuntamente e *pro rata*.

**Art. 30.** Sem prejuízo dos privilégios especiais sobre determinados bens, que sejam previstos em lei, responde pelo pagamento da Dívida Ativa da Fazenda Pública a totalidade dos bens e das rendas, de qualquer origem ou natureza, do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa, inclusive os gravados por ônus real ou cláusula de inalienabilidade ou impenhorabilidade, seja qual for a data da constituição do ônus ou da cláusula, excetuados unicamente os bens e rendas que a lei declara absolutamente impenhoráveis.

[...]

Brasília, em 22 de setembro de 1980; 159º da Independência e 92º da República.

JOÃO FIGUEIREDO  
(DOU 24.09.1980)

#### 4.13

### LEI 8.004, DE 14 DE MARÇO DE 1990

*Dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e dá outras providências.*

O Presidente da República,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**Art. 1º** O mutuário do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato, observado o disposto nesta lei.

**Parágrafo único.** A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativa a imóvel gravado em favor de instituição financiadora do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora, mediante a assunção, pelo novo mutuário, do saldo devedor contábil da operação, observados os requisitos legais e regulamentares para o financiamento da casa própria, vigentes no momento da transferência, ressalvadas as situações especiais previstas nos artigos 2º e 3º desta lei.

[...]

Brasília, 14 de março de 1990; 169º da Independência e 102º da República.

JOSÉ SARNEY

*Mailson Ferreira da Nóbrega*

(DOU 14.03.1990)

---

**LEI 8.009, DE 29 DE MARÇO DE 1990**

*Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família.*

Faço saber que o Presidente da República adotou a Medida Provisória 143, de 1990, que o Congresso Nacional aprovou, e eu, Nelson Carneiro, Presidente do Senado Federal, para os efeitos do disposto no parágrafo único do art. 62 da Constituição Federal, promulgo a seguinte lei:

**Art. 1º** O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.

**Parágrafo único.** A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados.

**Art. 2º** Excluem-se da impenhorabilidade os veículos de transporte, obras de arte e adornos suntuosos.

**Parágrafo único.** No caso de imóvel locado, a impenhorabilidade aplica-se aos bens móveis quitados que guarnecem a residência e que sejam de propriedade do locatário, observado o disposto neste artigo.

**Art. 3º** A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

I – em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias;

II – pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;

III – pelo credor de pensão alimentícia;

IV – para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

V – para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;

VI – por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens.

**Art. 4º** Não se beneficiará do disposto nesta lei aquele que, sabendo-se insolvente, adquire de má-fé imóvel mais valioso para transferir a residência familiar, desfazendo-se ou não da moradia antiga.

§ 1º Neste caso, poderá o juiz, na respectiva ação do credor, transferir a impenhorabilidade para a moradia familiar anterior, ou anular-lhe a venda, liberando a mais valiosa para execução ou concurso, conforme a hipótese.

§ 2º Quando a residência familiar constituir-se em imóvel rural, a impenhorabilidade restringir-se-á à sede de moradia, com os respectivos bens móveis, e, nos casos do art. 5º, inciso XXVI, da Constituição, à área limitada como pequena propriedade rural.

**Art. 5º** Para os efeitos de impenhorabilidade, de que trata esta lei, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente.

**Parágrafo único.** Na hipótese de o casal, ou entidade familiar, ser possuidor de vários imóveis utilizados como residência, a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado, para esse fim, no Registro de Imóveis e na forma do art. 70 do Código Civil.

**Art. 6º** São canceladas as execuções suspensas pela Medida Provisória 143, de 8 de março de 1990, que deu origem a esta lei.

**Art. 7º** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 8º** Revogam-se as disposições em contrário.

Senado Federal, 29 de março de 1990; 169º da Independência e 102º da República.

NELSON CARNEIRO  
(DOU 30.03.1990)

## 4.15

### LEI 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990

*Dispõe sobre a proteção do consumidor  
e dá outras providências.*

O Presidente da República,  
Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte  
lei:

#### TÍTULO I DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

[...]

#### Capítulo IV

#### DA QUALIDADE DE PRODUTOS

#### E SERVIÇOS,

#### DA PREVENÇÃO E DA REPARAÇÃO DOS DANOS

[...]

#### Seção V

#### Da Desconsideração da Personalidade Jurídica

**Art. 28.** O juiz poderá desconsiderar a personalidade jurídica da sociedade quando, em detrimento do consumidor, houver abuso de direito, excesso de poder, infração da lei, fato ou ato ilícito ou violação dos estatutos ou contrato social. A desconsideração também será efetivada quando houver falência, estado de insolvência, encerramento ou inatividade da pessoa jurídica provocados por má administração.

§ 1º (Vetado).

§ 2º As sociedades integrantes dos grupos societários e as sociedades controladas, são subsidiariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes deste código.

§ 3º As sociedades consorciadas são solidariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes deste código.

§ 4º As sociedades coligadas só responderão por culpa.

§ 5º Também poderá ser desconsiderada a pessoa jurídica sempre que sua personalidade for, de alguma forma, obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores.

[...]

Brasília, 11 de setembro de 1990; 169º da Independência e 102º da República.

FERNANDO COLLOR

*Bernardo Cabral*

*Zélia M. Cardoso de Mello*

*Ozires Silva*

(DOU 12.09.1990)

---

**LEI 8.212, DE 24 DE JULHO DE 1991**

*Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências.*

PUBLICAÇÃO CONSOLIDADA DA LEI 8.212, DE 24 DE JULHO DE 1991,  
DETERMINADA PELO ART. 12 DA LEI 9.528, DE 10 DE DEZEMBRO DE 1997

O Presidente da República

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**LEI ORGÂNICA DA SEGURIDADE SOCIAL**

[...]

**TÍTULO VII**

**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

[...]

**Art. 53.** Na execução judicial da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas, será facultado ao exequente indicar bens à penhora, a qual será efetivada concomitantemente com a citação inicial do devedor.

§ 1º Os bens penhorados nos termos deste artigo ficam desde logo indisponíveis.

§ 2º Efetuado o pagamento integral da dívida executada, com seus acréscimos legais, no prazo de 2 (dois) dias úteis contados da citação, independentemente da juntada aos autos do respectivo mandado, poderá ser liberada a penhora, desde que não haja outra execução pendente.

§ 3º O disposto neste artigo aplica-se também às execuções já processadas.

§ 4º Não sendo opostos embargos, no caso legal, ou sendo eles julgados improcedentes, os autos serão conclusos ao juiz do feito, para determinar o prosseguimento da execução.

[...]

Brasília, em 24 de julho de 1991; 170º da Independência e 103º da República.

FERNANDO COLLOR

(DOU 25.07.1991 e republicada em 11.04.1996 e em 14.08.1998)

**LEI 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991**

*Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos  
e os procedimentos a elas pertinentes.*

O Presidente da República

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

[...]  
**TÍTULO I**  
**DA LOCAÇÃO**  
**Capítulo I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**  
[...]  
**Seção VII**  
**Das garantias locatícias**

**Art. 37.** No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I – caução;

II – fiança;

III – seguro de fiança locatícia.

**Parágrafo único.** É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

**Art. 38.** A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

[...]  
**TÍTULO III**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 76.** Não se aplicam as disposições desta Lei aos processos em curso.

[...]

Brasília, 18 de outubro de 1991; 170º da Independência e 103º da República.

FERNANDO COLLOR  
(*DOU* de 21.10.1991)

---

**LEI 8.397, DE 6 DE JANEIRO DE 1992**

*Institui medida cautelar fiscal e dá outras providências.*

O Presidente da República:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**Art. 1º** O procedimento cautelar fiscal pode ser instaurado antes ou no curso da execução judicial da Dívida Ativa da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios e respectivas autarquias e dessa execução é sempre dependente.

**Art. 2º** A medida cautelar fiscal poderá ser requerida contra o sujeito passivo de crédito tributário ou não tributário, regularmente constituído em procedimento administrativo, quando o devedor:

I – sem domicílio certo, intenta ausentar-se ou alienar bens que possui ou deixa de pagar a obrigação no prazo fixado;

II – tendo domicílio certo, ausenta-se ou tenta se ausentar, visando a elidir o adimplemento da obrigação;

III – caindo em insolvência, aliena ou tenta alienar bens que possui; contrai ou tenta contrair dívidas extraordinárias; põe ou tenta pôr seus bens em nome de terceiros ou comete qualquer outro ato tendente a frustrar a execução judicial da Dívida Ativa;

IV – notificado pela Fazenda Pública para que proceda ao recolhimento do crédito fiscal vencido, deixa de pagá-lo no prazo legal, salvo se garantida a instância em processo administrativo ou judicial;

V – possuindo bens de raiz, intenta aliená-los, hipotecá-los ou dá-los em anticrese, sem ficar com algum ou alguns, livres e desembaraçados, de valor igual ou superior à pretensão da Fazenda Pública.

**Art. 3º** Para a concessão da medida cautelar fiscal é essencial:

I – prova literal da constituição do crédito fiscal;

II – prova documental de algum dos casos mencionados no artigo antecedente.

**Art. 4º** A decretação da medida cautelar fiscal produzirá, de imediato, a indisponibilidade dos bens do requerido, até o limite da satisfação da obrigação.

§ 1º Na hipótese de pessoa jurídica, a indisponibilidade recairá somente sobre os bens do ativo permanente, podendo, ainda, ser estendida aos bens do acionista controlador e aos dos que em razão do contrato social ou estatuto tenham poderes para fazer a empresa cumprir suas obrigações fiscais, ao tempo:

- a) do fato gerador, nos casos de lançamento de ofício;
- b) do inadimplemento da obrigação fiscal, nos demais casos.

§ 2º A indisponibilidade patrimonial poderá ser estendida em relação aos bens adquiridos a qualquer título do requerido ou daqueles que estejam ou tenham estado na função de administrador (§ 1º), desde que seja capaz de frustrar a pretensão da Fazenda Pública.

§ 3º Decretada a medida cautelar fiscal, será comunicada imediatamente ao registro público de imóveis, ao Banco Central do Brasil, à Comissão de Valores Mobiliários e às demais repartições que processem registros de transferência de bens, a fim de que, no âmbito de suas atribuições, façam cumprir a constrição judicial.

**Art. 5º** A medida cautelar fiscal será requerida ao Juiz competente para a execução judicial da Dívida Ativa da Fazenda Pública.

**Parágrafo único.** Se a execução judicial estiver em Tribunal, será competente o relator do recurso.

**Art. 6º** A Fazenda Pública pleiteará a medida cautelar fiscal em petição devidamente fundamentada, que indicará:

- I – o Juiz a quem é dirigida;
- II – a qualificação e o endereço, se conhecido, do requerido;
- III – as provas que serão produzidas;
- IV – o requerimento para citação.

**Art. 7º** O Juiz concederá liminarmente a medida cautelar fiscal, dispensada a Fazenda Pública de justificação prévia e de prestação de caução.

**Parágrafo único.** Do despacho que conceder liminarmente a medida cautelar caberá agravo de instrumento.

**Art. 8º** O requerido será citado para, no prazo de quinze dias, contestar o pedido, indicando as provas que pretenda produzir.

**Parágrafo único.** Conta-se o prazo da juntada aos autos do mandado:

a) de citação, devidamente cumprido;

b) da execução da medida cautelar fiscal, quando concedida liminarmente.

**Art. 9º** Não sendo contestado o pedido, presumir-se-ão aceitos pelo requerido, como verdadeiros, os fatos alegados pela Fazenda Pública, caso em que o Juiz decidirá em dez dias.

**Parágrafo único.** Se o requerido contestar no prazo legal, o Juiz designará audiência de instrução e julgamento, havendo prova a ser nela produzida.

**Art. 10.** A medida cautelar fiscal decretada poderá ser substituída, a qualquer tempo, pela prestação de garantia correspondente ao valor da prestação da Fazenda Pública, na forma do art. 9º da Lei 6.830, de 22 de setembro de 1980.

**Parágrafo único.** A Fazenda Pública será ouvida necessariamente sobre o pedido de substituição, no prazo de cinco dias, presumindo-se da omissão a sua aquiescência.

**Art. 11.** Quando a medida cautelar fiscal for concedida em procedimento preparatório, deverá a Fazenda Pública propor a execução judicial da Dívida Ativa no prazo de sessenta dias, contados da data em que a exigência se tornar irrecorrível na esfera administrativa.

**Art. 12.** A medida cautelar fiscal conserva a sua eficácia no prazo do artigo antecedente e na pendência do processo de execução judicial da Dívida Ativa, mas pode, a qualquer tempo, ser revogada ou modificada.

**Parágrafo único.** Salvo decisão em contrário, a medida cautelar fiscal conservará sua eficácia durante o período de suspensão do crédito tributário ou não tributário.

**Art. 13.** Cessa a eficácia da medida cautelar fiscal:

I – se a Fazenda Pública não propuser a execução judicial da Dívida Ativa no prazo fixado no art. 11 desta lei;

II – se não for executada dentro de trinta dias;

III – se for julgada extinta a execução judicial da Dívida Ativa da Fazenda Pública;

IV – se o requerido promover a quitação do débito que está sendo executado.

**Parágrafo único.** Se, por qualquer motivo, cessar a eficácia da medida, é defeso à Fazenda Pública repetir o pedido pelo mesmo fundamento.

**Art. 14.** Os autos do procedimento cautelar fiscal serão apensados aos do processo de execução judicial da Dívida Ativa da Fazenda Pública.

**Art. 15.** O indeferimento da medida cautelar fiscal não obsta a que a Fazenda Pública intente a execução judicial da Dívida Ativa, nem influi no julgamento desta, salvo se o Juiz, no procedimento cautelar fiscal, acolher alegação de pagamento, de compensação, de transação, de remissão, de prescrição ou decadência, de conversão do depósito em renda, ou qualquer outra modalidade de extinção da pretensão deduzida.

**Art. 16.** Ressalvado o disposto no art. 15, a sentença proferida na medida cautelar fiscal não faz coisa julgada, relativamente à execução judicial da Dívida Ativa da Fazenda Pública.

**Art. 17.** Da sentença que decretar a medida cautelar fiscal caberá apelação, sem efeito suspensivo, salvo se o requerido oferecer garantia na forma do art. 10 desta lei.

**Art. 18.** As disposições desta lei aplicam-se, também, ao crédito proveniente das contribuições sociais previstas no art. 195 da Constituição Federal.

**Art. 19.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 20.** Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 6 de janeiro de 1992; 171º da Independência e 104º da República.

FERNANDO COLLOR

(DOU 07.01.1992 e ret. em 16.01.1992)

---

#### 4.19

### LEI 8.953, DE 13 DE DEZEMBRO DE 1994

*Altera dispositivos do Código de Processo Civil relativos ao processo de execução.*

O Presidente da Câmara dos Deputados, no exercício do cargo de Presidente da República

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**Art. 1º** Os dispositivos a seguir enumerados, da Lei 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 569. [...]

Parágrafo único. Na desistência da execução, observar-se-á o seguinte:

- a) serão extintos os embargos que versarem apenas sobre questões processuais, pagando o credor as custas e os honorários advocatícios;
- b) nos demais casos, a extinção dependerá da concordância do embargante.

[...]

Art. 584. [...]

[...]

III – a sentença homologatória de laudo arbitral, de conciliação ou de transação, ainda que esta não verse questão posta em juízo;

[...]

Art. 585. [...]

I – a letra de câmbio, a nota promissória, a duplicata, a debênture e o cheque;

II – a escritura pública ou outro documento público assinado pelo devedor; o documento particular assinado pelo devedor e por duas testemunhas; o instrumento de transação referendado pelo Ministério Público, pela Defensoria Pública ou pelos advogados dos transatores;

[...]

§ 1º A propositura de qualquer ação relativa ao débito constante do título executivo não inibe o credor de promover-lhe a execução.

[...]

Art. 601. Nos casos previstos no artigo anterior, o devedor incidirá em multa fixada pelo juiz, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do débito em execução, sem prejuízo de outras sanções de natureza processual ou material, multa essa que reverterá em proveito do credor, exigível na própria execução.

[...]

Art. 614. [...]

[...]

II – com o demonstrativo do débito atualizado até a data da propositura da ação, quando se tratar de execução por quantia certa;

III – com a prova de que se verificou a condição, ou ocorreu o termo (art. 572).

[...]

Art. 621. O devedor de obrigação de entrega de coisa certa, constante de título executivo, será citado para, dentro de dez dias, satisfazer a obrigação, ou, seguro o juízo (art. 737, II), apresentar embargos.

[...]

Art. 623. Depositada a coisa, o exeqüente não poderá levá-la antes do julgamento dos embargos.

[...]

Art. 632. Quando o objeto da execução for obrigação de fazer, o devedor será citado para satisfazê-la no prazo que o juiz lhe assinar, se outro não estiver determinado no título executivo.

[...]

Art. 644. Na execução em que o credor pedir o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer, determinada em título judicial, o juiz, se omissa a sentença, fixará multa por dia de atraso e a data a partir da qual ela será devida.

Parágrafo único. O valor da multa poderá ser modificado pelo juiz da execução, verificado que se tornou insuficiente ou excessivo.

Art. 645. Na execução de obrigação de fazer ou não fazer, fundada em título extrajudicial, o juiz, ao despachar a inicial, fixará multa por dia de atraso no cumprimento da obrigação e a data a partir da qual será devida.

Parágrafo único. Se o valor da multa estiver previsto no título, o juiz poderá reduzi-lo, se excessivo.

