

COLEÇÃO CADERNOS



ARREMATACÃO,  
ADJUDICAÇÃO,  
ALIENAÇÃO JUDICIAL POR  
INICIATIVA PARTICULAR

Sérgio Busso

2ª edição

(Atualizada e revisada, de acordo com o novo Código de Processo Civil – Lei nº 13.105, em vigor desde 18 de março de 2016)

Coordenação:

Francisco José Rezende dos Santos  
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto  
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza





Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

**SÉRGIO BUSSO**

**Coordenação**

Francisco José Rezende dos Santos  
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto  
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

ARREMATAÇÃO,  
ADJUDICAÇÃO,  
ALIENAÇÃO JUDICIAL  
POR INICIATIVA  
PARTICULAR

2ª edição

(Atualizada e revisada, de acordo com o novo Código de Processo Civil – Lei nº 13.105,  
em vigor a partir de 18 de março de 2016)

**São Paulo**  
**IRIB**  
**2016**

Qualquer parte desta publicação poderá ser reproduzida, desde que citada a fonte.  
Copyright © 2016. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.  
Impresso no Brasil.

**Autoria:**

Sérgio Busso

**Coordenação:**

Francisco José Rezende dos Santos  
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto  
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

**Coordenação editorial:**

Andréa Vieira  
Juliana Affe

**Revisão:**

Keila Mariana de A. O. Pacheco

**Impressão e acabamento:**

Kaco Gráfica

**Edição de arte:**

Arte Grafia Comunicação  
(31) 3487-4499  
artgrafia@uol.com.br

Ficha Catalográfica

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB  
Arrematação, Adjudicação, Alienação Judicial por Iniciativa Particular.  
São Paulo: IRIB, 2016

96 p.

ISBN 978-85-99029-19-0

1. Princípio da continuidade registrária. 2. Princípio da especialidade objetiva. 3. Indisponibilidades. 4. Arrematação. 5. Adjudicação. 6. Penhoras sucessivas. 7. Propriedade bipartida. 8. Carta de Arrematação. 9. Outros. *I. Título: Coleção Cadernos IRIB – Arrematação, Adjudicação, Alienação Judicial por Iniciativa Particular.*

Todos os direitos reservados ao:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

**Sede:** Av. Paulista, 2.073 – Horsa I – Conjuntos 1.201 e 1.202 – Bairro Cerqueira César  
CEP: 01311-300 – São Paulo/SP  
Tel.: (11) 3289-3599 • (11) 3289-3321 • irib@irib.org.br

**Representação em Brasília:** SRTVS – Quadra 701– Cj. D, Bl. B – Salas 514 e 515  
CEP: 70340-907– Brasília/DF  
Tel.: (61) 3037-4311 • irib.brasilia@irib.org.br  
www.irib.org.br

# ARREMATACÃO, ADJUDICAÇÃO, ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR

Por Sérgio Busso

## EXPEDIENTE

### Diretoria

*Presidente:* João Pedro Lamana Paiva (RS) • *Vice-Presidente:* Francisco Ventura de Toledo (SP) • *Secretário Geral:* Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad (SP) • *1º Secretário:* Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (RJ) • *Tesoureira Geral:* Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP) • *1º Tesoureiro:* Sérgio Busso (SP) • *Diretor Social e de Eventos:* Jordan Fabrício Martins (SC) • *Diretor de Tecnologia e Informática:* Flauzilino Araújo dos Santos (SP) • *Diretor de Assuntos Agrários:* Eduardo Agostinho Arruda Augusto (SP) • *Diretor do Meio Ambiente:* Marcelo Augusto Santana de Melo (SP) • *Diretor Legislativo:* Luiz Egon Richter (RS) • *Diretor de Assistência aos Associados:* Julio Cesar Weschenfelder (RS) • *Diretor Especial de Implantação do Registro Eletrônico:* João Carlos Kloster (PR)

### Conselho Deliberativo

*Presidente do Conselho Deliberativo:* Mário Pazutti Mezzari (RS) • Sérgio Toledo de Albuquerque (AL) • José Marcelo de Castro Lima (AM) • Marivanda Conceição de Souza (BA) • Expedito William de Araújo Assunção (CE) • Luiz Gustavo Leão Ribeiro (DF) • Rubens Pimentel Filho (ES) • Kaison Neves de Freitas (GO) • Francisco José Rezende dos Santos (MG) • Alexandre Rezende Pellegrini (MS) • José de Arimatéia Barbosa (MT) • Cleomar Carneiro de Moura (PA) • Fernando Meira Trigueiro (PB) • Valdecy José Gusmão da Silva Júnior (PE) • José Augusto Alves Pinto (PR) • Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho (RJ) • Carlos Alberto da Silva Dantas (RN) • Décio José de Lima Bueno (RO) • Sérgio Pompílio Eckert (SC) • Estelita Nunes de Oliveira (SE) • Maria do Carmo de Rezende Campos Couto (SP) • Marly Conceição Bolina Newton (TO)

### Membros Natos do Conselho Deliberativo – ex-presidentes do IRIB

Jether Sottano (SP) • Ítalo Conti Júnior (PR) • Dimas Souto Pedrosa (PE) • Lincoln Bueno Alves (SP) • Sérgio Jacomino (SP) • Helvécio Duia Castello (ES) • Francisco José Rezende dos Santos (MG) • Ricardo Basto da Costa Coelho (PR)

### Coordenadoria Editorial

Leonardo Brandelli (SP)

### Conselho Editorial

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (RJ) • Frederico Henrique Viegas de Lima (DF) • Luiz Egon Richter (RS) • Marcelo Guimarães Rodrigues (MG) • Maria do Carmo Rezende Campos Couto (SP) • Mário Pazutti Mezzari (RS) • Ridalvo Machado de Arruda (PB) • Rodrigo Azevedo Toscano de Brito (PB)

### Conselho Fiscal

Antonio Carlos Carvalhaes (SP) • Hélio Egon Ziebarth (SC) • Jorge Luis Moran (PR) • Leonardo Monçores Vieira (RJ) • Rosa Maria Veloso de Castro (MG)

### Suplentes do Conselho Fiscal

Kenia Mara Felipetto Malta Valadares (ES) • Maria Aparecida Bianchin Pacheco (MT) • Paulo de Siqueira Campos (PE) • Roberto Dias de Andrade (MG) • Tiago Machado Burtet (RS)

### Conselho de Ética

Gleci Palma Ribeiro Melo (SC) • Léa Emilia Braune Portugal (DF) • Nicolau Balbino Filho (MG)

### Suplentes do Conselho de Ética

Ademar Fioranelli (SP) • Juan Pablo Correa Gossweiler (MT) • Oly Érico da Costa Fachin (RS)

### Comissão de Assuntos Internacionais

Francisco José Rezende dos Santos (MG) • João Pedro Lamana Paiva (RS) • Ricardo Basto da Costa Coelho (PR)

### Comissão do Pensamento Registral Imobiliário

Bianca Castellar de Faria (SC) • Bruno José Berti Filho (SP) • Daniela Rosário Rodrigues (SP) • Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho (RJ) • Emanuel Costa Santos (SP) • Fábio Ribeiro dos Santos (SP) • Flauzilino Araújo dos Santos (SP) • Francisco José Rezende dos Santos (MG) • Francisco Ventura de Toledo (SP) • Helvécio Duia Castello (ES) • Henrique Ferraz de Mello (SP) • Jérveson Luís Bottega (RS) • Luciano Dias Bicalho Camargos (MG) • Luiz Egon Richter (RS) • Marcos de Carvalho Balbino (MG) • Maria Aparecida Biachin Pacheco (MT) • Maria do Carmo de Rezende Campos Couto (SP) • Naila de Rezende Khuri (SP) • Priscila Corrêa Dias Mendes (SP) • Roberto Pereira (PE).

