

Dados Básicos

Fonte: 2015/1.889

Tipo Processo CGJ/SP

Data de Julgamento: 09/03/2015

Data de Aprovação 11/03/2015

Data de Publicação: 19/03/2015

Cidade: São Paulo

Estado: São Paulo

Relator: Gustavo Henrique Bretas Marzagão

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de Arrematação – Modo derivado de aquisição da propriedade – Indisponibilidade de bem imóvel determinada por autoridade administrativa – Cancelamento que só pode ser determinado pela autoridade que a determinou – Recurso não provido.

Íntegra

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo CG 2015/1.889 (59/2015-E)

Autor do Parecer: Gustavo Henrique Bretas Marzagão

Corregedor: Hamilton Elliot Akel

Data do Parecer: 09/03/2015

Data da Decisão: 11/03/2015

REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de Arrematação – Modo derivado de aquisição da propriedade – Indisponibilidade de bem imóvel determinada por autoridade administrativa – Cancelamento que só pode ser determinado pela autoridade que a determinou – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo interposto por Roberto José Minozzi Nogueira contra a r. decisão que indeferiu pedido de cancelamento de indisponibilidade.

Alega o recorrente que a indisponibilidade do bem obsta tão somente sua alienação ou oneração voluntária, mas não sua alienação forçada, sendo perfeitamente possível o registro da Carta de Arrematação extraída de ação trabalhista. Sustenta, ainda, que a arrematação é forma originária de aquisição da propriedade, de forma que a propriedade adquirida se liberta dos vínculos anteriores.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 508/511).

É o relatório.

Opino.

A despeito das ponderações do recorrente, recentemente o E. Conselho Superior da Magistratura reviu

seu anterior posicionamento que considerava originária a aquisição decorrente de arrematação. Assim, segundo o atual entendimento do C. Conselho Superior da Magistratura, a arrematação não é modo originário de aquisição da propriedade¹.

No âmbito desta Corregedoria Geral, V. Exa. recentemente aprovou parecer da lavra do MM. Juiz Assessor da Corregedoria Swarai Cervone de Oliveira, que também reafirmava a natureza derivada da aquisição do imóvel por meio de arrematação:

O fato de inexistir relação jurídica ou negocial entre o antigo proprietário (executado) e o adquirente (arrematante) não afasta o reconhecimento de que há aquisição derivada da propriedade. Como destaca Josué Modesto Passos, “diz-se originária a aquisição que, em seu suporte fático, é independente da existência de um outro direito; derivada, a que pressupõe, em seu suporte fático, a existência do direito por adquirir. A inexistência de relação entre titulares, a distinção entre o conteúdo do direito anterior e o do direito adquirido originariamente, a extinção de restrições e limitações, tudo isso pode se passar, mas nada disso é da essência da aquisição originária” (PASSOS, Josué Modesto. A arrematação no registro de imóveis: continuidade do registro e natureza da aquisição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 111-112). A arrematação é negócio jurídico entre o Estado e o adquirente. O primeiro detém o poder de dispor e aceita a declaração de vontade do adquirente, não se podendo dizer, só por isso, que não houve relação causal entre a propriedade adquirida e a situação anterior da coisa. Em outras palavras, nos casos de alienação forçada não deixa de haver vínculo entre a situação anterior da coisa e a propriedade adquirida, com a diferença que, nesses casos de transferência coativa, o ato figura mais complexo, justamente diante da participação do Estado. (Processo CG 2015/10.137)

É certo que a indisponibilidade não constituiu óbice à alienação forçada do imóvel:

Registro de Imóveis – Dúvida – Escritura pública de confissão de dívida com pacto adjecto de constituição de propriedade fiduciária e outras avenças – Imóvel indisponível – Penhora, em execução fiscal, a favor da fazenda nacional e da união – Recusa do registro com base no artigo 53, §1º, Lei 8.212/91 – Alienação voluntária – Irrelevância da aquisição anterior por alienação forçada – Registro inviável – Dúvida procedente – Recurso desprovido, com observação. (Apelação Cível 3003761-77.2013.8.26.0019, LOCALIDADE: Americana, DATA JULGAMENTO: 03/06/2014, DATA DJ: 01/08/2014, Relator: Elliot Hamilton Elliot Ake!)

No mesmo sentido, já decidiu o E. Superior Tribunal de Justiça:

(...) a indisponibilidade a que se refere o dispositivo (referindo-se ao §1º, do art. 53, da Lei 8.212/91) traduz-se na invalidade, em relação ao ente Fazendário, de qualquer ato de alienação do bem penhorado, praticado sponte própria pelo devedor-executado após a efetivação da constrição judicial. Sendo assim, a referida indisponibilidade não impede que haja a alienação forçada do bem em decorrência da segunda penhora, realizada nos autos de execução proposta por particular, desde que resguardados, dentro do montante auferido, os valores ao crédito fazendário relativo ao primeiro gravame imposto (Superior Tribunal de Justiça nos autos do Recurso Especial nº 512.398, Relator Ministro Félix Fischer).

Veja-se, ainda, o item 405, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

As indisponibilidades averbadas nos termos do Provimento CG 13/2012, e na forma do §1º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, não impedem a alienação, oneração e constrição judiciais do imóvel.

Contudo, os cancelamentos das indisponibilidades e eventuais constrições que pendem sobre o imóvel devem ser requeridos perante a autoridade – judicial ou administrativa – que os determinou, descabendo a esta Corregedoria Geral, assim como à Corregedor Permanente, ordenar o cancelamento porque são órgãos que apenas transmitiram aos registros de imóveis o teor da constrição.

No caso em exame, como lembrou a Douta Procuradoria de Justiça, a constrição fora decretada pelo Presidente do Banco Central do Brasil em decorrência da liquidação extrajudicial do Consórcio Nacional Litoral S/C Ltda.

A 1ª Vara de Registros Públicos apenas transmitiu a ordem de indisponibilidade, conforme constou anteriormente da r. decisão de fl. 371 e, posteriormente, da decisão recorrida.

Assim, o levantamento da constrição depende de ordem expressa da autoridade que a determinou.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que seja negado provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 9 de março de 2015.

Gustavo Henrique Bretas Marzagão, Juiz Assessor da Corregedoria

PROCESSO Nº 2015/1889 – SÃO PAULO – ROBERTO JOSÉ MINOZZI NOGUEIRA – Advogado:

MARCELO OBED, OAB/SP XXX.

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

Publique-se.

São Paulo, 11 de março de 2015.

(a) **HAMILTON ELLIOT AKEL**, Corregedor Geral da Justiça.

¹ 9000001-34.2013.8.26.0531, 9000002-19.2013.8.26.0531

(DJE 19/03/2015)