[...]

Art. 655. [...]

§ 1º [...]

[...]

V – atribuir valor aos bens nomeados à penhora.

[...]

Art. 659. [...]

[...]

§ 4º A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, e inscrição no respectivo registro.

[...]

Art. 669. Feita a penhora, intimar-se-á o devedor para embargar a execução no prazo de dez dias.

Parágrafo único. Recaindo a penhora em bens imóveis, será intimado também o cônjuge do devedor.

[...]

Art. 680. Prosseguindo a execução, e não configurada qualquer das hipóteses do art. 684, o juiz nomeará perito para estimar os bens penhorados, se não houver, na comarca, avaliador oficial, ressalvada a existência de avaliação anterior (art. 655, § 1º, V).

[...]

Art. 683. [...]

[...]

III – houver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem (art. 655, § 1º, V).

[...]

Art. 686. [...]

[...]

V – menção da existência de ônus, recurso ou causa pendente sobre os bens a serem arrematados;

VI – a comunicação de que, se o bem não alcançar lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, em dia e hora que forem desde logo designados entre os dez e os vinte dias seguintes, a sua alienação pelo maior lance (art. 692).

Art. 687. O edital será afixado no local do costume e publicado, em resumo, com antecedência mínima de cinco dias, pelo menos uma vez em jornal de ampla circulação local.

§ 1º A publicação do edital será feita no órgão oficial, quando o credor for beneficiário da justiça gratuita.

§ 2º Atendendo ao valor dos bens e às condições da comarca, o juiz poderá alterar a forma e a frequência da publicidade na imprensa, mandar divulgar avisos em emissora local e adotar outras providências tendentes à mais ampla publicidade da alienação.

§ 3º Os editais de praça serão divulgados pela imprensa preferencialmente na seção ou local reservado à publicidade de negócios imobiliários.

§ 4º O juiz poderá determinar a reunião de publicações em listas referentes a mais de uma execução.

§ 5º O devedor será intimado pessoalmente, por mandado, ou carta aviso de recepção, ou por outro meio idôneo, do dia, hora e local da alienação judicial.

[...]

Art. 692. Não será aceito lance que, em segunda praça ou leilão, ofereça preço vil.

Parágrafo único. Será suspensa a arrematação logo que o produto da alienação dos bens bastar para o pagamento do credor.

[...]

Art. 738. O devedor oferecerá os embargos no prazo de dez dias, contados:

I – da juntada aos autos da prova da intimação da penhora;

[...]

Art. 739. [...]

§ 1º Os embargos serão sempre recebidos com efeito suspensivo.

§ 2º Quando os embargos forem parciais, a execução prosseguirá quanto à parte não embargada.

§ 3º O oferecimento dos embargos por um dos devedores não suspenderá a execução contra os que não embargaram, quando o respectivo fundamento disser respeito exclusivamente ao embargante.

[...]

Art. 741. Na execução fundada em título judicial, os embargos só poderão versar sobre:

[...]

Art. 747. Na execução por carta, os embargos serão oferecidos no juízo deprecante ou no juízo deprecado, mas a competência para julgá-los é do juízo deprecante, salvo se versarem unicamente vícios ou defeitos da penhora, avaliação ou alienação dos bens.

[...]

Art. 791. [...]

I – no todo ou em parte, quando recebidos os embargos do devedor (art. 739, § 2º);

[...]

Art. 792. [...]

Parágrafo único. Findo o prazo sem cumprimento da obrigação, o processo retomará o seu curso.”

**Art. 2º** Esta lei entra em vigor sessenta dias após a data de sua publicação.

Brasília, 13 de dezembro de 1994; 173º da Independência e 106º da República.

INOCÊNCIO OLIVEIRA

*Alexandre de Paula Dupeyrat Martins*

(DOU 14.12.1994)

**LEI 9.393, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1996**

*Dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, sobre pagamento da dívida representada por Títulos da Dívida Agrária e dá outras providências.*

O Presidente da República

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**Capítulo I**  
**DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE**  
**TERRITORIAL RURAL – ITR**  
**Seção I**  
**Do Fato Gerador do ITR**  
**Definição**

**Art. 1º** O Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, de apuração anual, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, localizado fora da zona urbana do município, em 1º de janeiro de cada ano.

§ 1º O ITR incide inclusive sobre o imóvel declarado de interesse social para fins de reforma agrária, enquanto não transferida a propriedade, exceto se houver imissão prévia na posse.

§ 2º Para os efeitos desta Lei, considera-se imóvel rural a área contínua, formada de uma ou mais parcelas de terras, localizada na zona rural do município.

§ 3º O imóvel que pertencer a mais de um município deverá ser enquadrado no município onde fique a sede do imóvel e, se esta não existir, será enquadrado no município onde se localize a maior parte do imóvel.

**Imunidade**

**Art. 2º** Nos termos do art. 153, § 4º, *in fine*, da Constituição, o imposto não incide sobre pequenas glebas rurais, quando as explore, só ou com sua família, o proprietário que não possua outro imóvel.

**Parágrafo único.** Para os efeitos deste artigo, pequenas glebas rurais são os imóveis com área igual ou inferior a:

I – 100 ha, se localizado em município compreendido na Amazônia Ocidental ou no Pantanal mato-grossense e sul-mato-grossense;

II – 50 ha, se localizado em município compreendido no Polígono das Secas ou na Amazônia Oriental;

III – 30 ha, se localizado em qualquer outro município.

## **Seção II** **Da Isenção**

**Art. 3º** São isentos do imposto:

I – o imóvel rural compreendido em programa oficial de reforma agrária, caracterizado pelas autoridades competentes como assentamento, que, cumulativamente, atenda aos seguintes requisitos:

- a) seja explorado por associação ou cooperativa de produção;
- b) a fração ideal por família assentada não ultrapasse os limites estabelecidos no artigo anterior;
- c) o assentado não possua outro imóvel.

II – o conjunto de imóveis rurais de um mesmo proprietário, cuja área total observe os limites fixados no parágrafo único do artigo anterior, desde que, cumulativamente, o proprietário:

- a) o explore só ou com sua família, admitida ajuda eventual de terceiros;
- b) não possua imóvel urbano.

## **Seção III** **Do Contribuinte e do Responsável** **Contribuinte**

**Art. 4º** Contribuinte do ITR é o proprietário de imóvel rural, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

**Parágrafo único.** O domicílio tributário do contribuinte é o município de localização do imóvel, vedada a eleição de qualquer outro.

### Responsável

**Art. 5º** É responsável pelo crédito tributário o sucessor, a qualquer título, nos termos dos arts. 128 a 133 da Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Sistema Tributário Nacional).

### Seção IV Das Informações Cadastrais Entrega do DIAC

**Art. 6º** O contribuinte ou o seu sucessor comunicará ao órgão local da Secretaria da Receita Federal (SRF), por meio do Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR – DIAC, as informações cadastrais correspondentes a cada imóvel, bem como qualquer alteração ocorrida, na forma estabelecida pela Secretaria da Receita Federal.

§ 1º É obrigatória, no prazo de sessenta dias, contado de sua ocorrência, a comunicação das seguintes alterações:

- I – desmembramento;
- II – anexação;
- III – transmissão, por alienação da propriedade ou dos direitos a ela inerentes, a qualquer título;
- IV – sucessão *causa mortis*;
- V – cessão de direitos;
- VI – constituição de reservas ou usufruto.

§ 2º As informações cadastrais integrarão o Cadastro de Imóveis Rurais – CAFIR, administrado pela Secretaria da Receita Federal, que poderá, a qualquer tempo, solicitar informações visando à sua atualização.

§ 3º Sem prejuízo do disposto no parágrafo único do art. 4º, o contribuinte poderá indicar no DIAC, somente para fins de intimação, endereço diferente daquele constante do domicílio tributário, que valerá para esse efeito até ulterior alteração.

### Entrega do DIAC Fora do Prazo

**Art. 7º** No caso de apresentação espontânea do DIAC fora do prazo estabelecido pela Secretaria da Receita Federal, será cobrada multa de 1%

(um por cento) ao mês ou fração sobre o imposto devido não inferior a R\$ 50,00 (cinquenta reais), sem prejuízo da multa e dos juros de mora pela falta ou insuficiência de recolhimento do imposto ou quota.

**Seção V**  
**Da Declaração Anual**

**Art. 8º** O contribuinte do ITR entregará, obrigatoriamente, em cada ano, o Documento de Informação e Apuração do ITR – DIAT, correspondente a cada imóvel, observadas data e condições fixadas pela Secretaria da Receita Federal.

§ 1º O contribuinte declarará, no DIAT, o Valor da Terra Nua – VTN correspondente ao imóvel.

§ 2º O VTN refletirá o preço de mercado de terras, apurado em 1º de janeiro do ano a que se referir o DIAT, e será considerado auto-avaliação da terra nua a preço de mercado.

§ 3º O contribuinte cujo imóvel se enquadre nas hipóteses estabelecidas nos arts. 2º e 3º fica dispensado da apresentação do DIAT.

**Entrega do DIAT Fora do Prazo**

**Art. 9º** A entrega do DIAT fora do prazo estabelecido sujeitará o contribuinte à multa de que trata o art. 7º, sem prejuízo da multa e dos juros de mora pela falta ou insuficiência de recolhimento do imposto ou quota.

**Seção VI**  
**Da Apuração e do Pagamento**  
*Subseção I*  
*Da Apuração*  
*Apuração pelo Contribuinte*

**Art. 10.** A apuração e o pagamento do ITR serão efetuados pelo contribuinte, independentemente de prévio procedimento da administração tributária, nos prazos e condições estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal, sujeitando-se a homologação posterior.

§ 1º Para os efeitos de apuração do ITR, considerar-se-á:

I – VTN, o valor do imóvel, excluídos os valores relativos a:

- a) construções, instalações e benfeitorias;
- b) culturas permanentes e temporárias;
- c) pastagens cultivadas e melhoradas;
- d) florestas plantadas;

II – área tributável, a área total do imóvel, menos as áreas:

a) de preservação permanente e de reserva legal, previstas na Lei 4.771, de 15 de setembro de 1965, com a redação dada pela Lei 7.803, de 18 de julho de 1989;

b) de interesse ecológico para a proteção dos ecossistemas, assim declaradas mediante ato do órgão competente, federal ou estadual, e que ampliem as restrições de uso previstas na alínea anterior;

c) comprovadamente imprestáveis para qualquer exploração agrícola, pecuária, granjeira, aquícola ou florestal, declaradas de interesse ecológico mediante ato do órgão competente, federal ou estadual;

(Vide Medida Provisória 2.166-67, de 24 de agosto de 2001)

III – VTNt, o valor da terra nua tributável, obtido pela multiplicação do VTN pelo quociente entre a área tributável e a área total;

IV – área aproveitável, a que for passível de exploração agrícola, pecuária, granjeira, aquícola ou florestal, excluídas as áreas:

- a) ocupadas por benfeitorias úteis e necessárias;
- b) de que tratam as alíneas “a”, “b” e “c” do inciso II;

V – área efetivamente utilizada, a porção do imóvel que no ano anterior tenha:

- a) sido plantada com produtos vegetais;
- b) servido de pastagem, nativa ou plantada, observados índices de lotação por zona de pecuária;
- c) sido objeto de exploração extrativa, observados os índices de rendimento por produto e a legislação ambiental;
- d) servido para exploração de atividades granjeira e aquícola;
- e) sido o objeto de implantação de projeto técnico, nos termos do art. 7º da Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993;

VI – Grau de Utilização – GU, a relação percentual entre a área efetivamente utilizada e a área aproveitável.

§ 2º As informações que permitam determinar o GU deverão constar do DIAT.

§ 3º Os índices a que se referem as alíneas “b” e “c” do inciso V do § 1º serão fixados, ouvido o Conselho Nacional de Política Agrícola, pela Secretaria da Receita Federal, que dispensará da sua aplicação os imóveis com área inferior a:

- a) 1.000 ha, se localizados em municípios compreendidos na Amazônia Ocidental ou no Pantanal mato-grossense e sul-mato-grossense;
- b) 500 ha, se localizados em municípios compreendidos no Polígono das Secas ou na Amazônia Oriental;
- c) 200 ha, se localizados em qualquer outro município.

§ 4º Para os fins do inciso V do § 1º, o contribuinte poderá valer-se dos dados sobre a área utilizada e respectiva produção, fornecidos pelo arrendatário ou parceiro, quando o imóvel, ou parte dele, estiver sendo explorado em regime de arrendamento ou parceria.

§ 5º Na hipótese de que trata a alínea “c” do inciso V do § 1º, será considerada a área total objeto de plano de manejo sustentado, desde que aprovado pelo órgão competente, e cujo cronograma esteja sendo cumprido pelo contribuinte.

§ 6º Será considerada como efetivamente utilizada a área dos imóveis rurais que, no ano anterior, estejam:

I – comprovadamente situados em área de ocorrência de calamidade pública decretada pelo Poder Público, de que resulte frustração de safras ou destruição de pastagens;

II – oficialmente destinados à execução de atividades de pesquisa e experimentação que objetivem o avanço tecnológico da agricultura.

(Vide Medida Provisória 2.166-67, de 24 de agosto de 2001)

#### **Valor do Imposto**

**Art. 11.** O valor do imposto será apurado aplicando-se sobre o Valor da Terra Nua Tributável – VTNt a alíquota correspondente, prevista no Anexo desta Lei, considerados a área total do imóvel e o Grau de Utilização – GU.

§ 1º Na hipótese de inexistir área aproveitável após efetuadas as exclusões previstas no art. 10, § 1º, inciso IV, serão aplicadas as alíquotas, cor-

respondentes aos imóveis com grau de utilização superior a 80% (oitenta por cento), observada a área total do imóvel.

§ 2º Em nenhuma hipótese o valor do imposto devido será inferior a R\$ 10,00 (dez reais).

**Subseção II**  
**Do Pagamento**  
**Prazo**

**Art. 12.** O imposto deverá ser pago até o último dia útil do mês fixado para a entrega do DIAT.

**Parágrafo único.** À opção do contribuinte, o imposto a pagar poderá ser parcelado em até três quotas iguais, mensais e consecutivas, observando-se que:

I – nenhuma quota será inferior a R\$ 50,00 (cinquenta reais);

II – a primeira quota ou quota única deverá ser paga até a data fixada no *caput*;

III – as demais quotas, acrescidas de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema de Liquidação e de Custódia (SELIC) para títulos federais, acumulada mensalmente, calculados a partir do primeiro dia do mês subsequente à data fixada no *caput* até o último dia do mês anterior ao do pagamento, e de 1% (um por cento) no mês do pagamento, vencerão no último dia útil de cada mês;

IV – é facultado ao contribuinte antecipar, total ou parcialmente, o pagamento do imposto ou das quotas.

**Pagamento Fora do Prazo**

**Art. 13.** O pagamento do imposto fora dos prazos previstos nesta Lei será acrescido de:

I – multa de mora calculada à taxa de 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento), por dia de atraso, não podendo ultrapassar 20% (vinte por cento), calculada a partir do primeiro dia subsequente ao do vencimento do prazo previsto para o pagamento do imposto até o dia em que ocorrer o seu pagamento;

II – juros de mora calculados à taxa a que se refere o art. 12, parágrafo único, inciso III, a partir do primeiro dia do mês subsequente ao venci-

mento do prazo até o mês anterior ao do pagamento, e de 1% (um por cento) no mês do pagamento.

#### **Seção VII Dos Procedimentos de Ofício**

**Art. 14.** No caso de falta de entrega do DIAC ou do DIAT, bem como de subavaliação ou prestação de informações inexatas, incorretas ou fraudulentas, a Secretaria da Receita Federal procederá à determinação e ao lançamento de ofício do imposto, considerando informações sobre preços de terras, constantes de sistema a ser por ela instituído, e os dados de área total, área tributável e grau de utilização do imóvel, apurados em procedimentos de fiscalização.

§ 1º As informações sobre preços de terra observarão os critérios estabelecidos no art. 12, § 1º, inciso II da Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e considerarão levantamentos realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios.

§ 2º As multas cobradas em virtude do disposto neste artigo serão aquelas aplicáveis aos demais tributos federais.

#### **Seção VIII Da Administração do Imposto Competência da Secretaria da Receita Federal**

**Art. 15.** Compete à Secretaria da Receita Federal a administração do ITR, incluídas as atividades de arrecadação, tributação e fiscalização.

**Parágrafo único.** No processo administrativo fiscal, compreendendo os procedimentos destinados à determinação e exigência do imposto, imposição de penalidades, repetição de indébito e solução de consultas, bem como a compensação do imposto, observar-se-á a legislação prevista para os demais tributos federais.

#### **Convênios de Cooperação**

**Art. 16.** A Secretaria da Receita Federal poderá celebrar convênio com o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, com a finalidade de delegar as atividades de fiscalização das informações sobre os imóveis rurais, contidas no DIAC e no DIAT.

§ 1º No exercício da delegação a que se refere este artigo, o INCRA poderá celebrar convênios de cooperação com o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA, Fundação Nacional do Índio – FUNAI e Secretarias Estaduais de Agricultura.

§ 2º No uso de suas atribuições, os agentes do INCRA terão acesso ao imóvel de propriedade particular, para levantamento de dados e informações.