# SUMÁRIO

---

## **Apresentação**

### **Parte 1 – Arrematação, Adjudicação, Alienação Judicial por Iniciativa Particular**

1. Introdução . . . . .	9
2. Como se formalizam as Cartas acima reportadas . . . . .	9
3. Obediência ao princípio da continuidade registrária . . . . .	31
4. Sobre o princípio da especialidade objetiva . . . . .	45
5. Quanto à especialidade subjetiva . . . . .	48
6. Recolhimento do imposto sobre a transmissão indicada nos aludidos títulos . . . . .	49
7. As indisponibilidades de forma geral, e as do art. 53, § 1º, da Lei nº 8.212/1991, quanto às arrematações e às adjudicações . . . . .	51
8. Das certidões negativas de débitos com a União, o Estado, o Município e com Condomínios formados dentro do previsto na Lei nº 4.591/1964 . . . . .	54
9. Vários imóveis arrematados/adjudicados/alienados . . . . .	56
10. A arrematação e o cancelamento da penhora ou da hipoteca objeto da execução de onde originou referida transmissão do imóvel . . . . .	58
11. Ciência de credores de hipotecas e demais gravames já lançados na matrícula do imóvel arrematado ou adjudicado, e ainda não cancelados – art. 889, inc. V, do CPC/2015 . . . . .	60

12. Penhoras sucessivas – ordem de preferência – prioridade só para a área processual – Arrematação de imóvel em procedimento judicial que teve a penhora dele extraída lançada em segundo lugar na matrícula do bem . . . . .	65
13. Penhoras lançadas na matrícula – cancelamentos – como ficam os emolumentos? . .	67
14. Arrematação de imóvel gravado com hipoteca decorrente de cédula de crédito rural, comercial, industrial, à exportação e de produto rural . . . . .	71
15. Imóvel com propriedade bipartida – usufruto de propriedade de “A” e a nua-pro- priedade pertencente a “B” – Como ocorre a arrematação – adjudicação? . . . . .	72
16. Cisão no registro da Carta de Arrematação – terra-nua e acessões . . . . .	75
17. Arrematação de imóvel que foi anteriormente penhorado como livre de ônus, o qual, posteriormente, vem gravado por ato voluntário do proprietário do bem. . . . .	78
18. Bens que não podem ser comprados em hasta pública, sob pena de nulidade. . .	79
<b>Parte 2 – Modelos . . . . .</b>	<b>80</b>
<b>Parte 3 – Planilha de Qualificação . . . . .</b>	<b>87</b>
<b>Parte 4 – Referência Legislativa . . . . .</b>	<b>91</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS . . . . .</b>	<b>92</b>

# APRESENTAÇÃO

---

Esta segunda edição do volume 8 da Coleção “*Cadernos do IRIB*” não nos surpreende, pois já estimávamos que a obra, tão logo lançada, seria um grande sucesso entre os registradores brasileiros, já que desenvolve, de forma magistral, esse tema que está presente no nosso cotidiano de trabalho.

O autor, nosso abnegado amigo Sérgio Busso, emérito colaborador do IRIB, é um dos grandes e respeitados especialistas na matéria de *Arrematação, Adjudicação e Alienação Judicial* e brindou-nos com este texto jurídico de alta qualidade, que discorre doutrinariamente, de forma acessível e elucidativa, complementado pela rica pesquisa jurisprudencial criteriosamente realizada.

Como já havia manifestado no lançamento da obra, volto a referir aqui a imensa dívida que o IRIB tem para com o autor, que é um colega que está sempre presente em todos os momentos importantes da vida da instituição, sempre disposto a ofertar o seu trabalho em prol do desenvolvimento profissional e do prestígio da categoria dos registradores imobiliários.

Por tudo quanto já realizaste, amigo Sérgio, e pelo tanto que sabemos poder contar com teu dedicado trabalho para a grandeza do IRIB, mais uma vez, consigno o nosso mais especial e reconhecido agradecimento.

São Paulo, setembro de 2016

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA  
Presidente do IRIB

# PARTE 1

## ARREMATACÃO, ADJUDICAÇÃO, ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR

---

### 1. Introdução

Dentro do que temos como instrumentos a transmitir direitos sobre imóveis, destacamos para este trabalho os decorrentes de ato de força, que podem ter origem em procedimentos de natureza judicial ou extrajudicial, os quais independem da vontade de seus titulares, sendo apresentados como Carta de Arrematação, Carta de Adjudicação e Carta de Alienação por iniciativa particular.

Os advindos do Judiciário têm regras perfeitamente definidas e podem envolver todas as naturezas acima apontadas, cujas bases legais vêm dispostas no Código de Processo Civil, são elas:

Carta de Arrematação – a partir do art. 825, c.c. os arts. 881 e 901, § 2º;

Carta de Adjudicação – art. 876, c.c. o art. 877 e respectivos parágrafos; e

Carta de Alienação – art. 880 e respectivos parágrafos e incisos.

### 2. Como se formalizam as Cartas acima reportadas

Antes de qualquer apontamento acerca do que trataremos neste Capítulo, julgamos de importância observar termos plena ciência de divergências por parte dos Estados da Federação quanto aos elementos e peças que devem compor um título da natureza do aqui em comento, o que, a nosso ver, deve ser preservado, principalmente quando essa prática já é do conhecimento das respectivas Corregedorias, com regular admissão da forma como isso vem ocorrendo, não obstante julgar também oportuno indicar o que mais pensamos sobre a situação e o que a egrégia Corregedoria-Geral do Estado de São Paulo está a determinar aos Cartórios Judiciais quanto ao que deve conter um título como o aqui em trato, e como deve ele ser concertado, como previsto nos arts. 221 e 223 das Normas de Serviço a eles dirigidas, a saber:

- a) termo de Abertura e de Encerramento, a serem assinados pelo juiz do respectivo procedimento judicial, os quais devem indicar o número de folhas que estão a compor respectivo título de aquisição, que deverão vir numeradas e rubricadas pelo escrivão judicial responsável pelo concerto do referido título judicial, de modo a assegurar ao destinatário do título não ter havido acréscimo ou subtração de peças ou folhas integrantes, certificando ali mesmo a autenticidade da assinatura do juiz que subscreveu ditos termos, indicando o nome, o cargo e o exercício no Juízo, onde também deverá constar identificação do referido escrivão, quanto ao seu nome e número de sua matrícula no quadro de servidores do Tribunal de Justiça. A mesma validade se dá ao documento emitido com assinatura por certificação digital;
- b) numeração de todas as suas folhas, que devem vir rubricadas pelo responsável pela composição do título em questão;
- c) descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individuação e aos seus registros, cópia do auto de arrematação e \*\*\*prova de pagamento do imposto de transmissão, além de indicação da existência de eventual ônus real ou gravame (art. 901, § 2º, do CPC), a qual deverá ainda indicar:
- c.1 se imóvel rural: sua denominação; características, confrontações, localização e indicação do distrito em que está situado; designação cadastral do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra);
- c.2 se urbano: logradouro para o qual faça frente, com indicação do bairro e do município; se edificado, o número da edificação; tratando-se de terreno não edificado e que não faça parte de loteamento devidamente regularizado, informar se o imóvel fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a qual distância métrica da construção ou esquina mais próxima está a se localizar; características e confrontações, exceto se tais dados constarem da transcrição ou da matrícula; e, se possível, a designação do cadastro municipal.
- d) cópia do auto de arrematação/adjudicação/alienação, assinado pelo juiz, por quem está a adquirir o bem e pelo leiloeiro (art. 903, do CPC);
- e) valor da aquisição;
- f) os envolvidos com a transmissão aqui em estudo deverão estar devidamente qualificados, a saber:

f.1 tratando-se de pessoa física: nome, nacionalidade, profissão, domicílio, estado civil, número de inscrição no CPF ou número do RG e repartição expedidora. Se casado, informar o nome do cônjuge, qualificando-o, com os mesmos elementos aqui indicados, bem como a época em que ocorreu o casamento e, ainda, o regime de bens eleito para citado matrimônio e, se diverso do comum, dados quanto ao registro do pacto antenupcial, o qual deverá também fazer parte do aludido título judicial, a fim de que possa ser possível a averbação prevista no art. 167, inc. II, item 1, da Lei dos Registros Públicos. Caso o título não apresente um ou outro elemento de qualificação, como aqui em trato, e que tenha sua direção para quem está a adquirir o bem, poderá o interessado apresentá-lo em separado, dando-se, com isso, por completa a identificação da pessoa a que tais informações/documentos estarão a se reportar. Caso também o sistema registral não conheça um dos elementos dessa qualificação, que vai se ater à figura do então proprietário do bem em transmissão, deverá ele ingressar nos assentos do serviço registral por meio de ato de averbação, apoiado em requerimento formalizado nos termos do ditado pelo art. 246, § 1º, da Lei dos Registros Públicos, acompanhado de cópia dos documentos a que estará a se reportar, quando for o caso, a qual deve estar devidamente autenticada, em obediência ao princípio da segurança jurídica a que se sujeitam os atos registrários;

f.2 tratando-se de pessoa jurídica: firma ou denominação, sede social e número de inscrição no CNPJ.

*\*\*\*de importância também observar quanto à necessidade de prova de recolhimento do ITBI, como acima inserto na alínea “c”, deve o oficial se ater apenas na verificação de seu recolhimento, sem maiores detalhes quanto a sua regularidade, que ficam entregues ao próprio credor, que é o município de localização do citado bem, principalmente quando o pagamento ocorreu fora do prazo, exigindo a situação exercícios para se apurar a correção ou não de eventuais multas, juros, correção monetária e outras obrigações decorrentes do citado atraso, que, como aqui já dito, fica para ser mais bem examinado pelo próprio credor do referido tributo, que deve tomar as medidas cabíveis, se for para o caso.*

Nessa direção, temos algumas decisões do Judiciário, fazendo seguir abaixo remissão inserta em uma delas para melhor instruir o aqui exposto, a qual é originária da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, datada de 23 de abril de 2014, lançada nos

autos de procedimento de dúvida, de número 0063243-55.2013.8.26.0100, suscitada pelo 14º Registro de Imóveis da Capital e de interesse para o caso, ou seja: “Ao Oficial de registro incumbe a verificação de recolhimento de tributos relativos aos atos praticados, não a sua exatidão” (Apel. Cív. 20522-0/9-CSMSP – J.19.04.1995 – Rel. Antônio Carlos Alves Braga).

De importância também para a situação, que resulta em saber o momento exato em que tal imposto pode ser exigido, é a defesa de que isso só pode ocorrer quando do registro, à vista do disposto no art. 156, inc. II, da Constituição Federal, que assim se mostra:

Art. 156 – Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

[...]

II – **transmissão** “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição; (Grifo nosso).

Nota-se, na referida base legal, autorização para que o município cobre tal tributo por ocasião da transmissão do bem, o que, de acordo com o art. 1.227, do Código Civil, só vai ocorrer com o registro, e não com a lavratura do contrato. Para uma avaliação mais célere, segue aqui também o texto do aludido art. 1.227:

Art. 1.227 – Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Nessa linha, podemos afirmar que o referido imposto só seria devido depois da prática do ato de registro, sem mesmo espaço para se entender que deveria ele ser reclamado como requisito para que tal registro fosse feito, uma vez que estaria aí também se impondo tal recolhimento antes do momento em que a aquisição em trato estaria a se efetivar, divergindo novamente do que literalmente está a impor sobredita norma Constitucional. Com isso, deveria o Município se preparar para que tal tributo fosse a ele recolhido logo que procedido o registro da transmissão, e não quando da formalização do respectivo contrato oneroso.

Não obstante tal entendimento, importante lembrar que, enquanto tivermos em vigor norma municipal que indica como momento para o pagamento do citado imposto o da lavratura do ato, devem o notário e o oficial respeitar seus termos, ficando impedidos de

alegar sua inconstitucionalidade no exercício de suas funções, cuja análise deve ocorrer em procedimento apropriado e a ser requerido por quem de direito.

Nessa direção, temos algumas decisões do Judiciário, fazendo seguir abaixo uma delas, originária da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, que vem datada de 7 de julho de 2014, extraída de autos de procedimento de dúvida, de número 0057241-69.2013, suscitada pelo 5º Registro de Imóveis da Capital, da qual destacamos parte de interesse para o aqui em comento, a saber:

[...]

É o relatório. DECIDO.

[...]

No que concerne à exigência do Registrador em relação à demonstração de recolhimento do ITBI, ela é intransponível, pois decorre da Lei 8.935/94, artigo 30, inciso XI, que elenca entre os deveres dos notários e dos oficiais de registro fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar. Outrossim, cumpre-se salientar que a matéria não é nova, já vem sendo tratada pelo Eg. Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que o fato gerador do ITBI somente se aperfeiçoa com o registro da transmissão do bem imóvel. AgRg no Ag nº 448.245/DF, Rel. Min. LUIZ FUX, DJ de 09/12/2002, REsp nº 253.364/DF, Rel. Min. HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJ de 16/04/2001 e RMS nº 10.650/DF, Rel. Min. FRANCISCO PEÇANHA MARTINS, DJ de 4/9/2000.

[...]

Em que pese o fato de que o pagamento do ITBI tenha ocorrido de acordo com o prazo legal estabelecido pelos art. 35, do CTN e art. 1.245, do CC, o juízo administrativo não pode reconhecer tal questão, a ser dirimida no âmbito da inconstitucionalidade. Como bem salientado pelo Ministério Público e pelo Ilustre Oficial, a inconstitucionalidade da legislação municipal já foi reconhecida pelos Tribunais Superiores, não cabendo ao Registrador ou à esfera administrativa apreciar eventual antinomia entre o Código Tributário Nacional e a legislação municipal, no que concerne ao caso em testilha. A jurisprudência vem se estabelecendo neste sentido: Cediço que esta esfera, meramente administrativa, em que não há participação do Município, não é a apropriada para dis-

cussão complexa sobre a constitucionalidade da legislação municipal, máxime quando na própria sentença se reconhece que a possibilidade de antecipação tributária está prevista no parágrafo 7º do art. 150 da Constituição, conquanto se emita, a seguir, entendimento a respeito do alcance que deve ser atribuído ao dispositivo. O que ora se analisa, isto sim, é o acerto da negativa do Registrador, o qual se baseia, em sua atividade de qualificação, nas determinações concretas emanadas das normas positivas aplicáveis, sem que lhe sejam permitidas elucubrações acerca de sua perfeita adequação à Magna Carta. Caso se pretenda sustentar a inconstitucionalidade da legislação de regência, o caminho a ser trilhado é o jurisdicional, com escolha do remédio processual apropriado. (Ap. Civ. 365-6/7, São Paulo, j. 6.12.2005, DJE 2/2/2006, rel. des. José Mário Antonio Cardinale). Assim a via administrativa para o pleito aqui perseguido é inadequada, para o qual se torna indispensável a via judicial. Ante o exposto, julgo PROCEDENTE a dúvida suscitada pelo 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, a pedido de XXXXXXXXXXXXX, mantendo o entrave registrário.

Podemos, ainda, observar não ser necessário o trânsito em julgado de homologação de arrematação ou de adjudicação de um bem para que respectivos títulos ingressem no acervo do oficial imobiliário, o que ocorre à vista do que expressamente temos hoje no Código de Processo Civil, mais precisamente em seu art. 903, e em seu § 4º, que assim se expressam:

Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

///////

§ 4º Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário.

Não obstante o que se vê no referido art. 903, temos no Estado de São Paulo exigência nas Normas ditadas pela egrégia Corregedoria-Geral da Justiça, que, ao per-

mitir que o tabelião de notas formalize uma Carta de Sentença, como se vê do item 213 do Cap. XIV das sobreditas Normas, também o obrigou a carregar para a composição da referida Carta peças a indicar o transcurso de prazo sem interposição de recurso, ou certidão de interposição de recurso recebido sem efeito suspensivo, relacionadas à sentença ou decisão objeto de cumprimento, como se nota do item 214, inc. II, do citado cap. XIV.

Tais institutos recebem da doutrina conceitos que quase sempre nos levam ao que estamos a abaixo reproduzir, aproveitando aqui os ensinamentos de Luiz Guilherme Loureiro, que em sua obra *Registros Públicos – Teoria e Prática*, 2ª edição, Editora Método, página 454 e seguintes, assim os definem:

Arrematação e a adjudicação constituem formas de expropriação judicial por meio das quais o bem penhorado (móvel ou imóvel) é retirado forçosamente do patrimônio do devedor (executado) e transferido para o credor exequente, como forma de pagamento da obrigação inadimplida. Na adjudicação, o bem penhorado é entregue ao exequente, mas não se confunde com a dação em pagamento, porque, enquanto este é um instituto de direito civil caracterizado pela voluntariedade, a adjudicação constitui instituto de direito processual civil, marcado pelo signo da compulsoriedade, isto é, independe do consentimento do devedor e proprietário do bem. Por sua vez, na arrematação, o bem penhorado é vendido e o numerário obtido é utilizado para pagamento da dívida (principal e acessórios).

De importância aqui observar a possibilidade de terceiro garantidor oferecer bens à penhora, como se vê da redação do art. 835, § 3º, do CPC, o que, diga-se de passagem, já se via também no mesmo Estatuto Processual de 1973, mais precisamente em seu art. 655-B, a ele acrescido pela Lei nº 11.382/2006.

Seguindo ainda a doutrina de Luiz Guilherme Loureiro, que se assentou ao que tínhamos no CPC de 1973, com total proveito para o que vige nos dias de hoje, temos:

São três os mecanismos processuais de satisfação do direito do exequente: a) adjudicação; b) arrematação e, c) alienação por iniciativa particular. Enquanto na adjudicação o bem penhorado é entregue ao credor, nos dois últimos o bem é transformado em dinheiro para gerar a satisfação do direito do exequente. Em se tratando de imóvel a alienação é realizada mediante praça: na primeira praça não se aceitará lance inferior ao da avaliação do bem. Não havendo interessados, será realizada a segunda praça, no prazo de dez a vinte dias, quando então será aceito qualquer

valor, desde que não configure preço vil. Visando facilitar e tornar efetiva a satisfação do credor no processo de execução, a nova sistemática processual civil permite que o próprio exequente promova a venda do bem, por meio de corretor de imóveis, por exemplo (art. 685-C, do CPC, acrescentado pela Lei 11.382/2006). Também foi prevista a alienação por meio eletrônico por meio de leilões realizados pela Internet.

Quanto à alienação por iniciativa própria do exequente, ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário, comentada na doutrina acima apontada, está ela disposta textualmente no Código de Processo Civil de 2015, como pode ser visto a partir de seu art. 880.

Referidos títulos de aquisição para que possam levar quem ali recebe os direitos sobre imóveis neles tratados, como seu legítimo proprietário, devem, necessariamente, ser encaminhados a registro junto ao oficial imobiliário competente, como expressamente previsto no art. 167, inc. I, item 26, da Lei Federal nº 6.015/1973, para a Arrematação e a Adjudicação, e no art. 880 do CPC, para a alienação judicial feita por iniciativa particular, cuja providência dará a regular publicidade dessa ocorrência, gerando aí efeitos *erga omnes*.

Dentre as formas de aquisição de bens pelos institutos aqui em comento, que, como regra, devem ser concluídas em Juízo, temos a observar permissão para que isso também aconteça pelos caminhos do extrajudicial, como pode ser visto no (i) Decreto-Lei nº 70/1966, que traz regras quanto ao Sistema Financeiro da Habitação; (ii) na Lei nº 4.591/1964, que cuida dos condomínios edilícios; e (iii) na Lei nº 9.514/1997, que trata das alienações fiduciárias, como se vê nos comentários que se seguem:

**Em primeiro momento, analisando referido Decreto-Lei nº 70/1966**, notamos a possibilidade de o leilão ali em trato ser feito com proveito das regras ditadas pelo aludido Decreto, podendo também o credor fazer uso do que temos no Código de Processo Civil, no Capítulo das Arrematações, como se nota na redação do art. 29, do aludido Decreto-Lei, que assim se expressa:

Art. 29 – As hipotecas a que se referem os artigos 9º e 10 e seus incisos, quando não pagas no vencimento, poderão, à escolha do credor, ser objeto de execução na forma do Código de Processo Civil (artigos 298 e 301) ou deste decreto-lei (artigos 31 a 38).

Optando o credor pela forma extrajudicial, temos de, primeiramente, verificar o que referido Decreto-Lei exige para a regular formação do título a indicar a arrematação aqui em estudo, que, nos termos de seu art. 37, e § 1º, recai na assinatura do leiloeiro,

do credor, do agente fiduciário e de cinco testemunhas, a serem lançadas no respectivo Termo de Arrematação, e, caso haja presença do devedor no ato de leilão, deverá ele também assinar aludido termo, ou ficar demonstrado que se recusou em assim o fazer; e, em se mostrando ausente, deverá esta observação ser feita para justificar aqui também a falta de sua assinatura, agora por outra razão que não a acima apontada.