§ 3º A Secretaria da Receita Federal, com o apoio do INCRA, administrará o CAFIR e colocará as informações nele contidas à disposição daquela Autarquia, para fins de levantamento e pesquisa de dados e de proposição de ações administrativas e judiciais. (Redação dada pela Lei 10.267, de 28.08.2001)

§ 4º Às informações a que se refere o § 3º aplica-se o disposto no art. 198 da Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966. (Redação dada pela Lei 10.267, de 28.08.2001)

**Art. 17.** A Secretaria da Receita Federal poderá, também, celebrar convênios com:

I – órgãos da administração tributária das unidades federadas, visando delegar competência para a cobrança e o lançamento do ITR;

II – a Confederação Nacional da Agricultura – CNA e a Confederação Nacional dos Trabalhadores na Agricultura – CONTAG, com a finalidade de fornecer dados cadastrais de imóveis rurais que possibilitem a cobrança das contribuições sindicais devidas àquelas entidades.

#### Seção IX

#### Das Disposições Gerais

#### Dívida Ativa – Penhora ou Arresto

**Art. 18.** Na execução de dívida ativa, decorrente de crédito tributário do ITR, na hipótese de penhora ou arresto de bens, previstos no art. 11 da Lei 6.830, de 22 de setembro de 1980, será penhorado ou arrestado, preferencialmente, imóvel rural, não tendo recaído a penhora ou o arresto sobre dinheiro.

§ 1º No caso do imóvel rural penhorado ou arrestado, na lavratura do termo ou auto de penhora, deverá ser observado, para efeito de avaliação, o VTN declarado e o disposto no art. 14.

§ 2º A Fazenda Pública poderá, ouvido o INCRA, adjudicar, para fins fundiários, o imóvel rural penhorado, se a execução não for embargada ou se rejeitados os embargos.

§ 3º O depósito da diferença de que trata o parágrafo único do art. 24 da Lei 6.830, de 22 de setembro de 1980, poderá ser feito em Títulos da Dívida Agrária, até o montante equivalente ao VTN declarado.

§ 4º Na hipótese do § 2º, o imóvel passará a integrar o patrimônio do INCRA, e a carta de adjudicação e o registro imobiliário serão expedidos em seu nome.

#### **Valores para Apuração de Ganho de Capital**

**Art. 19.** A partir do dia 1º de janeiro de 1997, para fins de apuração de ganho de capital, nos termos da legislação do imposto de renda, considera-se custo de aquisição e valor da venda do imóvel rural o VTN declarado, na forma do art. 8º, observado o disposto no art. 14, respectivamente, nos anos da ocorrência de sua aquisição e de sua alienação.

**Parágrafo único.** Na apuração de ganho de capital correspondente a imóvel rural adquirido anteriormente à data a que se refere este artigo, será considerado custo de aquisição o valor constante da escritura pública, observado o disposto no art. 17 da Lei 9.249, de 26 de dezembro de 1995.

#### **Incentivos Fiscais e Crédito Rural**

**Art. 20.** A concessão de incentivos fiscais e de crédito rural, em todas as suas modalidades, bem como a constituição das respectivas contrapartidas ou garantias, ficam condicionadas à comprovação do recolhimento do ITR, relativo ao imóvel rural, correspondente aos últimos cinco exercícios, ressalvados os casos em que a exigibilidade do imposto esteja suspensa, ou em curso de cobrança executiva em que tenha sido efetivada a penhora.

**Parágrafo único.** É dispensada a comprovação de regularidade do recolhimento do imposto relativo ao imóvel rural, para efeito de concessão de financiamento ao amparo do Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar – PRONAF.

### Registro Público

**Art. 21.** É obrigatória a comprovação do pagamento do ITR, referente aos cinco últimos exercícios, para serem praticados quaisquer dos atos previstos nos arts. 167 e 168 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), observada a ressalva prevista no *caput* do artigo anterior, *in fine*.

**Parágrafo único.** São solidariamente responsáveis pelo imposto e pelos acréscimos legais, nos termos do art. 134 da Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966 – Sistema Tributário Nacional, os serventuários do registro de imóveis que descumprirem o disposto neste artigo, sem prejuízo de outras sanções legais.

### Depósito Judicial na Desapropriação

**Art. 22.** O valor da terra nua para fins do depósito judicial, a que se refere o inciso I do art. 6º da Lei Complementar 76, de 6 de julho de 1993, na hipótese de desapropriação do imóvel rural de que trata o art. 184 da Constituição, não poderá ser superior ao VTN declarado, observado o disposto no art. 14.

**Parágrafo único.** A desapropriação por valor inferior ao declarado não autorizará a redução do imposto a ser pago, nem a restituição de quaisquer importâncias já recolhidas.

## Capítulo II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 23.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos, quanto aos arts. 1º a 22, a partir de janeiro de 1997.

**Art. 24.** Revogam-se os arts. 1º a 22 e 25 da Lei 8.847, de 28 de janeiro de 1994.

Brasília, 19 de dezembro de 1996; 175º da Independência e 108º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO  
(DOU 20.12.1996)

**TABELA DE ALÍQUOTAS**  
(ART. 11)

Área total do imóvel (em hectares)	GRAU DE UTILIZAÇÃO – GU (EM %)				
	Maior que 80	Maior que 65 até 80	Maior que 50 até 65	Maior que 30 até 50	Até 30
Até 50	0,03	0,20	0,40	0,70	1,00
Maior que 50 até 200	0,07	0,40	0,80	1,40	2,00
Maior que 200 até 500	0,10	0,60	1,30	2,30	3,30
Maior que 500 até 1.000	0,15	0,85	1,90	3,30	4,70
Maior que 1.000 até 5.000	0,30	1,60	3,40	6,00	8,60
Acima de 5.000	0,45	3,00	6,40	12,00	20,00

---

## 4.21

### LEI 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997

*Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.*

O Presidente da República

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**Capítulo I**  
**DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO**  
**Seção I**  
**Da finalidade**

**Art. 1º** O Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

**Seção II**  
**Das entidades**

**Art. 2º** Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional – CMN, outras entidades.

**Art. 3º** As companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, terão por finalidade a aquisição e securitização desses créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

**Parágrafo único.** O Conselho Monetário Nacional – CMN poderá fixar condições para o funcionamento das companhias de que trata este artigo.

### Seção III Do financiamento imobiliário

**Art. 4º** As operações de financiamento imobiliário em geral serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais.

**Parágrafo único.** Nas operações de que trata este artigo, poderão ser empregados recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

**Art. 5º** As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

- I – reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;
- II – remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;
- III – capitalização dos juros;
- IV – contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

§ 1º As partes poderão estabelecer os critérios do reajuste de que trata o inciso I, observada a legislação vigente.

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral, poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI.

§ 3º Na alienação de unidades em edificação sob o regime da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a critério do adquirente e mediante informação obrigatória do incorporador, poderá ser contratado seguro que garanta o ressarcimento ao adquirente das quantias por este pagas, na hipótese de inadimplemento do incorporador ou construtor quanto à entrega da obra.

### Seção IV Do Certificado de Recebíveis Imobiliários

**Art. 6º** O Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

**Parágrafo único.** O CRI é de emissão exclusiva das companhias securitizadoras.

**Art. 7º** O CRI terá as seguintes características:

- I – nome da companhia emitente;
- II – número de ordem, local e data de emissão;
- III – denominação “Certificado de Recebíveis Imobiliários”;
- IV – forma escritural;
- V – nome do titular;
- VI – valor nominal;
- VII – data de pagamento ou, se emitido para pagamento parcelado, discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas;
- VIII – taxa de juros, fixa ou flutuante, e datas de sua exigibilidade, admitida a capitalização;
- IX – cláusula de reajuste, observada a legislação pertinente;
- X – lugar de pagamento;
- XI – identificação do Termo de Securitização de Créditos que lhe tenha dado origem.

§ 1º O registro e a negociação do CRI far-se-ão por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

§ 2º O CRI poderá ter, conforme dispuser o Termo de Securitização de Créditos, garantia flutuante, que lhe assegurará privilégio geral sobre o ativo da companhia securitizadora, mas não impedirá a negociação dos bens que compõem esse ativo.

#### **Seção V**

##### **Da securitização de créditos imobiliários**

**Art. 8º** A securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma companhia securitizadora, do qual constarão os seguintes elementos:

- I – a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individualização do imóvel a que esteja vinculado e a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado

e respectiva matrícula, bem como a indicação do ato pelo qual o crédito foi cedido;

II – a identificação dos títulos emitidos;

III – a constituição de outras garantias de resgate dos títulos da série emitida, se for o caso.

**Parágrafo único.** Será permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edificação sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

#### **Seção VI** **Do regime fiduciário**

**Art. 9º** A companhia securitizadora poderá instituir regime fiduciário sobre créditos imobiliários, a fim de lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo agente fiduciário uma instituição financeira ou companhia autorizada para esse fim pelo BACEN e beneficiários os adquirentes dos títulos lastreados nos recebíveis objeto desse regime.

**Art. 10.** O regime fiduciário será instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do Termo de Securitização de Créditos, que, além de conter os elementos de que trata o art. 8º, submeter-se-á às seguintes condições:

I – a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão;

II – a constituição de patrimônio separado, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão;

III – a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos;

IV – a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação;

V – a forma de liquidação do patrimônio separado.

**Parágrafo único.** O Termo de Securitização de Créditos, em que seja instituído o regime fiduciário, será averbado nos Registros de Imóveis em que estejam matriculados os respectivos imóveis.

**Art. 11.** Os créditos objeto do regime fiduciário:

I – constituem patrimônio separado, que não se confunde com o da companhia securitizadora;

II – manter-se-ão apartados do patrimônio da companhia securitizadora até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados;

III – destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

IV – estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora;

V – não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam;

VI – só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados.

§ 1º No Termo de Securitização de Créditos, poderá ser conferido aos beneficiários e demais credores do patrimônio separado, se este se tornar insuficiente, o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da companhia securitizadora.

§ 2º Uma vez assegurado o direito de que trata o parágrafo anterior, a companhia securitizadora, sempre que se verificar insuficiência do patrimônio separado, promoverá a respectiva recomposição, mediante aditivo ao Termo de Securitização de Créditos, nele incluindo outros créditos imobiliários, com observância dos requisitos previstos nesta seção.

§ 3º A realização dos direitos dos beneficiários limitar-se-á aos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado, salvo se tiverem sido constituídas garantias adicionais por terceiros.

**Art. 12.** Instituído o regime fiduciário, incumbirá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras.

**Parágrafo único.** A totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descum-

primento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

**Art. 13.** Ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe:

I – zelar pela proteção dos direitos e interesses dos beneficiários, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado;

II – adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça;

III – exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado;

IV – promover, na forma em que dispuser o Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado;

V – executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos.

§ 1º O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

§ 2º Aplicam-se ao agente fiduciário os mesmos requisitos e incompatibilidades impostos pelo art. 66 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

**Art. 14.** A insuficiência dos bens do patrimônio separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao agente fiduciário convocar assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado.

§ 1º Na hipótese de que trata este artigo, a assembléia geral estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do patrimônio separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para outra entidade que opere no SFI, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

§ 2º A assembléia geral, convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de vinte dias, em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a emissão dos títulos, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, pelo menos, dois terços do valor global dos títulos e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

**Art. 15.** No caso de insolvência da companhia securitizadora, o agente fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração dos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado e convocará a assembléia geral dos beneficiários para deliberar sobre a forma de administração, observados os requisitos estabelecidos no § 2º do art. 14.

**Parágrafo único.** A insolvência da companhia securitizadora não afetará os patrimônios separados que tenha constituído.

**Art. 16.** Extinguir-se-á o regime fiduciário de que trata esta seção pelo implemento das condições a que esteja submetido, na conformidade do Termo de Securitização de Créditos que o tenha instituído.

§ 1º Uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá, no prazo de três dias úteis, à companhia securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa, nos competentes Registros de Imóveis, da averbação que tenha instituído o regime fiduciário.

§ 2º A baixa de que trata o parágrafo anterior importará na reintegração ao patrimônio comum da companhia securitizadora dos recebíveis imobiliários que sobejarem.

§ 3º Os emolumentos devidos aos Cartórios de Registros de Imóveis para cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais existentes serão cobrados como ato único.

## **Seção VII** **Das garantias**

**Art. 17.** As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por:

- I – hipoteca;
- II – cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis;
- III – caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis;
- IV – alienação fiduciária de coisa imóvel.

§ 1º As garantias a que se referem os incisos II, III e IV deste artigo constituem direito real sobre os respectivos objetos.

§ 2º Aplicam-se à caução dos direitos creditórios a que se refere o inciso III deste artigo as disposições dos arts. 789 a 795 do Código Civil.

§ 3º As operações do SFI que envolvam locação poderão ser garantidas suplementarmente por anticrese.

**Art. 18.** O contrato de cessão fiduciária em garantia opera a transferência ao credor da titularidade dos créditos cedidos, até a liquidação da dívida garantida, e conterà, além de outros elementos, os seguintes:

- I – o total da dívida ou sua estimativa;
- II – o local, a data e a forma de pagamento;
- III – a taxa de juros;
- IV – a identificação dos direitos creditórios objeto da cessão fiduciária.

**Art. 19.** Ao credor fiduciário compete o direito de:

- I – conservar e recuperar a posse dos títulos representativos dos créditos cedidos, contra qualquer detentor, inclusive o próprio cedente;
- II – promover a intimação dos devedores que não paguem ao cedente, enquanto durar a cessão fiduciária;
- III – usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os créditos cedidos e exercer os demais direitos conferidos ao cedente no contrato de alienação do imóvel;
- IV – receber diretamente dos devedores os créditos cedidos fiduciariamente.

§ 1º As importâncias recebidas na forma do inciso IV deste artigo, depois de deduzidas as despesas de cobrança e de administração, serão creditadas ao devedor cedente, na operação objeto da cessão fiduciária, até

final liquidação da dívida e encargos, responsabilizando-se o credor fiduciário perante o cedente, como depositário, pelo que receber além do que este lhe devia.

§ 2º Se as importâncias recebidas, a que se refere o parágrafo anterior, não bastarem para o pagamento integral da dívida e seus encargos, bem como das despesas de cobrança e de administração daqueles créditos, o devedor continuará obrigado a resgatar o saldo remanescente nas condições convencionadas no contrato.

**Art. 20.** Na hipótese de falência do devedor cedente e se não tiver havido a tradição dos títulos representativos dos créditos cedidos fiduciariamente, ficará assegurada ao cessionário fiduciário a restituição na forma da legislação pertinente.

**Parágrafo único.** Efetivada a restituição, prosseguirá o cessionário fiduciário no exercício de seus direitos na forma do disposto nesta seção.

**Art. 21.** São suscetíveis de caução, desde que transmissíveis, os direitos aquisitivos sobre imóvel, ainda que em construção.

§ 1º O instrumento da caução, a que se refere este artigo, indicará o valor do débito e dos encargos e identificará o imóvel cujos direitos aquisitivos são caucionados.

§ 2º Referindo-se a caução a direitos aquisitivos de promessa de compra e venda cujo preço ainda não tenha sido integralizado, poderá o credor caucionário, sobrevindo a mora do promissário comprador, promover a execução do seu crédito ou efetivar, sob protesto, o pagamento do saldo da promessa.

§ 3º Se, nos termos do disposto no parágrafo anterior, o credor efetuar o pagamento, o valor pago, com todos os seus acessórios e eventuais penalidades, será adicionado à dívida garantida pela caução, ressalvado ao credor o direito de executar desde logo o devedor, inclusive pela parcela da dívida assim acrescida.

## **Capítulo II** **DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL**

**Art. 22.** A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a

transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.

§ 2º A alienação fiduciária poderá ter como objeto bens enfitêuticos, sendo também exigível o pagamento do laudêmio se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário.

**Art. 23.** Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

**Parágrafo único.** Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

**Art. 24.** O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterà:

I – o valor do principal da dívida;

II – o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;

III – a taxa de juros e os encargos incidentes;

IV – a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V – a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

VI – a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII – a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

**Art. 25.** Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 1º No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

**Art. 26.** Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 4º Quando o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local, incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidar-se-á o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão *inter vivos* e, se for o caso, do laudêmio.

**Art. 27.** Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1º Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI do art. 24, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I – dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II – despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

§ 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerao o credor da obrigação de que trata o § 4º.

§ 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.

§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser emitido na posse.

**Art. 28.** A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia.

**Art. 29.** O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

**Art. 30.** É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.

**Art. 31.** O fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida ficará subrogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.

**Art. 32.** Na hipótese de insolvência do fiduciante, fica assegurada ao fiduciário a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente.

**Art. 33.** Aplicam-se à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos arts. 647 e 648 do Código Civil.

### Capítulo III DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

**Art. 34.** Os contratos relativos ao financiamento imobiliário em geral poderão estipular que litígios ou controvérsias entre as partes sejam dirimidos mediante arbitragem, nos termos do disposto na Lei 9.307, de 24 de setembro de 1996.

**Art. 35.** Nas cessões de crédito a que aludem os arts. 3º, 18 e 28, é dispensada a notificação do devedor.

**Art. 36.** Nos contratos de venda de imóveis a prazo, inclusive alienação fiduciária, de arrendamento mercantil de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos títulos de que tratam os arts. 6º, 7º e 8º, admitir-se-á, respeitada a legislação pertinente, a estipulação de cláusula de reajuste e das condições e critérios de sua aplicação.

**Art. 37.** Às operações de arrendamento mercantil de imóveis não se aplica a legislação pertinente à locação de imóveis residenciais, não residenciais ou comerciais.

**Art. 37-A.** O fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser emitido na posse do imóvel.

**Art. 37-B.** Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a 1 (um) ano sem concordância por escrito do fiduciário.

**Art. 38.** Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com pagamento real e, bem assim, quaisquer outros atos e contratos resultantes de aplicação desta Lei, mesmo aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, não se lhes aplicando a norma do art. 134, II, do Código Civil.

**Art. 39.** Às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta Lei:

I – não se aplicam as disposições da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação – SFH;

II – aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-lei 70, de 21 de novembro de 1966.

**Art. 40.** Os incisos I e II do art. 167 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar acrescidos, respectivamente, dos seguintes itens:

“Art. 167. [...]

I – [...]

[...]

35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.

II – [...]

[...]

17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário.”

**Art. 41.** O Ministro de Estado da Fazenda poderá expedir as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto nesta Lei.

**Art. 42.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 20 de novembro de 1997; 176º da Independência e 109º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO  
(DOU 21.11.1997 e ret. em 24.11.1997)

---

## 4.22

### LEI 9.532, DE 10 DE DEZEMBRO DE 1997

*Altera a legislação tributária federal e dá outras providências.*

O Presidente da República:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

[...]

**Art. 64.** A autoridade fiscal competente procederá ao arrolamento de bens e direitos do sujeito passivo sempre que o valor dos créditos tributários de sua responsabilidade for superior a trinta por cento do seu patrimônio conhecido.

§ 1º Se o crédito tributário for formalizado contra pessoa física, no arrolamento devem ser identificados, inclusive, os bens e direitos em nome do cônjuge, não gravados com a cláusula de incomunicabilidade.

§ 2º Na falta de outros elementos indicativos, considera-se patrimônio conhecido, o valor constante da última declaração de rendimentos apresentada.

§ 3º A partir da data da notificação do ato de arrolamento, mediante entrega de cópia do respectivo termo, o proprietário dos bens e direitos arrolados, ao transferi-los, aliená-los ou onerá-los, deve comunicar o fato à unidade do órgão fazendário que jurisdiciona o domicílio tributário do sujeito passivo.

§ 4º A alienação, oneração ou transferência, a qualquer título, dos bens e direitos arrolados, sem o cumprimento da formalidade prevista no parágrafo anterior, autoriza o requerimento de medida cautelar fiscal contra o sujeito passivo.

§ 5º O termo de arrolamento de que trata este artigo será registrado independentemente de pagamento de custas ou emolumentos:

- I – no competente registro imobiliário, relativamente aos bens imóveis;
- II – nos órgãos ou entidades, onde, por força de lei, os bens móveis ou direitos sejam registrados ou controlados;

III – no Cartório de Títulos e Documentos e Registros Especiais do domicílio tributário do sujeito passivo, relativamente aos demais bens e direitos.

§ 6º As certidões de regularidade fiscal expedidas deverão conter informações quanto à existência de arrolamento.

§ 7º O disposto neste artigo só se aplica a soma de créditos de valor superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

§ 8º Liquidado, antes do seu encaminhamento para inscrição em Dívida Ativa, o crédito tributário que tenha motivado o arrolamento, a autoridade competente da Secretaria da Receita Federal comunicará o fato ao registro imobiliário, cartório, órgão ou entidade competente de registro e controle, em que o termo de arrolamento tenha sido registrado, nos termos do § 5º, para que sejam anulados os efeitos do arrolamento.

§ 9º Liquidado ou garantido, nos termos da Lei 6.830, de 22 de setembro de 1980, o crédito tributário que tenha motivado o arrolamento, após seu encaminhamento para inscrição em Dívida Ativa, a comunicação de que trata o parágrafo anterior será feita pela autoridade competente da Procuradoria da Fazenda Nacional.

[...]

Brasília, 10 de dezembro de 1997; 176º da Independência e 109º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

(DOU 11.12.1997)

---

**LEI 9.785, DE 29 DE JANEIRO DE 1999**

*Altera o Dec.-lei 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano).*

O Presidente da República

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**Art. 1º** O art. 5º do Dec.-lei 3.365, de 21 de junho de 1941, modificado pela Lei 6.602, de 7 de dezembro de 1978, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 5º [...]

[...]

*i)* a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais; (NR)

[...]

§ 3º Ao imóvel desapropriado para implantação de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, não se dará outra utilização nem haverá retrocessão.”

**Art. 2º** O inciso I do art. 167 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterado pelas Leis 6.216, de 30 de junho de 1975, e 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte item 36:

“Art. 167. [...]

I – [...]

36) da imissão provisória na posse, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedido à União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, para a execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda.

[...]”

**Art. 3º** A Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 2º [...]

[...]

§ 2º (*Vetado*)

§ 3º (*Vetado*)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

§ 5º Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I – vias de circulação;

II – escoamento das águas pluviais;

III – rede para o abastecimento de água potável; e

IV – soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.”

“Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. (NR)

[...]”

“Art. 4º [...]

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. (NR)

[...]

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de

parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (NR)

[...]"

"Art. 7º [...]

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos." (NR)

"Art. 8º Os Municípios com menos de cinqüenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei." (NR)

"Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18." (NR)

[...]

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes."

"Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo: (NR)

[...]"

"Art. 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposi-

ções urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. (NR)

[...]

“Art. 12. [...]

Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.”

“Art. 13. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições: (NR)

[...]

“Art. 16. A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas. (NR)

§ 1º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.”

“Art. 18. [...]

I – título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º; (NR)

[...]

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (NR)

[...]

§ 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso

e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 5º No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.”

“Art. 26. [...]

[...]

§ 3º Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil.

§ 4º A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

§ 5º Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote.

§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.”

“Art. 40. [...]

[...]

§ 5º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último.”

“Art. 43. [...]”

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.”

“Art. 50. [...]”

[...]

Parágrafo único. [...]

[...]

II – com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.” (NR)

“Art. 51. [...]”

Parágrafo único. (*Vetado*)”

“Art. 53-A. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo.”

**Art. 4º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 29 de janeiro de 1999; 178º da Independência e 111º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

*Clovis de Barros Carvalho*

(DOU 01.02.1999)

---

#### 4.24

### LEI 10.169, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2000

*Regula o § 2º do art. 236 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.*

O Presidente da República,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**Art. 1º** Os Estados e o Distrito Federal fixarão o valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos respectivos serviços notariais e de registro, observadas as normas desta Lei.

**Parágrafo único.** O valor fixado para os emolumentos deverá corresponder ao efetivo custo e à adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados.

[...]

Brasília, 29 de dezembro de 2000; 179º da Independência e 112º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

*José Gregori*

*Amaury Guilherme Bier*

*Benjamin Benzaquen Sicsú*

(DOU 30.12.2000, em edição extra)

---

## 4.25

### LEI 10.444, DE 7 DE MAIO DE 2002

*Altera a Lei 5.869, de 11 de janeiro de 1973  
– Código de Processo Civil.*

O Presidente da República,

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**Art 1º** Os artigos da Lei 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, a seguir mencionados, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 273 [...]

§ 3º A efetivação da tutela antecipada observará, no que couber e conforme sua natureza, as normas previstas nos arts. 588, 461, §§ 4º e 5º, e 461-A.

[...]

§ 6º A tutela antecipada também poderá ser concedida quando um ou mais dos pedidos cumulados, ou parcela deles, mostrar-se incontroverso.

§ 7º Se o autor, a título de antecipação de tutela, requerer providência de natureza cautelar, poderá o juiz, quando presentes os respectivos pressupostos, deferir a medida cautelar em caráter incidental do processo ajuizado. (NR)

“Art. 275 [...]

I – nas causas cujo valor não exceda a 60 (sessenta) vezes o valor do salário mínimo;

[...]” (NR)

“Art. 280. No procedimento sumário não são admissíveis a ação declaratória incidental e a intervenção de terceiros, salvo a assistência, o recurso de terceiro prejudicado e a intervenção fundada em contrato de seguro.” (NR)

“Art. 287. Se o autor pedir que seja imposta ao réu a abstenção da prática de algum ato, tolerar alguma atividade, prestar ato ou entregar coisa, poderá requerer cominação de pena pecuniária para o caso de descum-

primimento da sentença ou da decisão antecipatória de tutela (arts. 461, § 4º, e 461-A).” (NR)

“Art. 331. Se não ocorrer qualquer das hipóteses previstas nas seções precedentes, e versar a causa sobre direitos que admitam transação, o juiz designará audiência preliminar, a realizar-se no prazo de 30 (trinta) dias, para a qual serão as partes intimadas a comparecer, podendo fazer-se representar por procurador ou preposto, com poderes para transigir.

[...]

§ 3º Se o direito em litígio não admitir transação, ou se as circunstâncias da causa evidenciarem ser improvável sua obtenção, o juiz poderá, desde logo, sanear o processo e ordenar a produção da prova, nos termos do § 2º.” (NR)

“Art. 461 [...]

[...]

§ 5º Para a efetivação da tutela específica ou a obtenção do resultado prático equivalente, poderá o juiz, de ofício ou a requerimento, determinar as medidas necessárias, tais como a imposição de multa por tempo de atraso, busca e apreensão, remoção de pessoas e coisas, desfazimento de obras e impedimento de atividade nociva, se necessário com requisição de força policial.

§ 6º O juiz poderá, de ofício, modificar o valor ou a periodicidade da multa, caso verifique que se tornou insuficiente ou excessiva.” (NR)

“Art. 588. A execução provisória da sentença far-se-á do mesmo modo que a definitiva, observadas as seguintes normas:

I – corre por conta e responsabilidade do exequente, que se obriga, se a sentença for reformada, a reparar os prejuízos que o executado venha a sofrer;

II – o levantamento de depósito em dinheiro, e a prática de atos que importem alienação de domínio ou dos quais possa resultar grave dano ao executado, dependem de caução idônea, requerida e prestada nos próprios autos da execução;

III – fica sem efeito, sobrevindo acórdão que modifique ou anule a sentença objeto da execução, restituindo-se as partes ao estado anterior;

IV – eventuais prejuízos serão liquidados no mesmo processo.

§ 1º No caso do inciso III, se a sentença provisoriamente executada for modificada ou anulada apenas em parte, somente nessa parte ficará sem efeito a execução.

§ 2º A caução pode ser dispensada nos casos de crédito de natureza alimentar, até o limite de 60 (sessenta) vezes o salário mínimo, quando o exequente se encontrar em estado de necessidade.” (NR)

“Art. 604 [...]

§ 1º Quando a elaboração da memória do cálculo depender de dados existentes em poder do devedor ou de terceiro, o juiz, a requerimento do credor, poderá requisitá-los, fixando prazo de até 30 (trinta) dias para o cumprimento da diligência; se os dados não forem, injustificadamente, apresentados pelo devedor, reputar-se-ão corretos os cálculos apresentados pelo credor e a resistência do terceiro será considerada desobediência.

§ 2º Poderá o juiz, antes de determinar a citação, valer-se do contador do juízo quando a memória apresentada pelo credor aparentemente exceder os limites da decisão exequenda e, ainda, nos casos de assistência judiciária. Se o credor não concordar com esse demonstrativo, far-se-á a execução pelo valor originariamente pretendido, mas a penhora terá por base o valor encontrado pelo contador.” (NR)

“Art. 621 O devedor de obrigação de entrega de coisa certa, constante do título executivo extrajudicial, será citado para, dentro de 10 (dez) dias, satisfazer a obrigação ou, seguro o juízo (art. 737, II), apresentar embargos.

Parágrafo único. O juiz, ao despachar a inicial, poderá fixar multa por dia de atraso no cumprimento da obrigação, ficando o respectivo valor sujeito a alteração, caso se revele insuficiente ou excessivo.” (NR)

“Art. 624. Se o executado entregar a coisa, lavar-se-á o respectivo termo e dar-se-á por finda a execução, salvo se esta tiver de prosseguir para o pagamento de frutos ou ressarcimento de prejuízos.” (NR)

“Art. 627. [...]

§ 1º Não constando do título o valor da coisa, ou sendo impossível a sua avaliação, o exequente far-lhe-á a estimativa, sujeitando-se ao arbitramento judicial.

§ 2º Serão apurados em liquidação o valor da coisa e os prejuízos.” (NR)

“Art. 644. A sentença relativa a obrigação de fazer ou não fazer cumpre-se de acordo com o art. 461, observando-se, subsidiariamente, o disposto neste Capítulo.” (NR)

“Art. 659 [...]

§ 4º A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, cabendo ao exequente, sem prejuízo da imediata intimação do executado (art. 669), providenciar, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, o respectivo registro no ofício imobiliário, mediante apresentação de certidão de inteiro teor do ato e independentemente de mandado judicial.

§ 5º Nos casos do § 4º, quando apresentada certidão da respectiva matrícula, a penhora de imóveis, independentemente de onde se localizem, será realizada por termo nos autos, do qual será intimado o executado, pessoalmente ou na pessoa de seu advogado, e por este ato constituído depositário.” (NR)

“Art. 814 [...]

Parágrafo único. Equipara-se à prova literal da dívida líquida e certa, para efeito de concessão de arresto, a sentença, líquida ou ilíquida, pendente de recurso, condenando o devedor ao pagamento de dinheiro ou de prestação que em dinheiro possa converter-se.” (NR)

**Art. 2º** A Lei 5.869, de 11 de janeiro de 1973, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 461-A:

“Art. 461-A. Na ação que tenha por objeto a entrega de coisa, o juiz, ao conceder a tutela específica, fixará o prazo para o cumprimento da obrigação.

§ 1º Tratando-se de entrega de coisa determinada pelo gênero e quantidade, o credor a individualizará na petição inicial, se lhe couber a escolha; cabendo ao devedor escolher, este a entregará individualizada, no prazo fixado pelo juiz.

§ 2º Não cumprida a obrigação no prazo estabelecido, expedir-se-á em favor do credor mandado de busca e apreensão ou de imissão na posse, conforme se tratar de coisa móvel ou imóvel.

§ 3º Aplica-se à ação prevista neste artigo o disposto nos §§ 1º a 6º do art. 461.” (NR)

**Art. 3º** A Seção III do Capítulo V do Título VIII do Livro I da Lei 5.869, de 11 de janeiro de 1973, passa a denominar-se “Da Audiência Preliminar”.

**Art. 4º** O art. 744 da Lei 5.869, de 11 de janeiro de 1973, passa a integrar o Capítulo III do Título III do Livro II, vigorando seu *caput* com a seguinte redação:

“Art. 744. Na execução para entrega de coisa (art. 621) é lícito ao devedor deduzir embargos de retenção por benfeitorias.

[...]” (NR)

**Art 5º** Esta Lei entra em vigor 3 (três) meses após a data de sua publicação.

Brasília, 7 de maio de 2002; 181º da Independência e 114º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

*Miguel Reale Júnior*

(DOU 08.05.2002)

---

## 4.26

### LEI 10.931, DE 02 DE AGOSTO DE 2004

*Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Dec.-lei 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.*

O Presidente da República

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

[...]

#### Capítulo V

#### DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS

**Art. 46.** Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.

§ 1º É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados nos títulos e valores mobiliários, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido no *caput*.

§ 2º Os títulos e valores mobiliários a que se refere o *caput* serão cancelados pelo emitente na hipótese de resgate antecipado em que o prazo a decorrer for inferior a trinta e seis meses.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 1º, no caso de quitação ou vencimento antecipados dos créditos imobiliários que lastreiem ou tenham originado a emissão dos títulos e valores mobiliários a que se refere o *caput*.

**Art. 47.** São nulos de pleno direito quaisquer expedientes que, de forma direta ou indireta, resultem em efeitos equivalentes à redução do prazo mínimo de que trata o *caput* do art. 46.

**Parágrafo único.** O Conselho Monetário Nacional poderá disciplinar o disposto neste artigo.

**Art. 48.** Fica vedada a celebração de contratos com cláusula de equivalência salarial ou de comprometimento de renda, bem como a inclusão de cláusulas desta espécie em contratos já firmados, mantidas, para os contratos firmados até a data de entrada em vigor da Medida Provisória 2.223, de 4 de setembro de 2001, as disposições anteriormente vigentes.

**Art. 49.** No caso do não-pagamento tempestivo, pelo devedor, dos tributos e das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto do crédito imobiliário respectivo, bem como das parcelas mensais incontroversas de encargos estabelecidos no respectivo contrato e de quaisquer outros encargos que a lei imponha ao proprietário ou ao ocupante de imóvel, poderá o juiz, a requerimento do credor, determinar a cassação de medida liminar, de medida cautelar ou de antecipação dos efeitos da tutela que tenha interferido na eficácia de cláusulas do contrato de crédito imobiliário correspondente ou suspenso encargos dele decorrentes.

**Art. 50.** Nas ações judiciais que tenham por objeto obrigação decorrente de empréstimo, financiamento ou alienação imobiliários, o autor deverá discriminar na petição inicial, dentre as obrigações contratuais, aquelas que pretende controverter, quantificando o valor incontroverso, sob pena de inépcia.

§ 1º O valor incontroverso deverá continuar sendo pago no tempo e modo contratados.

§ 2º A exigibilidade do valor controvertido poderá ser suspensa mediante depósito do montante correspondente, no tempo e modo contratados.

§ 3º Em havendo concordância do réu, o autor poderá efetuar o depósito de que trata o § 2º deste artigo, com remuneração e atualização nas mesmas condições aplicadas ao contrato:

I – na própria instituição financeira credora, oficial ou não; ou

II – em instituição financeira indicada pelo credor, oficial ou não, desde que estes tenham pactuado nesse sentido.