Ainda dentro do reclamado pelo sobredito Decreto-Lei, temos a necessidade de mostrar da regular notificação do devedor, sobre o leilão de imóvel de sua propriedade, em especial quando ela indica ter essa providência ocorrido via Edital.

Decisão nesse sentido vem da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, lançada em 1º de julho de 2014, nos autos de procedimento de dúvida suscitada pelo 17º Registro de Imóveis da Capital, de número 1036531-74.2014, que foi julgada parcialmente procedente, uma vez que, das duas exigências lançadas na nota de devolução pelo oficial, uma delas foi afastada, ficando somente a reclamação que envolveu o Edital acima reportado como procedente, obrigando, aí, o interessado a demonstrar que a notificação do devedor, via Edital, só aconteceu após ter ficado perfeitamente evidenciado que todos os meios possíveis foram usados e esgotados para que o devedor fosse notificado pessoalmente da hasta pública, o que não ocorreu, motivando, aí, a recusa do registro do citado título. Segue abaixo parte da sobredita decisão, que se reporta apenas ao que é de interesse para o aqui em trato:

[...]

O artigo 3º, parágrafo 2º, da Lei nº 5.741/71 permite a citação editalícia do devedor se ele não mais se encontrar na jurisdição da situação do imóvel. Ocorre que o referido dispositivo legal, em nenhum momento, prescinde da citação pessoal do devedor, se existirem meios para que ele seja localizado em outro endereço de conhecimento do credor hipotecário. Isto porque, como é sabido, a citação por edital não é regra em nosso ordenamento jurídico, devendo ser levada a efeito apenas e tão somente quando esgotadas as possibilidades de localização pessoal do devedor.

[...]

Além do que está citado no Decreto-Lei nº 70/1966 a determinar para a regular formação do título aqui em estudo, temos também a aproveitar do que mais se exige para os expedidos pelo Judiciário e que possuem a mesma natureza dos aqui em trato, como antes já exposto, procedendo-se, para o caso, às devidas adaptações, por não termos aqui a figura do juiz do feito nem a do escrivão judicial, substituindo-os pelo leiloeiro oficial.

A regularidade do procedimento do oficial em exigir atendimento ao princípio da legalidade em tudo que lhe é apresentado, quando da qualificação dos títulos que são protocolados em seu serviço registral, foi por demais bem defendida pelo então corregedor-geral da Justiça do Estado de São Paulo, ilustre desembargador Gilberto Passos de Freitas, nos autos de Apelação Cível nº 499-6/8, cuja remissão foi feita no acórdão lançado em 30 de junho de 2010, nos autos de Apelação Cível nº 990.10.031.118-2, decorrente de procedimento de dúvida, suscitada pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de São Bernardo do Campo, que assim se expressou: “o Oficial de Registro qualifica o título à luz da legislação e dele não se espera, por isso, postura passiva e acrítica, pois é o guardião ou conservador da segurança jurídica imobiliária”.

Com o até aqui em trato, podemos concluir que tais títulos, sem obediência aos requisitos apontados neste trabalho, deverão ter seus registros recusados pelo oficial, por falta de atendimento aos citados comandos legais. Temos também decisão a confirmar esta posição, datada de 15 de outubro de 2010, emanada da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, lançada em procedimento de dúvida, de número 0030168-30.2010.8.26.0100 (100.10.030168-0), suscitada pelo 13º Registrador de Imóveis da Capital, da qual destacamos o que se segue abaixo:

Observe-se que o termo de arrematação de fls. 55 não pode ser recebido como carta de arrematação porque ausentes os requisitos exigidos pelo art. 37 supra, quais sejam, assinaturas do credor, do agente fiduciário e de cinco pessoas físicas idôneas.

No que se reporta ao reconhecimento de firma, cuja exigência poderia, eventualmente, ser questionada para tais títulos de aquisição, parece-nos prevalecer sua regular dispensa, até mesmo por termos nele envolvido entidade vinculada ao Sistema Financeiro da Habitação, aproveitando-se, nessa situação, do disposto no inc. II do art. 221 da Lei nº 6.015/1973. Nessa direção, temos decisão da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, lançada em 1º de julho de 2014, nos autos de procedimento de dúvida de número 1036531-74.2014, suscitada pelo 17º Registro de Imóveis da Capital, da qual destacamos o seguinte:

[...]

Quanto ao reconhecimento de firmas das assinaturas de todos os subscritores da carta, o Provimento nº 37/2013, das Normas da Corregedoria de Justiça dispõe que:

[...]

Mas a questão é também tratada pelo art. 221 da Lei nº 6.216, de

1975, que estabelece expressa exceção em se tratando de imóvel pertencente ao Sistema Financeiro da Habitação, no sentido de que: “Somente são admitidos registro: 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 da Habitação. Verifico que há entidade vinculada ao Sistema Financeiro da Habitação participando do ato. Em consequência, dispensável o reconhecimento de firma “ex-vi” do disposto no artigo 221, II da Lei de Registros Públicos, conforme entendimento anterior desta Corregedoria Permanente, por decisão do Dr. Asdrubal Nascimbeni (1ª VRPSP processo nº 736/1995, de 17/8/1995).

[...]

**Em segundo lugar, outra situação de arrematação e também de adjudicação na esfera do extrajudicial ocorre nos casos de execução de contratos decorrentes da aquisição ou da promessa de aquisição de frações ideais vinculadas a uma unidade autônoma que faça parte de empreendimentos que venham se submeter às regras da Lei nº 4.591/1964**, cuja aplicação também se estende aos que efetivamente já estão regularmente instituídos, tudo com proveito do disposto no art. 63, §§ 3º e 5º, da citada Lei nº 4.591/1964. A arrematação e a adjudicação admitidas pela sobredita base legal não podem, por si só, terem ingresso nos assentos do serviço registral, necessitando de instrumento apropriado para que isso ocorra, mostrando-nos, assim, que o termo de arrematação ou de adjudicação vão se apresentar como necessários para que possa ser devidamente formalizada a transmissão objeto da arrematação ou da adjudicação aqui em trato, que deve ocorrer via escritura pública ou particular, à vista do que reza o art. 108, do Código Civil. Como temos para a presente situação a possibilidade de o instrumento que vai concluir o ato de arrematação aqui em trato ser também formalizado por meio de escrita privada, parece-nos pela necessidade de se exigir reconhecimento de todas as firmas a nele serem lançadas, com suporte no art. 221, inc. II, da Lei dos Registros Públicos.

Corroborando o entendimento acima, fazemos seguir abaixo textos da decisão originária do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, datada de 16 de fevereiro de 1996, lançada nos autos de Apelação Cível nº 030786-0/0, decorrente de procedimento de dúvida suscitada pelo 7º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, a saber:

EMENTA OFICIAL: Registro de Imóveis – Dúvida inversa – Condomínio especial – Artigo 63 da Lei nº 4.591/64 – Auto de ar-

rematação lavrado por leiloeiro Oficial – Título inábil a registro – Necessidade de instrumentalizar a alienação por contrato

[...]