§ 4º O juiz poderá dispensar o depósito de que trata o § 2º em caso de relevante razão de direito e risco de dano irreparável ao autor, por decisão

fundamentada na qual serão detalhadas as razões jurídicas e fáticas da ilegitimidade da cobrança no caso concreto.

§ 5º É vedada a suspensão liminar da exigibilidade da obrigação principal sob a alegação de compensação com valores pagos a maior, sem o depósito do valor integral desta.

**Art. 51.** Sem prejuízo das disposições do Código Civil, as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, por caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e por alienação fiduciária de coisa imóvel.

**Art. 52.** Uma vez protocolizados todos os documentos necessários à averbação ou ao registro dos atos e dos títulos a que se referem esta Lei e a Lei 9.514, de 1997, o oficial de Registro de Imóveis procederá ao registro ou à averbação, dentro do prazo de quinze dias.

[...]

Brasília, 2 de agosto de 2004; 183º da Independência e 116º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA

*Márcio Thomaz Bastos*

*Antonio Palocci Filho*

*Marina Silva*

*Olívio de Oliveira Dutra*

*José Dirceu de Oliveira e Silva*

*Álvaro Augusto Ribeiro Costa*

(DOU 03.08.2004)

---

**LEI 11.101, DE 9 DE FEVEREIRO DE 2005**

*Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária.*

O Presidente da República

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

[...]

**Capítulo II**

**DISPOSIÇÕES COMUNS À RECUPERAÇÃO JUDICIAL E À FALÊNCIA**

[...]

**Seção III**

**Do Administrador Judicial e do Comitê de Credores**

[...]

**Art. 22.** Ao administrador judicial compete, sob a fiscalização do juiz e do Comitê, além de outros deveres que esta Lei lhe impõe:

I – na recuperação judicial e na falência:

a) enviar correspondência aos credores constantes na relação de que trata o inciso III do *caput* do art. 51, o inciso III do *caput* do art. 99 ou o inciso II do *caput* do art. 105 desta Lei, comunicando a data do pedido de recuperação judicial ou da decretação da falência, a natureza, o valor e a classificação dada ao crédito;

b) fornecer, com presteza, todas as informações pedidas pelos credores interessados;

c) dar extratos dos livros do devedor, que merecerão fé de ofício, a fim de servirem de fundamento nas habilitações e impugnações de créditos;

d) exigir dos credores, do devedor ou seus administradores quaisquer informações;

e) elaborar a relação de credores de que trata o § 2º do art. 7º desta Lei;

f) consolidar o quadro-geral de credores nos termos do art. 18 desta Lei;

g) requerer ao juiz convocação da assembléia-geral de credores nos casos previstos nesta Lei ou quando entender necessária sua ouvida para a tomada de decisões;

h) contratar, mediante autorização judicial, profissionais ou empresas especializadas para, quando necessário, auxiliá-lo no exercício de suas funções;

i) manifestar-se nos casos previstos nesta Lei;

II – na recuperação judicial:

a) fiscalizar as atividades do devedor e o cumprimento do plano de recuperação judicial;

b) requerer a falência no caso de descumprimento de obrigação assumida no plano de recuperação;

c) apresentar ao juiz, para juntada aos autos, relatório mensal das atividades do devedor;

d) apresentar o relatório sobre a execução do plano de recuperação, de que trata o inciso III do *caput* do art. 63 desta Lei;

III – na falência:

a) avisar, pelo órgão oficial, o lugar e hora em que, diariamente, os credores terão à sua disposição os livros e documentos do falido;

b) examinar a escrituração do devedor;

c) relacionar os processos e assumir a representação judicial da massa falida;

d) receber e abrir a correspondência dirigida ao devedor, entregando a ele o que não for assunto de interesse da massa;

e) apresentar, no prazo de 40 (quarenta) dias, contado da assinatura do termo de compromisso, prorrogável por igual período, relatório sobre as causas e circunstâncias que conduziram à situação de falência, no qual apontará a responsabilidade civil e penal dos envolvidos, observado o disposto no art. 186 desta Lei;

f) arrecadar os bens e documentos do devedor e elaborar o auto de arrecadação, nos termos dos arts. 108 e 110 desta Lei;

g) avaliar os bens arrecadados;

h) contratar avaliadores, de preferência oficiais, mediante autorização

judicial, para a avaliação dos bens caso entenda não ter condições técnicas para a tarefa;

*i)* praticar os atos necessários à realização do ativo e ao pagamento dos credores;

*j)* requerer ao juiz a venda antecipada de bens perecíveis, deterioráveis ou sujeitos a considerável desvalorização ou de conservação arriscada ou dispendiosa, nos termos do art. 113 desta Lei;

*l)* praticar todos os atos conservatórios de direitos e ações, diligenciar a cobrança de dívidas e dar a respectiva quitação;

*m)* remir, em benefício da massa e mediante autorização judicial, bens apenados, penhorados ou legalmente retidos;

*n)* representar a massa falida em juízo, contratando, se necessário, advogado, cujos honorários serão previamente ajustados e aprovados pelo Comitê de Credores;

*o)* requerer todas as medidas e diligências que forem necessárias para o cumprimento desta Lei, a proteção da massa ou a eficiência da administração;

*p)* apresentar ao juiz para juntada aos autos, até o 10º (décimo) dia do mês seguinte ao vencido, conta demonstrativa da administração, que especifique com clareza a receita e a despesa;

*q)* entregar ao seu substituto todos os bens e documentos da massa em seu poder, sob pena de responsabilidade;

*r)* prestar contas ao final do processo, quando for substituído, destituído ou renunciar ao cargo.

§ 1º As remunerações dos auxiliares do administrador judicial serão fixadas pelo juiz, que considerará a complexidade dos trabalhos a serem executados e os valores praticados no mercado para o desempenho de atividades semelhantes.

§ 2º Na hipótese da alínea *d* do inciso I do *caput* deste artigo, se houver recusa, o juiz, a requerimento do administrador judicial, intimará aquelas pessoas para que compareçam à sede do juízo, sob pena de desobediência, oportunidade em que as interrogará na presença do administrador judicial, tomando seus depoimentos por escrito.

§ 3º Na falência, o administrador judicial não poderá, sem autorização judicial, após ouvidos o Comitê e o devedor no prazo comum de 2 (dois) dias, transigir sobre obrigações e direitos da massa falida e conceder abatimento de dívidas, ainda que sejam consideradas de difícil recebimento.

§ 4º Se o relatório de que trata a alínea *e* do inciso III do *caput* deste artigo apontar responsabilidade penal de qualquer dos envolvidos, o Ministério Público será intimado para tomar conhecimento de seu teor.

[...]  
**Capítulo V**  
**DA FALÊNCIA**

[...]  
**Seção VI**

**Da Falência Requerida pelo Próprio Devedor**

**Art. 105.** O devedor em crise econômico-financeira que julgue não atender aos requisitos para pleitear sua recuperação judicial deverá requerer ao juízo sua falência, expondo as razões da impossibilidade de prosseguimento da atividade empresarial, acompanhadas dos seguintes documentos:

I – demonstrações contábeis referentes aos 3 (três) últimos exercícios sociais e as levantadas especialmente para instruir o pedido, confeccionadas com estrita observância da legislação societária aplicável e compostas obrigatoriamente de:

- a) balanço patrimonial;
- b) demonstração de resultados acumulados;
- c) demonstração do resultado desde o último exercício social;
- d) relatório do fluxo de caixa;

II – relação nominal dos credores, indicando endereço, importância, natureza e classificação dos respectivos créditos;

III – relação dos bens e direitos que compõem o ativo, com a respectiva estimativa de valor e documentos comprobatórios de propriedade;

IV – prova da condição de empresário, contrato social ou estatuto em vigor ou, se não houver, a indicação de todos os sócios, seus endereços e a relação de seus bens pessoais;

V – os livros obrigatórios e documentos contábeis que lhe forem exigidos por lei;

VI – relação de seus administradores nos últimos 5 (cinco) anos, com os respectivos endereços, suas funções e participação societária.

[...]

## Seção VII

### Da Arrecadação e da Custódia dos Bens

**Art. 108.** Ato contínuo à assinatura do termo de compromisso, o administrador judicial efetuará a arrecadação dos bens e documentos e a avaliação dos bens, separadamente ou em bloco, no local em que se encontrem, requerendo ao juiz, para esses fins, as medidas necessárias.

§ 1º Os bens arrecadados ficarão sob a guarda do administrador judicial ou de pessoa por ele escolhida, sob responsabilidade daquele, podendo o falido ou qualquer de seus representantes ser nomeado depositário dos bens.

§ 2º O falido poderá acompanhar a arrecadação e a avaliação.

§ 3º O produto dos bens penhorados ou por outra forma apreendidos entrará para a massa, cumprindo ao juiz deprecar, a requerimento do administrador judicial, às autoridades competentes, determinando sua entrega.

§ 4º Não serão arrecadados os bens absolutamente impenhoráveis.

§ 5º Ainda que haja avaliação em bloco, o bem objeto de garantia real será também avaliado separadamente, para os fins do § 1º do art. 83 desta Lei.

**Art. 109.** O estabelecimento será lacrado sempre que houver risco para a execução da etapa de arrecadação ou para a preservação dos bens da massa falida ou dos interesses dos credores.

**Art. 110.** O auto de arrecadação, composto pelo inventário e pelo respectivo laudo de avaliação dos bens, será assinado pelo administrador judicial, pelo falido ou seus representantes e por outras pessoas que auxiliarem ou presenciarem o ato.

§ 1º Não sendo possível a avaliação dos bens no ato da arrecadação, o administrador judicial requererá ao juiz a concessão de prazo para apresentação do laudo de avaliação, que não poderá exceder 30 (trinta) dias, contados da apresentação do auto de arrecadação.

§ 2º Serão referidos no inventário:

I – os livros obrigatórios e os auxiliares ou facultativos do devedor, de-

signando-se o estado em que se acham, número e denominação de cada um, páginas escrituradas, data do início da escrituração e do último lançamento, e se os livros obrigatórios estão revestidos das formalidades legais;

II – dinheiro, papéis, títulos de crédito, documentos e outros bens da massa falida;

III – os bens da massa falida em poder de terceiro, a título de guarda, depósito, penhor ou retenção;

IV – os bens indicados como propriedade de terceiros ou reclamados por estes, mencionando-se essa circunstância.

§ 3º Quando possível, os bens referidos no § 2º deste artigo serão individualizados.

§ 4º Em relação aos bens imóveis, o administrador judicial, no prazo de 15 (quinze) dias após a sua arrecadação, exhibirá as certidões de registro, extraídas posteriormente à decretação da falência, com todas as indicações que nele constarem.

[...]

#### Seção VIII

#### Dos Efeitos da Decretação da Falência sobre as Obrigações do Devedor

[...]

**Art. 119.** Nas relações contratuais a seguir mencionadas prevalecerão as seguintes regras:

I – o vendedor não pode obstar a entrega das coisas expedidas ao devedor e ainda em trânsito, se o comprador, antes do requerimento da falência, as tiver revendido, sem fraude, à vista das faturas e conhecimentos de transporte, entregues ou remetidos pelo vendedor;

II – se o devedor vendeu coisas compostas e o administrador judicial resolver não continuar a execução do contrato, poderá o comprador pôr à disposição da massa falida as coisas já recebidas, pedindo perdas e danos;

III – não tendo o devedor entregue coisa móvel ou prestado serviço que vendera ou contratara a prestações, e resolvendo o administrador judicial não executar o contrato, o crédito relativo ao valor pago será habilitado na classe própria;

IV – o administrador judicial, ouvido o Comitê, restituirá a coisa móvel

comprada pelo devedor com reserva de domínio do vendedor se resolver não continuar a execução do contrato, exigindo a devolução, nos termos do contrato, dos valores pagos;

V – tratando-se de coisas vendidas a termo, que tenham cotação em bolsa ou mercado, e não se executando o contrato pela efetiva entrega daquelas e pagamento do preço, prestar-se-á a diferença entre a cotação do dia do contrato e a da época da liquidação em bolsa ou mercado;

VI – na promessa de compra e venda de imóveis, aplicar-se-á a legislação respectiva;

VII – a falência do locador não resolve o contrato de locação e, na falência do locatário, o administrador judicial pode, a qualquer tempo, denunciar o contrato;

VIII – caso haja acordo para compensação e liquidação de obrigações no âmbito do sistema financeiro nacional, nos termos da legislação vigente, a parte não falida poderá considerar o contrato vencido antecipadamente, hipótese em que será liquidado na forma estabelecida em regulamento, admitindo-se a compensação de eventual crédito que venha a ser apurado em favor do falido com créditos detidos pelo contratante;

IX – os patrimônios de afetação, constituídos para cumprimento de destinação específica, obedecerão ao disposto na legislação respectiva, permanecendo seus bens, direitos e obrigações separados dos do falido até o advento do respectivo termo ou até o cumprimento de sua finalidade, ocasião em que o administrador judicial arrecadará o saldo a favor da massa falida ou inscreverá na classe própria o crédito que contra ela remanescer.

[...]

#### Seção IX

#### Da Ineficácia e da Revogação de Atos Praticados antes da Falência

**Art. 129.** São ineficazes em relação à massa falida, tenha ou não o contratante conhecimento do estado de crise econômico-financeira do devedor, seja ou não intenção deste fraudar credores:

I – o pagamento de dívidas não vencidas realizado pelo devedor dentro do termo legal, por qualquer meio extintivo do direito de crédito, ainda que pelo desconto do próprio título;

II – o pagamento de dívidas vencidas e exigíveis realizado dentro do termo legal, por qualquer forma que não seja a prevista pelo contrato;

III – a constituição de direito real de garantia, inclusive a retenção, dentro do termo legal, tratando-se de dívida contraída anteriormente; se os bens dados em hipoteca forem objeto de outras posteriores, a massa falida receberá a parte que devia caber ao credor da hipoteca revogada;

IV – a prática de atos a título gratuito, desde 2 (dois) anos antes da decretação da falência;

V – a renúncia à herança ou a legado, até 2 (dois) anos antes da decretação da falência;

VI – a venda ou transferência de estabelecimento feita sem o consentimento expresso ou o pagamento de todos os credores, a esse tempo existentes, não tendo restado ao devedor bens suficientes para solver o seu passivo, salvo se, no prazo de 30 (trinta) dias, não houver oposição dos credores, após serem devidamente notificados, judicialmente ou pelo oficial do registro de títulos e documentos;

VII – os registros de direitos reais e de transferência de propriedade entre vivos, por título oneroso ou gratuito, ou a averbação relativa a imóveis realizados após a decretação da falência, salvo se tiver havido prenotação anterior.

**Parágrafo único.** A ineficácia poderá ser declarada de ofício pelo juiz, alegada em defesa ou pleiteada mediante ação própria ou incidentalmente no curso do processo.

[...]

Brasília, 9 de fevereiro de 2005; 184º da Independência e 117º da República.

LUIZ INÁCIO LULA DA SILVA

*Márcio Thomaz Bastos*

*Antonio Pallocci Filho*

*Ricardo José Ribeiro Berzoini*

*Luiz Fernando Furlan*

(DOU 09.02.2005, em edição extra)

**DECRETO-LEI 167, DE 14 DE FEVEREIRO DE 1967**

*Dispõe sobre títulos de crédito rural e dá outras providências.*

O Presidente da República, usando da atribuição que lhe confere o § 2º do art. 9º do Ato Institucional 4, de 7 de dezembro de 1966,

Decreta:

**Capítulo I**  
**DO FINANCIAMENTO RURAL**

**Art. 1º** O financiamento rural concedido pelos órgãos integrantes do sistema nacional de crédito rural e pessoa física ou jurídica poderá efetivar-se por meio das células de crédito rural previstas neste Decreto-lei.

**Parágrafo único.** Faculta-se a utilização das cédulas para os financiamentos da mesma natureza concedidos pelas cooperativas rurais a seus associados ou às suas filiadas.

**Art. 2º** O emitente da cédula fica obrigado a aplicar o financiamento nos fins ajustados, devendo comprovar essa aplicação no prazo e na forma exigidos pela instituição financiadora.

**Parágrafo único.** Nos casos de pluralidade de emitentes e não constando da cédula qualquer designação em contrário, a utilização do crédito poderá ser feita por qualquer um dos financiados, sob a responsabilidade solidária dos demais.

**Art. 3º** A aplicação do financiamento poderá ajustar-se em orçamento assinado pelo financiado e autenticado pelo financiador dêle devendo constar expressamente qualquer alteração que convencionarem.

**Parágrafo único.** Na hipótese, far-se-á, na cédula, menção no orçamento, que a ela ficará vinculado.

**Art. 4º** Quando fôr concedido financiamento para utilização parcelada, o financiador abrirá com o valor do financiamento contra vinculada à operação, que o financiado movimentará por meio de cheques, saques, reci-

bos, ordens, cartas ou quaisquer outros documentos, na forma e tempo previstos na cédula ou no orçamento.

**Art. 5º** As importâncias fornecidas pelo financiador vencerão juros as taxas que o Conselho Monetário Nacional fixar e serão exigíveis em 30 de junho e 31 de dezembro ou no vencimento das prestações, se assim acordado entre as partes; no vencimento do título e na liquidação, por outra forma que vier a ser determinada por aquele Conselho, podendo o financiador, nas datas previstas, capitalizar tais encargos na conta vinculada a operação.

**Parágrafo único.** Em caso de mora, a taxa de juros constante da cédula será elevável de 1% (um por cento) ao ano.

**Art. 6º** O financiado facultará ao financiador a mais ampla fiscalização da aplicação da quantia financiada, exibindo, inclusive, os elementos que lhe forem exigidos.

**Art. 7º** O credor poderá, sempre que julgar conveniente e por pessoas de sua indicação, não só percorrer tôdas e quaisquer dependências dos imóveis referidos no título, como verificar o andamento dos serviços nêles existentes.

**Art. 8º** Para ocorrer às despesas com os serviços de fiscalização poderá ser ajustada na cédula taxa de comissão de fiscalização exigível na forma do disposto no artigo 5º, a qual será calculada sôbre os saldos devedores da conta vinculada a operação respondendo ainda o financiado pelo pagamento de quaisquer que se verificarem com vistorias frustradas ou que forem efetuadas em consequência de procedimento seu que possa prejudicar as condições legais e celulares.

## Capítulo II

### Seção I

#### Das Cédulas de Crédito Rural

**Art. 9º** A cédula de crédito rural é promessa de pagamento em dinheiro, sem ou com garantia real cedularmente constituída, sob as seguintes denominações e modalidades:

- I – Cédula Rural Pignoratícia.
- II – Cédula Rural Hipotecária.

III – Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária.

IV – Nota de Crédito Rural.

**Art. 10.** A cédula de crédito rural é título civil, líquido e certo, exigível pela soma dêla constante ou do endôso, além dos juros, da comissão de fiscalização, se houver, e demais despesas que o credor fizer para segurança, regularidade e realização de seu direito creditório.

§ 1º Se o emitente houver deixado de levantar qualquer parcela do crédito deferido ou tiver feito pagamentos parciais, o credor desconta-los-á da soma declarada na cédula, tornando-se exigível apenas o saldo.

§ 2º Não constando do endôso o valor pelo qual se transfere a cédula, prevalecerá o da soma declarada no título acrescido dos acessórios, na forma deste artigo, deduzido o valor das quitações parciais passadas no próprio título.

**Art. 11.** Importa vencimento de cédula de crédito rural independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, a inadimplência de qualquer obrigação convencional ou legal do emitente do título ou, sendo o caso, do terceiro prestante da garantia real.

**Parágrafo único.** Verificado o inadimplemento, poderá ainda o credor considerar vencidos antecipadamente todos os financiamentos rurais concedidos ao emitente e dos quais seja credor.

**Art. 12.** A cédula de crédito rural poderá ser aditada, ratificada e retificada por meio de menções adicionais e de aditivos, datados e assinados pelo emitente e pelo credor.

**Parágrafo único.** Se não bastar o espaço existente, continuar-se-á em fôlha do mesmo formato, que fará parte integrante do documento cedular.

**Art. 13.** A cédula de crédito rural admite amortizações periódicas e prorrogações de vencimento que serão ajustadas mediante a inclusão de cláusula, na forma prevista neste Decreto-lei.

## **Seção II** **Da Cédula Rural Pignoratícia**

**Art. 14.** A cédula rural pignoratícia conterà os seguintes requisitos, lançados no contexto:

I – Denominação “Cédula Rural Pignoratícia”.

II – Data e condições de pagamento; havendo prestações periódicas ou prorrogações de vencimento, acrescentar: “nos termos da cláusula Forma de Pagamento abaixo” ou “nos termos da cláusula Ajuste de Prorrogação abaixo”.

III – Nome do credor e a cláusula à ordem.

IV – Valor do crédito deferido, lançado em algarismos e por extenso, com indicação da finalidade ruralista a que se destina o financiamento concedido e a forma de sua utilização.

V – Descrição dos bens vinculados em penhor, que se indicarão pela espécie, qualidade, quantidade, marca ou período de produção, se fôr o caso, além do local ou depósito em que os mesmos bens se encontrarem.

VI – Taxa dos juros a pagar, e da comissão de fiscalização, se houver, e o tempo de seu pagamento.

VII – Praça do pagamento.

VIII – Data e lugar da emissão.

IX – Assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais.

§ 1º As cláusulas “Forma de Pagamento” ou “Ajuste de Prorrogação”, quando cabíveis, serão incluídas logo após a descrição da garantia, estabelecendo-se, na primeira, os valores e datas das prestações e na segunda, as prorrogações previstas e as condições a que está sujeita sua efetivação.

§ 2º A descrição dos bens vinculados à garantia poderá ser feita em documento à parte, em duas vias, assinadas pelo emitente e autenticadas pelo credor, fazendo-se, na cédula, menção a essa circunstância, logo após a indicação do grau do penhor e de seu valor global.

**Art. 15.** Podem ser objeto, do penhor cédular, nas condições deste Decreto-lei, os bens suscetíveis de penhor rural e de penhor mercantil.

**Art. 16.** Incluem-se na garantia os bens adquiridos ou pagos com o financiamento, feita a respectiva averbação nos termos deste Decreto-lei.

**Art. 17.** Os bens apenhados continuam na posse imediata do emitente ou do terceiro prestatante da garantia real, que responde por sua guarda e

conservação como fiel depositário, seja pessoa física ou jurídica. Cuidando-se do penhor constituído por terceiro, o emitente da cédula responderá solidariamente com o empenhador pela guarda e conservação dos bens apenhados.

**Art. 18.** Antes da liquidação da cédula, não poderão os bens apenhados ser removidos das propriedades nela mencionadas, sob qualquer pretexto e para onde quer que seja, sem prévio consentimento escrito do credor.

**Art. 19.** Aplicam-se ao penhor constituído pela cédula rural pignoratícia as disposições dos Decretos-leis 1.271, de 16 de maio de 1939, 1.625, de 23 de setembro de 1939, e 4.312, de 20 de maio de 1942 e das Leis 492, de 30 de agosto de 1937, 2.666, de 6 de dezembro de 1955 e 2.931, de 27 de outubro de 1956, bem como os preceitos legais vigentes relativos a penhor rural e mercantil no que não colidirem com o presente Decreto-lei.

### **Seção III Da Cédula Rural Hipotecária**

**Art. 20.** A cédula rural hipotecária conterá os seguintes requisitos, lançados no contexto:

I – Denominação “Cédula Rural Hipotecária”.

II – Data e condições de pagamento; havendo prestações periódicas ou prorrogações de vencimento, acrescentar: “nos termos da cláusula Forma de Pagamento abaixo” ou “nos termos da cláusula Ajuste de Prorrogação abaixo”.

III – Nome do credor e a cláusula à ordem.

IV – Valor do crédito deferido, lançado em algarismos e por extenso, com indicação da finalidade ruralista a que se destina o financiamento concedido e a forma de sua utilização.

V – Descrição do imóvel hipotecado com indicação do nome, se houver, dimensões, confrontações, benfeitorias, título e data de aquisição e anotações (número, livro e fôlha) do registro imobiliário.

VI – Taxa dos juros a pagar e a da comissão de fiscalização, se houver, e tempo de seu pagamento.

VII – Praça do pagamento.

VIII – Data e lugar da emissão.

IX – Assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais.

§ 1º Aplicam-se a este artigo as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 14 deste Decreto-lei.

§ 2º Se a descrição do imóvel hipotecado se processar em documento à parte, deverão constar também da cédula tôdas as indicações mencionadas no item V deste artigo, exceto confrontações e benfeitorias.

§ 3º A especificação dos imóveis hipotecados, pela descrição pormenorizada, poderá ser substituída pela anexação à cédula de seus respectivos títulos de propriedade.

§ 4º Nos casos do parágrafo anterior, deverão constar da cédula, além das indicações referidas no § 2º deste artigo, menção expressa à anexação dos títulos de propriedade e a declaração de que êles farão parte integrante da cédula até sua final liquidação.

**Art. 21.** São abrangidos pela hipoteca constituída as construções, respectivos terrenos, maquinismos, instalações e benfeitorias.

**Parágrafo único.** Pratica crime de estelionato e fica sujeito às penas do art. 171 do Código Penal aquêle que fizer declarações falsas ou inexatas acêrca da área dos imóveis hipotecados, de suas características, instalações e acessórios, da pacificidade de sua posse, ou omitir, na cédula, a declaração de já estarem êles sujeitos a outros ônus ou responsabilidade de qualquer espécie, inclusive fiscais.

**Art. 22.** Incorporam-se na hipoteca constituída as máquinas, aparelhos, instalações e construções, adquiridos ou executados com o crédito, assim como quaisquer outras benfeitorias acrescidas aos imóveis na vigência da cédula, as quais, uma vez realizadas, não poderão ser retiradas, alteradas ou destruídas, sem o consentimento do credor, por escrito.

**Parágrafo único.** Faculta-se ao credor exigir que o emitente faça averbar, à margem da inscrição principal, a constituição de direito real sôbre os bens e benfeitorias referidos neste artigo.

**Art. 23.** Podem ser objeto de hipoteca cedular imóveis rurais e urbanos.

**Art. 24.** Aplicam-se à hipoteca censual os princípios da legislação ordinária sobre hipoteca no que não colidirem com o presente Decreto-lei.

**Seção IV**  
**Da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária**

**Art. 25.** A cédula rural pignoratícia e hipotecária conterà os seguintes requisitos, lançados no contexto:

I – Denominação “Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária”.

II – Data e condições de pagamento havendo prestações periódicas ou prorrogações de vencimento, acrescentar: “nos termos da cláusula Forma de Pagamento abaixo” ou “nos termos da cláusula Ajuste de Prorrogação abaixo”.

III – Nome do credor e a cláusula à ordem.

IV – Valor do crédito deferido, lançado em algarismos e por extenso, com indicação da finalidade ruralista a que se destina o financiamento concedido e a forma de sua utilização.

V – Descrição dos bens vinculados em penhor, os quais se indicarão pela espécie, qualidade, quantidade, marca ou período de produção se fôr o caso, além do local ou depósito dos mesmos bens.

VI – Descrição do imóvel hipotecado com indicação do nome, se houver, dimensões, confrontações, benfeitorias, título e data de aquisição e anotações (número, livro e fôlha) do registro imobiliário.

VII – Taxa dos juros a pagar e da comissão de fiscalização, se houver, e tempo de seu pagamento.

VIII – Praça do pagamento.

IX – Data e lugar da emissão.

X – Assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais.

**Art. 26.** Aplica-se à hipoteca e ao penhor constituídos pela cédula rural pignoratícia e hipotecária o disposto nas Seções II e III do Capítulo II deste Decreto-lei.

## Seção V Da Nota de Crédito Rural

**Art. 27.** A nota de crédito rural conterà os seguintes requisitos, lançandos no contexto:

I – Denominação Nota de Crédito Rural.

II – Data e condições de pagamento; havendo prestações periódicas ou prorrogações de vencimento, acrescentar: “nos termos da cláusula Forma de Pagamento abaixo” ou “nos termos da cláusula Ajuste de Prorrogação abaixo”.

III – Nome do credor e a cláusula à ordem.

IV – Valor do crédito deferido, lançado em algarismos e por extenso, com indicação da finalidade ruralista a que se destina o financiamento concedido e a forma de sua utilização.

V – Taxa dos juros a pagar e da comissão de fiscalização se houver, e tempo de seu pagamento.

VI – Praça do pagamento.

VII – Data e lugar da emissão.

VIII – Assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais.

**Art. 28.** O crédito pela nota de crédito rural tem privilégio especial sobre os bens discriminados no artigo 1.563 do Código Civil.

**Art. 29.** A nota de crédito rural terá o prazo mínimo de três meses e o máximo de três anos.

## Capítulo III Seção I Da Inscrição e Averbação da Cédula de Crédito Rural

**Art. 30.** As cédulas de crédito rural, para terem eficácia contra terceiros, inscrevem-se no Cartório do Registro de Imóveis:

a) a cédula rural pignoratícia, no da circunscrição em que esteja situado o imóvel de localização dos bens apenhados;

b) a cédula rural hipotecária, no da circunscrição em que esteja situado o imóvel hipotecado;

c) a cédula rural pignoratícia e hipotecária, no da circunscrição em que esteja situado o imóvel de localização dos bens apenhados e no da circunscrição em que esteja situado o imóvel hipotecado;

d) a nota de crédito rural, no da circunscrição em que esteja situado o imóvel a cuja exploração se destina o financiamento cedular.

**Parágrafo único.** Sendo nota de crédito rural emitida por cooperativa, a inscrição far-se-á no Cartório do Registro de Imóveis de domicílio da emitente.

**Art. 31.** A inscrição far-se-á na ordem de apresentação da cédula a registro em livro próprio denominado “Registro de Cédulas de Crédito Rural”, observado o disposto nos artigos 183, 188, 190 e 202 do Decreto 4.857, de 9 de novembro de 1939.

§ 1º Os livros destinados ao registro das cédulas de crédito rural serão numerados em série crescente a começar de 1, e cada livro conterá termo de abertura e termo de encerramento assinados pelo Juiz de Direito da Comarca, que rubricará tôdas as fôlhas.

§ 2º As formalidades a que se refere o parágrafo anterior precederão à utilização do livro.

§ 3º Em cada Cartório, haverá, em uso, apenas um livro “Registro de Cédulas de Crédito Rural” utilizando-se o de número subsequente depois de findo o anterior.

**Art. 32.** A inscrição consistirá na anotação dos seguintes requisitos celdulares:

a) Data do pagamento havendo prestações periódicas ou ajuste de prorrogação, consignar, conforme o caso, a data de cada uma delas ou as condições a que está sujeita sua efetivação.

b) O nome do emitente, do financiador e do endossatário, se houver.

c) Valor do crédito deferido e o de cada um dos pagamentos parcelados, se fôr o caso.

d) Praça do pagamento.

e) Data e lugar da emissão.

§ 1º Para a inscrição, o apresentante de título oferecerá, com o original da cédula, cópia tirada em impresso idêntico ao da cédula com a

declaração impressa “Via não negociável”, em linhas paralelas transversais.

§ 2º O Cartório conferirá a exatidão da cópia, autenticando-a.

§ 3º Cada grupo de duzentas (200) cópias será encadernado na ordem cronológica de seu arquivamento, em livro que o Cartório apresentará, no prazo de quinze dias da completação do grupo, ao Juiz de Direito da Comarca, para abri-lo e encerrá-lo, rubricando as respectivas fôlhas numeradas em série crescente a começar de 1 (um).

§ 4º Nos casos do § 3º do artigo 20 deste Decreto-lei, à via da cédula destinada ao Cartório será anexada cópia dos títulos de domínio, salvo se os imóveis hipotecados se acharem registrados no mesmo Cartório.

**Art. 33.** Ao efetuar a inscrição ou qualquer averbação, o Oficial do Registro Imobiliário mencionará, no respectivo ato, a existência de qualquer documento anexo à cédula e nêle aporá sua rubrica, independentemente de outra qualquer formalidade.

**Art. 34.** O Cartório anotarà a inscrição, com indicação do número de ordem, livro e fôlhas, bem como o valor dos emolumentos cobrados, no verso da cédula, além de mencionar, se fôr o caso, os anexos apresentados.

**Parágrafo único.** Pela inscrição da cédula, o oficial cobrará do interessado os seguintes emolumentos, dos quais 80% (oitenta por cento) caberão ao Oficial do Registro Imobiliário e 20% (vinte por cento) ao Juiz de Direito da Comarca, parcela que será recolhida ao Banco do Brasil S.A. e levantada quando das correições a que se refere o artigo 40:

a) até Cr\$200.000 – 0,1%

b) de Cr\$200.001 a Cr\$500.000 – 0,2%

c) de Cr\$500.001 a Cr\$1.000.000 – 0,3%

d) de Cr\$1.000.001 a Cr\$1.500.000 – 0,4%

e) acima de Cr\$1.500.000 – 0,5% máximo de 1/4 (um quarto) do salário-mínimo da região.

**Art. 35.** O oficial recusará efetuar a inscrição se já houver registro anterior no grau de prioridade declarado no texto da cédula, considerando-se nulo o ato que infringir êste dispositivo.

**Art. 36.** Para os fins previstos no artigo 30 deste Decreto-lei, averbar-se-ão, à margem da inscrição da cédula, os endossos posteriores, à inscrição, as menções adicionais, aditivos, avisos de prorrogação e qualquer ato, que promova alteração na garantia ou nas condições pactuadas.

§ 1º Dispensa-se a averbação dos pagamentos parciais e do endosso das instituições financiadoras em operações de redesconto ou caução.

§ 2º Os emolumentos devidos pelos atos referidos neste artigo serão calculados na base de 10% (dez por cento) sobre os valores da tabela constante do parágrafo único do artigo 34 deste Decreto-lei, cabendo ao oficial e ao Juiz de Direito da Comarca as mesmas percentagens estabelecidas naquele dispositivo.

**Art. 37.** Os emolumentos devidos pela inscrição da cédula ou pela averbação de atos posteriores poderão ser pagos pelo credor, a débito da conta a que se refere o artigo 4º deste Decreto-lei.

**Art. 38.** As inscrições das cédulas e as averbações posteriores serão efetuadas no prazo de 3 (três) dias úteis a contar da apresentação do título, sob pena de responsabilidade funcional do oficial encarregado de promover os atos necessários.

§ 1º A transgressão do disposto neste artigo poderá ser comunicada ao Juiz de Direito da Comarca pelos interessados ou por qualquer pessoa que tenha conhecimento do fato.