A carta de arrematação é típica da execução judicial e somente em caráter absolutamente expectivo poderá ser extraída de execução extrajudicial. O Decreto Lei 70/66, que trata de execuções extrajudiciais do Sistema Financeiro da Habitação, não pode ser invocado por analogia. É que o referido Decreto disciplina expressamente a forma de alienação por leilão e a extração da respectiva carta. Tal não ocorre na Lei de Condomínio e Incorporações, que faz menção inequívoca a contrato de alienação. Indisputável, portanto, a necessidade da alienação prevista no artigo 63 da Lei nº 4.591/64 ser instrumentalizada por contrato, como já decidido por este Conselho Superior em outra oportunidade (Ap. Cível 9.564-0-9, de Cubatão, Rel. Des. Milton Evaristo dos Santos).

[...]

Corretos os óbices levantados, foi o acesso do título a registro bem negado.

[...]

Como acima já noticiado, de importância reforçar o entendimento que está atualmente a prevalecer, no sentido de que, não obstante termos aludido art. 63, a indicar sua incidência apenas quando ainda em construção o empreendimento que vai dar por efetivamente formalizado o condomínio, estando até aqui, ainda dentro do instituto da incorporação, podemos aproveitar da mesma base legal para assim também fazer quando frente a condomínio já regularmente instituído e especializado, com total proveito aqui do que se vê na decisão originária do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, lançada em 6 de dezembro de 2007, nos autos de Apelação Cível nº 795-6/9, decorrente de procedimento de dúvida suscitada pelo Registrador de imóveis da comarca de São Vicente, de cujo texto destacamos o seguinte:

Registro de imóveis. Dúvida procedente. Condomínio edilício. Adjudicação consequente à satisfação de débito condominial. Ad-

missibilidade, em tese, por aplicação analógica do artigo 63, § 3º, da Lei nº 4.591/64. Anuência dos condôminos, que se colhe por decisão unânime de assembléia geral, que não se confunde com decisão unânime dos condôminos. Inadmissibilidade, todavia, de aquisição de imóvel diverso da unidade condominial a qual o débito condominial está vinculado. Recurso conhecido e desprovido.

1. Trata-se de apelação interposta por Condomínio XXXXXXXXX contra r. sentença que julgou procedente dúvida suscitada e manteve a recusa do Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente oposta ao registro de carta de adjudicação expedida pelo Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de São Vicente, extraída do Processo 1.292/95 (ação de cobrança por débitos condominiais do apartamento nº 11 do Edifício Verde Mar), que tem por objeto o apartamento nº XXXX do Edifício XXXXXXXX, objeto da matrícula nº XXXXXX, daquela Serventia predial, sob o argumento de falta de concordância de todos condôminos, não bastando a concordância dos presentes em assembléia geral extraordinária realizada em 20 de fevereiro de 2006.

[...]

É o relatório.

[...]

Outrossim, nada obstante a ausência de personalidade jurídica do condomínio, é de se admitir - por exceção, com respeito ao entendimento diverso de tempos anteriores e frente à evolução jurisprudencial de adequação às necessidades da vida social hodierna (cf. a boa síntese histórica exposta por Ruy Coppola sobre a questão: “Arrematação pelo condomínio de unidade autônoma”, in *Condomínio Edilício*, Coordenação de Francisco Antonio Casconi e José Roberto Neves Amorim. São Paulo: Ed. Método, 2005, págs. 345-368), o registro de título aquisitivo de unidade autônoma pelo condomínio (em situação de satisfação de débito condominial), por aplicação analógica do artigo 63, § 3º, da Lei nº 4591/64, para o qual não faltam, também, precedentes do Colendo Conselho Superior da Magistratura (Apelações Cíveis nºs 253-6/6, 273-6/7, 256-6/0, 257-6/4, 357-6/0, 363-6/8 e 469-6/1).

[...]

Temos ainda a destacar para o caso de não haver aplicação para as aquisições feitas por condomínios em situações como aqui em estudo a alegação de falta de personalidade jurídica dele para assim se apresentar, uma vez cuidar-se de exceção disposta na referida Lei nº 4.591/1964, que, no entanto, deve atender, de forma simultânea, aos seguintes pressupostos: a) primeiro: que a aquisição seja modo de satisfação de crédito decorrente do inadimplemento das despesas condominiais (obrigações *propter rem*); b) segundo: que a unidade autônoma adquirida seja exatamente aquela em relação à qual está vinculado o débito condominial; c) terceiro: que os condôminos concordem com a aquisição, mediante decisão unânime de assembleia-geral, em que não se deve computar o voto do respectivo condômino inadimplente (por congruência lógica) nem confundir a unanimidade dos votos proferidos na assembleia (imprescindível) com anuências expressas de todos os condôminos (prescindível). Tal exigência vem perfeitamente determinada na decisão acima apontada, o que também está sendo aproveitado por nós para melhor ilustrar o aqui está em comentário.

De importância ainda observar que, nos casos aqui apresentados, se o interessado optar pela execução da dívida, via Poder Judiciário, em detrimento do que está a lhe autorizar o referido art. 63, vamos ter como regular para ingresso no registro a Carta de Arrematação ou a de Adjudicação, ou, ainda, a de Alienação, previstas no Código de Processo Civil, como aqui já noticiado, sem necessidade de qualquer contrato para formalizar a transferência a que o respectivo título estará a cuidar, como acontece quando se faz uso da referida base legal, nos termos do aqui já mostrado. Percebemos o aqui exposto na mesma decisão que tem parte de seu texto suso noticiado, a qual atém-se ao procedimento judicial de número 795-6/9.

**Como terceira forma de arrematação ora em estudo, temos a tratada na Lei nº 9.514/1997**, e, buscando aqui uma melhor elucidação quanto ao título que estaria a se apresentar como regular, em caso da necessidade execução e final leilão do bem dado em alienação fiduciária, parece-nos, de acordo com o disposto no art. 39, inc. II, da Lei nº 9.514/1997, ser de total proveito o que temos nos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/1966, em especial nos 31 a 48, que ditam regras quanto à forma de execução e de procedimento dos leilões que a situação vai exigir para os contratos em trato na referida norma legal, e agora também para os decorrentes da sobredita Lei nº 9.514/1997, com primeiro proveito do que reza o art. 27 da citada Lei, que deve prevalecer em caso de conflito com o que temos no referido Decreto-Lei nº 70/1966, o qual vai também se prestar a entregar suas regras para que seja precisamente determinada (i) a forma de execução, (ii) dos leilões e (iii) do título adequado para que uma arrematação ocorra de forma regular também em casos de inadimplência nos contratos decorrentes da mencionada Lei nº 9.514/1997.

Com o acima exposto, podemos concluir que o título a identificar o arrematante do bem levado a leilão, dentro do instituto da Alienação Fiduciária Imobiliária, deve vir for-

malizado por meio de Carta de Arrematação, assinada pelo leiloeiro, pelo credor, pelo agente fiduciário e por cinco pessoas físicas idôneas, absolutamente capazes, como testemunhas, como expressamente disposto no art. 37 do Decreto-Lei nº 70/1966, com recepção dos comentários e observações que constam também neste trabalho, mais precisamente no capítulo que analisa a aplicação do sobredito Decreto-Lei nº 70/1966, quando comentamos as arrematações em imóveis decorrentes do Sistema Financeiro da Habitação.