§ 2º Recebida a comunicação, o Juiz instaurará imediatamente inquérito administrativo.

§ 3º Apurada a irregularidade, o oficial pagará multa de valor correspondente aos emolumentos que seriam cobrados, por dia de atraso, aplicada pelo Juiz de Direito da Comarca, devendo a respectiva importância ser recolhida, dentro de 15 (quinze) dias, a estabelecimento bancário que a transferirá ao Banco Central da República do Brasil, para crédito do Fundo Geral para Agricultura e Indústria – “Funagri”, criado pelo Decreto 56.835, de 3 de setembro de 1965.

## Seção II

### Do Cancelamento da Inscrição da Cédula de Crédito Rural

**Art. 39.** Cancela-se a inscrição mediante a averbação, no livro próprio, da ordem judicial competente ou prova da quitação da cédula, lançada no próprio título ou passada em documento em separado com força probante.

§ 1º Da averbação do cancelamento da inscrição constarão as características do instrumento de quitação, ou a declaração, sendo o caso, de que a quitação foi passada na própria cédula, indicando-se, em qualquer hipótese, o nome do quitante e a data da quitação; a ordem judicial de cancelamento será também referida na averbação, pela indicação da data do mandado, Juízo de que procede, nome do Juiz que o subscreve e demais características ocorrentes.

§ 2º Arquivar-se-á no Cartório a ordem judicial de cancelamento da inscrição ou uma das vias do documento particular da quitação da cédula, procedendo-se como se dispõe no § 3º do artigo 32 deste Decreto-lei.

§ 3º Aplicam-se ao cancelamento da inscrição as disposições do § 2º, artigo 36, e as do artigo 38 e seus parágrafos.

## Seção III

### Da Correição dos Livros de Inscrição da Cédula de Crédito Rural

**Art. 40.** O Juiz de Direito da Comarca procederá à correição no livro “Registro de Cédulas de Crédito Rural”, uma vez por semestre, no mínimo.

## Capítulo IV

### DAAÇÃO PARA COBRANÇAS DE CÉDULA DE CRÉDITO RURAL

**Art. 41.** Cabe ação executiva para a cobrança da cédula de crédito rural.

§ 1º Penhorados os bens constitutivos da garantia real, assistirá ao credor o direito de promover, a qualquer tempo, contestada ou não a ação, a venda daqueles bens, observado o disposto nos artigos 704 e 705 do Código de Processo Civil, podendo ainda levantar desde logo, mediante caução idônea, o produto líquido da venda, à conta e no limite de seu crédito, prosseguindo-se na ação.

§ 2º Decidida a ação por sentença passada em julgado, o credor restituirá a quantia ou o excesso levantado, conforme seja a ação julgada improce-

dente total ou parcialmente, sem prejuízo doutras cominações da lei processual.

§ 3º Da caução a que se refere o parágrafo primeiro dispensam-se as cooperativas rurais e as instituições financeiras públicas (artigo 22 da Lei 4.595, de 31 de dezembro de 1964), inclusive o Banco do Brasil S.A.

#### **Capítulo V** **DA NOTA PROMISSÓRIA RURAL**

**Art. 42.** Nas vendas a prazo de bens de natureza agrícola, extrativa ou pastoril, quando efetuadas diretamente por produtores rurais ou por suas cooperativas; nos recebimentos, pelas cooperativas, de produtos da mesma natureza entregues pelos seus cooperados, e nas entregas de bens de produção ou de consumo, feitas pelas cooperativas aos seus associados poderá ser utilizada, como título de crédito, a nota promissória rural, nos termos deste Decreto-lei.

**Parágrafo único.** A nota promissória rural emitida pelas cooperativas a favor de seus cooperados, ao receberem produtos entregues por êstes, constitui promessa de pagamento representativa de adiantamento por conta do preço dos produtos recebidos para venda.

**Art. 43.** A nota promissória rural conterá os seguintes requisitos, lançados no contexto:

I – Denominação “Nota Promissória Rural”.

II – Data do pagamento.

III – Nome da pessoa ou entidade que vende ou entrega os bens e a qual deve ser paga, seguido da cláusula à ordem.

IV – Praça do pagamento.

V – Soma a pagar em dinheiro, lançada em algarismos e por extenso, que corresponderá ao preço dos produtos adquiridos ou recebidos ou no adiantamento por conta do preço dos produtos recebidos para venda.

VI – Indicação dos produtos objeto da compra e venda ou da entrega.

VII – Data e lugar da emissão.

VIII – Assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais.

**Art. 44.** Cabe ação executiva para a cobrança da nota promissória rural.

**Parágrafo único.** Penhorados os bens indicados na nota promissória rural, ou, em sua vez, outros da mesma espécie, qualidade e quantidade pertencentes ao emitente, assistirá ao credor o direito de proceder nos termos do § 1º do artigo 41, observada o disposto nos demais parágrafos do mesmo artigo.

**Art. 45.** A nota promissória rural goza de privilégio especial sobre os bens enumerados no artigo 1.563 do Código Civil.

#### **Capítulo VI DA DUPLICATA RURAL**

**Art. 46.** Nas vendas a prazo de quaisquer bens de natureza agrícola, extrativa ou pastoril, quando efetuadas diretamente por produtores rurais ou por suas cooperativas, poderá ser utilizada também, como título do crédito, a duplicata rural, nos termos deste Decreto-lei.

**Art. 47.** Emitida a duplicata rural pelo vendedor, este ficará obrigado a entregá-la ou a remetê-la ao comprador, que a devolverá depois de assiná-la.

**Art. 48.** A duplicata rural conterà os seguintes requisitos, lançados no contexto:

I – Denominação “Duplicata Rural”.

II – Data do pagamento, ou a declaração de dar-se a tantos dias da data da apresentação ou de ser à vista.

III – Nome e domicílio do vendedor.

IV – Nome e domicílio do comprador.

V – Soma a pagar em dinheiro, lançada em algarismos e por extenso, que corresponderá ao preço dos produtos adquiridos.

VI – Praça do pagamento.

VII – Indicação dos produtos objeto da compra e venda.

VIII – Data e lugar da emissão.

IX – Cláusula à ordem.

X – Reconhecimento de sua exatidão e a obrigação de pagá-la, para ser firmada do próprio punho do comprador ou de representante com poderes especiais.

XI – Assinatura do próprio punho do vendedor ou de representante com poderes especiais.

**Art. 49.** A perda ou extravio da duplicata rural obriga o vendedor a extrair novo documento que contenha a expressão “segunda via” em linha paralelas que cruzem o título.

**Art. 50.** A remessa da duplicata rural poderá ser feita diretamente pelo vendedor ou por seus representantes, por intermédio de instituições financiadoras, procuradores ou correspondentes, que se incumbem de apresentá-la ao comprador na praça ou no lugar de seu domicílio, podendo os intermediários devolvê-la depois de assinada ou conservá-la em seu poder até o momento do resgate, segundo as instruções de quem lhe cometeu o encargo.

**Art. 51.** Quando não fôr à vista, o comprador deverá devolver a duplicata rural ao apresentante dentro do prazo de 10 (dez) dias contados da data da apresentação, devidamente assinada ou acompanhada de declaração por escrito, contendo as razões da falta de aceite.

**Parágrafo único.** Na hipótese de não devolução do título dentro do prazo a que se refere este artigo, assiste ao vendedor o direito de protestá-lo por falta de aceite.

**Art. 52.** Cabe ação executiva para cobrança da duplicata rural.

**Art. 53.** A duplicata rural goza de privilégio especial sobre os bens enumerados no artigo 1.563 do Código Civil.

**Art. 54.** Incurrerá na pena de reclusão por um a quatro anos, além da multa de 10% (dez por cento) sobre o respectivo montante, o que expedir duplicata rural que não corresponda a uma venda efetiva de quaisquer dos bens a que se refere o artigo 46, entregues real ou simbólicamente.

**Capítulo VII**  
**DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**  
**Seção I**

**Das Garantias da Cédula de Crédito Rural**

**Art. 55.** Podem ser objeto de penhor censual os gêneros oriundos da produção agrícola, extrativa ou pastoril, ainda que destinados a beneficiamento ou transformação.

**Art. 56.** Podem ainda ser objeto de penhor censual os seguintes bens e respectivos acessórios, quando destinados aos serviços das atividades rurais:

I – caminhões, camionetas de carga, furgões, jipes e quaisquer veículos automotores ou de tração mecânica.

II – carretas, carroças, carros, carroções e quaisquer veículos não automotores;

III – canoas, barcas, balsas e embarcações fluviais, com ou sem motores;

IV – máquinas e utensílios destinados ao preparo de rações ou ao beneficiamento, armazenagem, industrialização, frigorificação, conservação, acondicionamento e transporte de produtos e subprodutos agropecuários ou extrativos, ou utilizados nas atividades rurais, bem como bombas, motores, canos e demais pertences de irrigação;

V – incubadoras, chocadeiras, criadeiras, pinteiros e galinheiros desmontáveis ou móveis, gaiolas, bebedouros, campânulas e quaisquer máquinas e utensílios usados nas explorações avícolas e agropastoris.

**Parágrafo único.** O penhor será anotado nos assentamentos próprios da repartição competente para expedição de licença dos veículos, quando for o caso.

**Art. 57.** Os bens apenados poderão ser objeto de novo penhor censual e o simples registro da respectiva cédula equivalerá à averbação, na anterior, do penhor constituído em grau subsequente.

**Art. 58.** Em caso de mais de um financiamento, sendo os mesmos o emitente da cédula, o credor e os bens apenados, poderá estender-se aos financiamentos subsequentes o penhor originariamente constituído, mediante menção da extensão nas cédulas posteriores, reputando-se um só penhor com cédulas rurais distintas.

§ 1º A extensão será apenas averbada à margem da inscrição anterior e não impede que sejam vinculados outros bens à garantia.

§ 2º Havendo vinculação de novos bens, além da averbação, estará a cédula também sujeita a inscrição no Cartório do Registro de Imóveis.

§ 3º Não será possível a extensão da garantia se tiver havido endosso ou se os bens vinculados já houverem sido objeto de nova gravação para com terceiros.

**Art. 59.** A venda dos bens apenados ou hipotecados pela cédula de crédito rural depende de prévia anuência do credor, por escrito.

**Art. 60.** Aplicam-se à cédula de crédito rural, à nota promissória rural e à duplicata rural, no que forem cabíveis, as normas de direito cambial, inclusive quanto a aval, dispensado porém o protesto para assegurar o direito de regresso contra endossantes e seus avalistas.

## Seção II

### Dos Prazos e Prorrogações da Cédula de Crédito Rural

**Art. 61.** O prazo do penhor agrícola não excederá de três anos, prorrogável por até mais três, e o do penhor pecuário não admite prazo superior a cinco anos, prorrogável por até mais três e embora vencidos permanece a garantia, enquanto subsistirem os bens que a constituem.

**Parágrafo único.** Vencidos os prazos de seis anos para o penhor agrícola e de oito anos para o penhor pecuário, devem êsses penhõres ser reconstituídos, mediante lavratura de aditivo, se não executados.

**Art. 62.** As prorrogações de vencimento de que trata o artigo 13 dêste Decreto-lei serão anotadas na cédula pelo próprio credor, devendo ser averbadas à margem das respectivas inscrições, e seu processamento, quando cumpridas regularmente tôdas as obrigações, celulares e legais, far-se-á por simples requerimento do credor ao oficial do Registro de Imóveis competente.

**Parágrafo único.** Somente exigirão lavratura de aditivo as prorrogações que tiverem de ser concedidas sem o cumprimento das condições a que se subordinarem ou após o término do período estabelecido na cédula.

## Capítulo VIII

### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 63.** Dentro do prazo da cédula, o credor, se assim o entender poderá autorizar o emitente a dispor de parte ou de todos os bens da garantia, na forma e condições que convencionarem.

**Art. 64.** Os bens dados em garantia assegurarão o pagamento do principal, juros, comissões, pena convencional, despesas legais e convencionais com as preferências estabelecidas na legislação em vigor.

**Art. 65.** Se baixar no mercado o valor dos bens da garantia ou se verificar qualquer ocorrência que determine diminuição ou depreciação da garantia constituída, o emitente reforçará essa garantia dentro do prazo de quinze dias da notificação que o credor lhe fizer, por carta enviada pelo Correio, sob registro, ou pelo oficial do Registro de Títulos e Documentos da Comarca.

**Parágrafo único.** Nos casos de substituição de animais por morte ou inutilização, assiste ao credor o direito de exigir que os substitutos sejam da mesma espécie e categoria dos substituídos.

**Art. 66.** Quando o penhor fôr constituído por animais, o emitente da cédula fica, obrigado a manter todo o rebanho, inclusive os animais adquiridos com o financiamento, se fôr o caso, protegidos pelas medidas sanitárias e profiláticas recomendadas em cada caso, contra a incidência de zoonoses, moléstias infecciosas ou parasitárias de ocorrência freqüente na região.

**Art. 67.** Nos financiamentos pecuários, poderá ser convencionado que o emitente se obriga a não vender, sem autorização por escrito do credor, durante a vigência do título, crias fêmeas ou vacas aptas à procriação, assistindo ao credor, na hipótese de não observância dessas condições, o direito de dar por vencida a cédula e exigir o total da dívida dela resultante, independentemente de aviso extrajudicial ou interpeção judicial.

**Art. 68.** Se os bens vinculados em penhor ou em hipoteca à cédula de crédito rural pertencerem a terceiros, êstes subscreverão também o título, para que se constitua a garantia.

**Art. 69.** Os bens objeto de penhor ou de hipoteca constituídos pela cédula de crédito rural não serão penhorados, arrestados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou do terceiro empenhador ou hipotecante, cumprindo ao emitente ou ao terceiro empenhador ou hipotecante denunciar a existência da cédula às autoridades incumbidas da diligência ou a quem a determinou, sob pena de responderem pelos prejuízos resultantes de sua omissão.

**Art. 70.** O emitente da cédula de crédito rural, com ou sem garantia real, manterá em dia o pagamento dos tributos e encargos fiscais, previdenciários

e trabalhistas de sua responsabilidade, inclusive a remuneração dos trabalhadores rurais, exibindo ao credor os respectivos comprovantes sempre que lhe forem exigidos.

**Art. 71.** Em caso de cobrança em processo contencioso ou não, judicial ou administrativo, o emitente da cédula de crédito rural, da nota promissória rural, ou o aceitante da duplicata rural responderá ainda pela multa de 10% (dez por cento) sobre o principal e acessórios em débito, devida a partir do primeiro despacho da autoridade competente na petição de cobrança ou de habilitação de crédito.

**Art. 72.** As cédulas de crédito rural, a nota promissória rural e a duplicata rural poderão ser redescontadas no Banco Central da República do Brasil, nas condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional.

**Art. 73.** É também da competência do Conselho Monetário Nacional a fixação das taxas de desconto da nota promissória rural e da duplicata rural, que poderão ser elevadas de 1% ao ano em caso de mora.

**Art. 74.** Dentro do prazo da nota promissória rural e da duplicata rural, poderão ser feitos pagamentos parciais.

**Parágrafo único.** Ocorrida a hipótese, o credor declarará, no verso do título, sobre sua assinatura, a importância recebida e a data do recebimento, tornando-se exigível apenas, o saldo.

**Art. 75.** Na hipótese de nomeação, por qualquer circunstância, de depositário para os bens apenados, instituído judicial ou convencionalmente, entrará êle também na posse imediata das máquinas e de tôdas as instalações e pertences acaso necessários à transformação dos referidos bens nos produtos a que se tiver obrigado o emitente na respectiva cédula.

**Art. 76.** Serão segurados, até final resgate da cédula, os bens nela descritos e caracterizados, observada a vigente legislação de seguros obrigatórios.

**Art. 77.** As cédulas de crédito rural, a nota promissória rural e a duplicata rural obedecerão aos modelos anexos de números 1 a 6.

**Parágrafo único.** Sem caráter de requisito essencial, as cédulas de crédito rural poderão conter disposições que resultem das peculiaridades do financiamento rural.

**Art. 78.** A exigência constante do artigo 22 da Lei 4.947, de 6 de abril de 1966, não se aplica às operações de crédito rural proposta por produtores rurais e suas cooperativas, de conformidade com o disposto no artigo 37 da Lei 4.829, de 5 de novembro de 1965.

**Parágrafo único.** A comunicação do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, de ajuizamento da cobrança de dívida fiscal ou de multa impedirá a concessão de crédito rural ao devedor, a partir da data do recebimento da comunicação, pela instituição financiadora, salvo se, fôr depositado em juízo o valor do débito em litígio.

#### **Capítulo IX DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

**Art. 79.** Este Decreto-lei entrará em vigor noventa (90) dias depois de publicado, revogando-se a Lei 3.253, de 27 de agosto de 1957, e as disposições em contrário.

**Art. 80.** As fôlhas em branco dos livros de registro das “Cédulas de Crédito Rural” sob o império da Lei 3.253, de 27 de agosto de 1957, serão inutilizadas, na data da vigência do presente Decreto-lei, pelo Chefe da Repartição arrecadadora federal a que pertencem, e devidamente guardados os livros.

Brasília, 14 de fevereiro de 1967; 146º da Independência e 79º da República.

H. CASTELLO BRANCO  
*Severo Fagundes Gomes*  
*Octávio Bulhões*  
(DOU 15.02.1967)

### CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA

Nº ..... Vencimento em ..... de ..... de 19.....  
Cr\$ .....