Dentre as particularidades que se destacam para as arrematações no instituto aqui em análise, de importância as que abaixo se seguem, por terem relação direta com a qualificação desses títulos para regular ingresso no sistema registral, as quais decorrem de decisões do Judiciário do Estado de São Paulo, a saber:

**1. em ocorrendo arrematação no primeiro leilão**, que deve ter como base o valor de avaliação do imóvel, deve o fiduciário apurar o valor da dívida, que deve também envolver despesas, prêmios de seguro, encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais, além do que se vê no § 3º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, deduzindo o resultado do valor da arrematação, entregando ao fiduciante o que sobrar, mediante recibo, e dentro dos cinco dias que se seguirem à venda do bem em leilão, considerando-se compreendido na referida sobra eventual valor da indenização de benfeitorias, tudo como previsto no § 4º do referido art. 27. O Judiciário do Estado de São Paulo chegou a mostrar entendimentos de que deveria ser demonstrada ao registrador de imóveis competente a entrega dessa sobra ao então devedor fiduciante, a fim de que pudéssemos ver a recíproca quitação de obrigações entre fiduciário e fiduciante e regular ingresso no Registro de Imóveis da consequente transmissão do bem, o que não mais prevalece nos dias de hoje, à vista de mudança de comportamento do mesmo Judiciário, como se vê do acórdão proferido pelo Conselho Superior da Magistratura, em 9 de novembro de 2015, publicado no Diário Oficial da Justiça de 4 de fevereiro de 2016, nos autos de Apelação Cível de número 1010103-21.2015.8.26.0100, decorrente de procedimento de dúvida suscitada pelo 14º Registrador de Imóveis de São Paulo, a pedido da Caixa Econômica Federal, cuja ementa assim se apresenta:

Registro de Imóveis – Escritura de compra e venda – imóvel arrematado em leilão público promovido pela credora fiduciária – recusa de registro sob o fundamento de que não há prova da entrega do valor excedente apurado às devedoras fiduciantes, nos termos do § 4º do art. 27, da Lei 9.514/97 – obrigação de natureza pessoal e estranha à qualificação do título apresentado – exigência indevida – recurso provido – dúvida julgada improcedente – registro do título determinado.

**2. em não havendo arrematante no primeiro leilão**, seguindo aí para o segundo, que deve ter como base o valor da totalidade da dívida em questão, a ser apurada da forma como noticiado no item anterior, deve aqui também o fiduciário entregar o que sobrar ao fiduciante, da mesma forma como aqui já comentado para o primeiro leilão (item anterior) e proveito da mesma base legal ali indicada, sem necessidade, aqui também, de ser apresentada ao registrador imobiliário competente prova dessa entrega para se ver como reciprocamente quitadas todas as obrigações contratadas entre o fiduciário e o fiduciante, permitindo-se, assim, o regular registro do respectivo título.

**3. se, no entanto, não tivermos arrematantes, tanto no primeiro como no segundo leilões**, a titularidade do imóvel passará de forma definitiva a incorporar o patrimônio do fiduciário, servindo como título para que isso ocorra a apresentação de prova da negativa dos citados leilões, acompanhada de mostras de que o fiduciário dá por extinta a dívida, exonerando o credor da obrigação prevista no § 4º, do referido art. 27, da citada Lei nº 9.514/1997, o que deve ser feito mediante termo próprio, dentro dos cinco dias que se seguirem ao aludido segundo leilão. A obrigação de atendimento ao disposto no mencionado § 4º só vai acontecer quando frente a alguma arrematação e com valor a superar a totalidade da dívida em questão. O entendimento aqui esposado tem suporte também em decisão da 1ª Vara de Registros Públicos, datada de 16 de julho de 2014, e objeto de publicação no Diário Oficial da Justiça de 25 de julho do mesmo ano, lançada nos autos de número 1026550-21.2014, decorrente de dúvida suscitada pelo 14º Registro de Imóveis da Capital.

De importância também observar que as particularidades acima apontadas decorrem de entendimentos localizados no Estado de São Paulo, e que podem divergir do aplicado em outras unidades da Federação, as quais deverão ser respeitadas, principalmente quando advirem de órgãos cujas decisões geram caráter normativo aos registradores imobiliários.

Temos, finalmente, a ressaltar que, quando a alienação fiduciária aqui em comento tiver como credor o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) ou o Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), a consolidação da propriedade em nome deles vai se completar somente com mostras do não pagamento da dívida por parte do alienante, acompanhada de comprovante do recolhimento do imposto sobre a transmissão em questão, sem necessidade de submeter a transferência do bem a leilão ou leilões como se reclama para os demais casos, ficando esse novo proprietário com a obrigação de promover a reinclusão do citado imóvel no respectivo programa habitacional, destinando-o à aquisição por beneficiário a ser indicado conforme as políticas habitacionais

e regras que estiverem vigentes. Tal exceção vem determinada pelo § 9º do art. 6-A da Lei nº 11.977, já com as modificações em trato na Lei nº 13.043, em vigor desde o dia 14 de novembro de 2014.

**Temos consideráveis situações peculiares que envolvem todos esses tipos de aquisição, e dentro das hipóteses aqui comentadas, fazendo referência a algumas delas, a saber:**

### **Qualificação registral**

Em primeiro momento, de importância observar ser ato de ofício do registrador imobiliário a regular qualificação de todos os títulos que lhe são apresentados, independentemente de sua natureza judicial, pública ou particular.

Dentro dessa qualificação, podemos antecipar que somente os instrumentos particulares, quando da utilização do previsto no art. 108 do Código Civil, é que devem ter suas firmas reconhecidas, por expressa disposição do art. 221, inc. II, da Lei nº 6.015/1973. Excluimos dessa exigência os títulos judiciais, bem como as escrituras lavradas pelos notários, à vista da fé pública que estão estes a nos mostrar, e ainda as escritas privadas, com força de título público, que venham a indicar a participação de entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação, com suporte no art. 221, inc. II, da Lei nº 6.015/1973. Com o aqui exposto, podemos concluir que, quanto à dispensa do reconhecimento de firmas para os contratos relacionados à alienação fiduciária, isso vai ocorrer somente quando tivermos neles entidade vinculada ao Sistema Financeiro da Habitação, o que, em princípio, poderia ser questionado, por termos o art. 38 da Lei nº 9.514/1997 entregando a tais contratos *status* de escritura pública. Tal fato, de pronto, poderia nos levar a indicar tal dispensa para todos os casos e não somente para a exceção aqui em comento, no entanto, isso não deve prevalecer, em nome de uma melhor segurança jurídica, por sabermos da possibilidade de contratos dessa natureza envolverem qualquer pessoa, quer física ou jurídica, quer vinculada ou não ao Sistema Financeiro da Habitação, como previsto no § 1º do art. 22 da referida Lei nº 9.514. Ainda como sustentação ao aqui exposto, temos entendimento de Ademar Fioranelli, quando da apresentação das razões que motivaram a suscitação do procedimento da dúvida registrária, referente ao título protocolado em seu serviço registral (7º Registro de Imóveis de São Paulo), sob número 240.490, em data de 26 de maio de 2008, que assim se expressou:

Do instrumento não consta o reconhecimento pelo Notário das firmas das partes contratantes (outorgados e outorgantes), trazendo em seu bojo tão só o reconhecimento de firma das testemunhas.

Dispõe o art. 221, inciso II da lei n. 6015/73 que, somente serão admitidos a registro escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas. A única hipótese de dispensa de reconhecimento é para os atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação.