A ..... de ..... de 19.....  
pagar ..... por esta cédula rural pignoratícia .....  
..... a ou  
à ordem, a quantia de ..... em moeda corrente, valor do crédito  
diferido para financiamento de .....  
..... e que será  
utilizado do seguinte modo: .....  
.....  
.....

Os juros são devidos à taxa de .....  
ao ano ..... sendo de  
..... a comissão de fiscalização  
.....

O pagamento será efetuado na praça de .....

Os bens vinculados são os seguintes: .....  
.....  
.....

## CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA

Nº ..... Vencimento em ..... de ..... de 19.....  
 Cr\$ .....

A .....de ..... de 19.....  
 pagar ..... por esta cédula rural pignoratícia .....  
 ..... a ou  
 à ordem, a quantia de ..... em moeda corrente, valor do crédito  
 diferido para financiamento de .....  
 ..... e que será  
 utilizado do seguinte modo: .....

Os juros são devidos à taxa de .....  
 ao ano ..... sendo de  
 ..... a comissão de fiscalização

O pagamento será efetuado na praça de .....  
 Os bens vinculados são os seguintes: .....

.....  
 .....

## CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA

Nº ..... Vencimento em ..... de ..... de 19.....  
Cr\$ .....

A ..... de ..... de 19.....  
pagar ..... por esta cédula rural pignoratícia .....  
..... a ou  
à ordem, a quantia de ..... em moeda corrente, valor do crédito  
diferido para financiamento de .....  
..... e que será  
utilizado do seguinte modo: .....

Os juros são devidos à taxa de .....  
ao ano ..... sendo de  
..... a comissão de fiscalização

O pagamento será efetuado na praça de .....  
Os bens vinculados são os seguintes: .....  
.....

## NOTA DE CRÉDITO RURAL

Nº ..... Vencimento em ..... de ..... de 19.....  
 Cr\$ .....

A ..... de ..... de 19.....  
 pagar ..... por esta Nota de Crédito Rural .....  
 ..... a ou  
 à ordem, a quantia de ..... em moeda corrente, valor do crédito  
 diferido para financiamento de .....  
 ..... e que será  
 utilizado do seguinte modo: .....

Os juros são devidos à taxa de .....  
 ao ano ..... sendo de  
 ..... a comissão de fiscalização

O pagamento será efetuado na praça de .....

### NOTA PROMISSÓRIA RURAL

Nº ..... Vencimento em ..... de ..... de 19.....  
Cr\$ .....

A .....de ..... de 19.....  
por esta Nota Promissória Rural, pagar .....  
.....  
a ou à sua ordem, na praça de .....a quantia de .....  
valor da compra que lhe fiz .....  
..... entrega que  
me(nos) foi feita..... dos  
seguintes bens de sua propriedade:.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**DUPLICATA RURAL**

Vencimento em ..... de ..... de 19.....  
 Cr\$ .....

Sr. .... estabelecido em .....  
 deve a ....., estabelecido em ..... a impor-  
 tância de ..... valor da  
 compra dos seguintes bens .....  
 .....  
 .....

.....  
 (Local e data)

.....  
 (Assinatura do vendedor)

Reconheço (emos) a exatidão desta duplicata rural, na importância aci-  
 ma, que pagarei(emos) a ..... ou à sua ordem, na  
 praça .....

.....  
 (Local e data)

.....  
 (Assinatura do comprador)

---

## 4.29

### DECRETO-LEI 7.661, DE 21 DE JUNHO DE 1945\*

*Lei de Falências.*

O Presidente da República, usando da atribuição que lhe confere o art. 180 da Constituição, decreta:

#### TÍTULO I DA CARACTERIZAÇÃO E DECLARAÇÃO DA FALÊNCIA

[...]

##### Seção Segunda

##### Da declaração judicial da falência

[...]

**Art. 8º** O comerciante que, sem relevante razão de direito, não pagar no vencimento obrigação líquida, deve, dentro de trinta dias, requerer ao juiz a declaração da falência, expondo as causas desta e o estado dos seus negócios, e juntando ao requerimento:

I – o balanço do ativo e passivo com a indicação e a avaliação aproximada de todos os bens, excluídas as dívidas ativas prescritas;

II – a relação nominal dos credores comerciais e civis, com a indicação do domicílio de cada um, importância e natureza dos respectivos créditos;

III – o contrato social, ou, não havendo, a indicação de todos os sócios, suas qualidades e domicílios, ou os estatutos em vigor, mesmo impressos, da sociedade anônima.

§ 1º Tratando-se de sociedade em nome coletivo, de capital e indústria, em comandita simples, ou por cotas de responsabilidade limitada, o requerimento pode ser assinado por todos os sócios, pelos que gerem a sociedade ou têm o direito de usar a firma, ou pelo liquidante. Os sócios que não assinem o requerimento, podem opor-se à declaração da falência e usar dos recursos admitidos nesta lei.

---

\*Ver Lei 11.101, de 09.02.2005, na p. 446.

§ 2º Tratando-se de sociedade por ações, o requerimento deve ser assinado pelos seus representantes legais.

§ 3º O devedor apresentará, com o requerimento, os seus livros obrigatórios, os quais permanecerão em cartório para serem entregues ao síndico, logo após o compromisso dêste.

§ 4º No seu despacho, o juiz mencionará a hora em que recebeu o requerimento e, no mesmo ato, assinará os termos de encerramento dos livros obrigatórios, lavrados pelo escrivão.

[...]

#### **TÍTULO IV DA ARRECADAÇÃO E GUARDA DOS BENS, LIVROS E DOCUMENTOS DO FALIDO**

**Art. 70.** O síndico promoverá, imediatamente após o seu compromisso, a arrecadação dos livros, documentos e bens do falido, onde quer que estejam, requerendo para êsse fim as providências judiciais necessárias.

§ 1º A arrecadação far-se-á com assistência do representante do Ministério Público, convidado pelo síndico. Opondo-se o falido à diligência ou dificultando-a, o síndico pedirá ao juiz o auxílio de oficiais de justiça.

§ 2º O síndico levantará o inventário e estimará cada um dos objetos nêle contemplados, ouvindo o falido, consultando faturas e documentos, ou louvando-se no parecer de avaliadores, se houver necessidade.

§ 3º O inventário será datado e assinado pelo síndico, pelo representante do Ministério Público e pelo falido, se presente, podendo êste apresentar, em separado, as observações e declarações que julgar a bem dos seus interesses; se o falido recusar a sua assinatura, far-se-á constar do auto a recusa. O auto será entregue em cartório até três dias após a arrecadação.

§ 4º Os bens penhorados ou por outra forma apreendidos, salvo tratando-se de ação ou execução que a falência não suspenda, entrarão para a massa, cumprindo o juiz deprecar, a requerimento do síndico, às autoridades competentes, a entrega dêles.

§ 5º No mesmo dia em que iniciar a arrecadação, o síndico apresentará os livros obrigatórios do falido ao juiz, para o seu encerramento, caso êste já não tenha sido feito nos termos dos artigos 8º, § 3º, e 34, II.

§ 6º Serão referidos no inventário:

I – os livros obrigatórios e os auxiliares ou facultativos do falido, designando-se o estado em que se acham, número e denominação de cada um, páginas escrituradas, data do início da escrituração e do último lançamento, e se os livros obrigatórios estão revestidos das formalidades legais;

II – dinheiro, papéis, documentos e demais bens do falido;

III – os bens do falido em poder de terceiro, a título de guarda, depósito, penhor ou retenção;

IV – os bens indicados como propriedade de terceiros ou reclamados por êstes, mencionando-se esta circunstância.

§ 7º Os bens referidos no parágrafo anterior serão individuados quanto possível. Em relação aos imóveis, o síndico, no prazo de quinze dias após a sua arrecadação, exhibirá as certidões do registro de imóveis, extraídas posteriormente à declaração da falência, com tôdas as indicações que nêle constarem.

Rio de Janeiro, 21 de junho do 1945, 124º da Independência e 57º da República.

GETÚLIO VARGAS  
(DOU31.07.1945)

---

### 4.30

## **NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

[...]

### **Capítulo II**

[...]

### **Seção III**

63. Os instrumentos de ordens, requisições, precatórias, ofícios e autorizações judiciais, bem como dos demais atos e termos processuais (sentenças, decisões e despachos), devem conter, de forma legível, os prenomes, nomes, e cargo ou função da autoridade judiciária e dos servidores que os lavrem, confirmam e subscrevam, a fim de permitir rápida identificação.

63.1. O escrivão-diretor certificará a autenticidade da firma do juiz que subscreveu o documento, indicando-lhe o nome, o cargo e o exercício no Juízo.

63.2. O reconhecimento de firmas somente será exigido nas hipóteses previstas em lei ou se houver dúvida em relação à sua autenticidade.

[...]

109. Nos mandados, certidões e ofícios destinados aos Cartórios de Registro de Imóveis para averbações, registro, cancelamentos, anotações, etc., além dos requisitos constantes dos itens 63 e 63.1 deste Capítulo e 41, 54, 54.1 e 54.2, do Capítulo IV, deverão conter, no corpo ou instruídos com cópias reprográficas, mais:

[...]

g) o valor da execução.

[...]

### **Capítulo IV**

[...]

54.2. No termo de conferência das peças, o escrivão-diretor deve identificar-se, mencionando o nome e o número de sua matrícula, no Departamento de Administração do Pessoal (Depe).

[...]

---

#### 4.31

### PROVIMENTO 17/99

*Acrescenta os subitens 36.3. e 102.1. ao 102.11 e altera a redação dos itens 6, alínea h, e 93 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.*

O Desembargador Sérgio Augusto Nigro Conceição Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

Considerando a necessidade de disciplinar a matéria concernente ao ingresso no registro imobiliário dos mandados judiciais que determinem a indisponibilidade de bens imóveis nos casos não previstos especificamente em lei;

Considerando, ainda, o decidido, em caráter normativo, nos autos do processo CGJ 1.671/98,

Resolve

**Art. 1º.** Acrescentar os subitens 36.3. e 102.1. ao 102.11., do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que terão a seguinte redação :

“36.3. Será ainda prorrogado o prazo da prenotação no caso do subitem 102.2., deste Capítulo XX.”

“102.1. Os mandados judiciais que não contem com previsão legal específica para ingresso no registro imobiliário, mas que determinem a indisponibilidade de qualquer bem imóvel, deverão ser recepcionados no Livro Um – Protocolo e, em seguida, arquivados em classificador próprio;”

“102.2. A prenotação desses mandados ficará prorrogada até a solução definitiva da pendência judicial com as providências que forem então determinadas, ou revogação da ordem neles contida;”

“102.3. Far-se-á, junto com a verificação da existência de títulos contraditórios tramitando simultaneamente, o controle da existência de mandados judiciais com ordem de indisponibilidade, na forma prevista no item 10, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.”

ça, que deverá ser mantido enquanto estiver em vigor a prenotação correspondente, conforme consta do subitem 102.2.;"

"102.4. Quando se tratar de ordem que tenha por objeto título determinado, que já esteja tramitando no registro imobiliário para fim de registro, ficará este susgado, e prorrogada a sua prenotação por motivo da ordem judicial, até que seja solucionada a pendência, cumprindo seja anotada a ocorrência na respectiva prenotação, no local próprio do Livro Um – Protocolo;"

"102.5. Quando se tratar de ordem genérica de indisponibilidade de determinado bem imóvel, sem indicação do título que a ordem pretende atingir, não serão susgados os registros dos títulos que já estejam tramitando, porque estes devem ter assegurado o seu direito de prioridade;"

"102.6. No caso previsto no subitem 102.5., a prenotação do mandado de indisponibilidade, prorrogada até ordem judicial em contrário, impedirá o acesso ao registro de quaisquer outros títulos que permanecerão protocolados, no aguardo da oportunidade para o exercício do direito de prioridade ao registro;"

"102.7. Convertido o provimento judicial cautelar em definitivo, e se a final for necessário o registro da respectiva sentença ou decisão, poderá ser aproveitada a prenotação do mandado de indisponibilidade, que pretendia assegurar a tutela jurisdicional antecipada na medida cautelar;"

"102.8. Das certidões dos registros atingidos pela ordem de indisponibilidade, constará, obrigatoriamente, a existência dos mandados que tenham sido recepcionados e lançados no Livro Um – Protocolo, ainda que não haja registro das ordens no Livro 2 – Registro Geral, ou no Livro de Registro das Indisponibilidades, como previsto acima;"

"102.9. Nos demais casos, quando as ordens ou comunicações administrativas de indisponibilidade contarem com previsão legal específica para ingresso no registro imobiliário, elas serão registradas no Livro de Registro das Indisponibilidades, ainda que não haja bens imóveis na Comarca que devam ser tornados indisponíveis ao tempo da recepção do mandado. Havendo bens, será também feita a respectiva averbação no Livro 2 – Registro Geral;"

“102.10. A superveniência de nova ordem jurisdicional que revogue aquela cuja prenotação esteja prorrogada, determinará a anotação da ocorrência, ficando cancelada a prenotação;”

“102.11. As disposições acima não se aplicam aos mandados extraídos do Procedimento Cautelar de Protesto Contra Alienação de Bens.”.

**Art. 2º** Alterar a redação dos itens 6, alínea *h*, e 93 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que passarão a ter a seguinte redação :

“Item 6 [...]

“*h*) Livro de Registro das Indisponibilidades.”.

“Item 93. Os delegados do serviço de Registro de Imóveis deverão manter um livro, que poderá ser escriturado por fichas, denominado Livro de Registro das Indisponibilidades, destinado ao registro dos ofícios da Corregedoria Geral da Justiça ou dos interventores e liquidantes de instituições financeiras em intervenção ou liquidação extrajudicial, comunicando a indisponibilidade dos bens de diretores e ex-administradores das referidas sociedades.”

**Art. 3º** Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação.  
São Paulo, 3 de maio de 1999.

## **SOBRE OS AUTORES**

### **Ademar Fioranelli**

É Bacharel em Direito e em Administração de Empresas, Oficial do 7º Registro de Imóveis da Capital de São Paulo. Integra o Conselho de Ética e na Coordenação de Jurisprudência do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – Irib. Vem participando de simpósios realizados pelo Irib, com apresentação de trabalhos e artigos sobre direito imobiliário.

Autor do livro *Direito Registral Imobiliário*, ed. 2001, Fabris Editor. Integrou, no ano de 1999, a Comissão Examinadora do Concurso de Provas e Títulos, para outorga das Delegações de Notas e de Registro por honrosa nomeação pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Participa ativamente de congressos regionais, nacionais e internacionais, como palestrante e conferencista.

### **Flauzilino Araújo dos Santos**

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Capital ([www.primeirosp.com.br](http://www.primeirosp.com.br)).

Iniciou suas atividades profissionais em 1969, tendo sido *office boy*, auxiliar, escrevente e titular (desde 1976) de Registro Civil das Pessoas Naturais, Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica e Tabelião de Notas e de Protestos, cujos cargos foram exercidos nas Comarcas de Teodoro Sampaio (SP) e Pedreira (SP).

Mestre em Direito Civil, foi Professor da Faculdade de Direito da Universidade Paulista – UNIP.

É autor de vários estudos publicados na *Revista de Direito Imobiliário* e conferencista nas áreas de direito registral e religiosa. É também professor licenciado em Estudos Sociais e Bacharel em Teologia.

Diretor de Publicidade e Divulgação do Irib e Diretor de Registro de Imóveis da Anoreg-SP.

Atualmente dedica-se a elaboração de um manual teórico e prático denominado *O condomínio edilício e as incorporações no registro de imóveis*.

### **Ulysses da Silva**

É bacharel em Direito e foi Titular do 8º Registro de Imóveis de São Paulo.

É membro do Conselho Jurídico Permanente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – Irib e autor das seguintes obras publicadas pelo editor Sérgio Antônio Fabris, de Porto Alegre, em colaboração com o referido Instituto:

- *A Previdência Social e o registro de imóveis*
- *Registro de Imóveis – O lado humano*
- *O novo Código Civil e o registro de imóveis*

Sua mais recente obra, a que deu o nome de *O registro de imóveis e suas atribuições*, que está no prelo, foi apresentada no Congresso de Maceió, Estado de Alagoas, realizado em outubro de 2004.

**O**s títulos judiciais, especialmente os resultantes de execuções em juízo, como a penhora, ou de medidas liminares, como arresto, seqüestro, indisponibilidade de bens e caução, entre outros, sempre mereceram redobrada atenção no Registro de Imóveis, em face de sua complexidade e das sérias conseqüências que podem trazer para o direito de propriedade. Foi por tal razão que o IRIB, atento ao problema, e cumprindo o seu papel de órgão orientador, decidiu promover a publicação deste estudo. E o fez com o objetivo de proporcionar visão clara de seus aspectos teóricos e práticos aos registradores imobiliários, profissionais do direito, servidores da justiça e demais interessados.

#### **IRIB**

**INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

Avenida Paulista, 2.073 - Horsa I - 12.<sup>o</sup> andar, cjs. 1.201 e 1.202

Cerqueira César - São Paulo - SP - CEP 01311-300

Fones: (11) 3289-3599 (11) 3289-3321 e (11) 3289-3340

Site: [www.irib.org.br](http://www.irib.org.br)

E-mail: [irib@irib.org.br](mailto:irib@irib.org.br)

ISBN 85-99029-02-9



9 788599 029022