[...]

Não há dúvida de que os artigos 22º § único e 38º da Lei n. 9514/97, que instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel, possibilitam a contratação por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública, entre pessoas físicas ou jurídicas, não sendo privativos das entidades que operam no Sistema Financeiro Imobiliário.

[...]

Parece intuitivo que a dispensa do reconhecimento de firmas em tais instrumentos esteja relacionada com o fato de que, as entidades integrantes de tais sistemas financeiros, promovem à qualificação e identificação das partes e realizam um exame perfunctório da capacidade e higidez do negócio jurídico, arcando, por outro lado, com as conseqüências que podem advir da invalidade do negócio jurídico.

A imperatividade no reconhecimento das firmas tem fundamento racional, que é a garantia da identidade das partes. A atestação do Notário ou da Instituição Financeira na identificação dos comparecentes, leva à certeza sobre o sujeito do direito nos instrumentos públicos ou nos instrumentos particulares com força de escritura pública.

O instrumento em exame, foi celebrado entre particulares e não se insere dentro do âmbito dos aludidos sistemas, o que demanda a aplicação restrita do disposto no citado artigo 221, 11 da Lei nº 6.015/73 (Regulamento de Registros Públicos). Como o próprio nome diz, é específica aos registros públicos, portanto, para fins de ingresso no fôlio real, é a que deve ser observada, de modo que não cabe confrontá-la, no caso, com os dispositivos da Lei nº 9.514/97 que, em seu bojo, não traz expressa dispensa do reconhecimento das firmas dos contratantes.

A obra de Alyne Y. Konno (Registro de Imóveis – Teoria Prática – Memória Jurídica Editora-SP/2007 pág. 100), traz idêntico ensinamento:

“A regra geral é que o instrumento particular apresente o reconhecimento de firma de todas as partes, bem como das testemunhas, como expressamente determina o art. 221, n, da Lei nº 6.015/73, que excetua apenas os contratos do Sistema Financeiro da Habitação.

O reconhecimento de firma exigido pela lei é plenamente justificado, trazendo segurança jurídica ao título que será registrado e que passará a produzir efeitos em relação a terceiros, sendo a dispensa para as operações vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) explicada pelo fato das assinaturas serem apostas na presença do representante da instituição financeira, competindo à instituição integrante do SFH as medidas necessárias à identificação das partes do contrato.”

Há nesse caso um princípio maior, digamos “principal” que recomenda a exigência de reconhecimento da firma: o princípio da segurança jurídica.

Temos, ainda, a Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo a confirmar essa exceção de exigência de reconhecimento de firma, para os casos como aqui em comento, à vista do disposto no Cap. XX, item 235, e subitem 235.1, das Normas de Serviço dirigidas aos registradores de imóveis.

Em todas as situações, deve o oficial proceder tal qualificação, buscando a segurança jurídica que ela está dele a reclamar no regular exercício de seu ofício, procurando, no entanto, dirigi-la sempre no sentido do deferimento da pretensão do usuário, evitando-se exigências que podem ser superadas dentro do conjunto que está a se observar, em especial quanto aos princípios da especialidade objetiva e subjetiva, os quais, respectivamente, reclamam elementos para se saber (i) da precisa localização de um imóvel dentro do espaço por ele ocupado, e (ii) da devida identificação dos que estão envolvidos com o título em questão. Nessa direção, fazemos seguir abaixo parte da decisão originária do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, lançada em 16 de julho de 2014, nos autos de Apelação Civil, de número 9000002-54.2013.8.26.0099, decorrente de procedimento de dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bragança Paulista/SP, a qual assim se apresenta:

[...] Oportuna é a lição de Alyne Yumi Konno, no sentido de que “nem sempre é imprescindível que esses elementos estejam no próprio título submetido a registro, podendo ser complementados por documentos hábeis, desde que não haja risco na identificação das pessoas envolvidas” (KONNO, Alyne Yumi. *Registro de Imóveis: teoria e prática*. São Paulo) [...]

Esta forma de se conduzir os trabalhos dos registradores de imóveis, que, em momento algum, pode desprezar a segurança jurídica na prática de seus atos, também se assenta ao que, em 1977, teve recomendação assinada pelo ilustre então desembargador-corregedor-geral da Justiça do Estado de São Paulo, dr. Acácio Rebouças, nos seguintes termos:

#### RECOMENDAÇÃO.

Aos Cartórios dos Registros Públicos do Estado.

O Desembargador Acácio Rebouças, Corregedor-Geral da Justiça, no uso de suas atribuições e

Considerando a orientação do Conselho Superior da Magistratura de que as declarações meramente enunciativas, nos contratos, notadamente as que se destinam à qualificação das partes, devem ser recebidas como soam, ficando aos declarantes as responsabilidades que possam advir de falsidades acaso cometidas (Acórdão na Apelação Cível nº 256.302, da Capital):

Recomenda:

Aos Oficiais dos Registros Públicos do Estado, em geral, e aos Oficiais dos Registros de Imóveis, em particular, que se abstenham de exigências não fundamentadas em lei, nem criem desnecessários obstáculos ao atendimento do público, com investigações que lhes não competem, e que devem ser deixadas aos titulares dos interesses jurídicos, para discussão na esfera própria, limitando-se ao exame dos elementos efetivamente condicionantes do exato desempenho de suas atribuições funcionais.

Publique-se e cumpra-se.

São Paulo, 28 de março de 1977.

(a) Des. Acácio Rebouças – Corregedor-Geral da Justiça.

É relevante também aqui observar nenhuma dúvida mais se ter quanto à competência e até mesmo à obrigação do registrador de imóveis na qualificação dos títulos judiciais, como já devidamente pacificado pelo egrégio Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, destacando para melhor elucidação parte do que temos na Apelação Cível nº 464-6/9, decorrente de procedimento de dúvida suscitada pelo 1º Oficial Imobiliário da comarca de São José do Rio Preto, que assim se expressa:

Apesar de se tratar de título judicial, está ele sujeito à qualificação registrária. 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.

Outra decisão de extrema relevância para a situação vem do Supremo Tribunal Federal (STF), lançada no *Habeas Corpus* 85.911-9 (Minas Gerais), que mostra a necessidade de títulos judiciais também receberem a regular qualificação por parte do oficial, bem como de que eventual recusa na prática do ato não configura ato passível de enquadramento como crime de desobediência, em trato no art. 330, do Código Penal. Segue abaixo parte do julgamento aqui citado, por vê-lo como instrumento a arrematar qualquer discussão que ainda poderia se ter sobre o comportamento do oficial na qualificação de títulos da natureza ali em comento e da eventual recusa de seu ingresso nos assentos do serviço registral:

[...]

*Habeas corpus* 85.911-9 Minas Gerais

Relator: Min. Marco Aurélio

REGISTRO PÚBLICO – ATUAÇÃO DO TITULAR – CARTA DE ADJUDICAÇÃO – DÚVIDA LEVANTADA – CRIME DE DESOBEDEIÊNCIA – IMPROPRIEDADE MANIFESTA. O cumprimento do dever imposto pela Lei de Registros Públicos, cogitando-se de deficiência de carta de adjudicação e levantando-se dúvida perante o juízo de direito da vara competente, longe fica de configurar ato passível de enquadramento no artigo 330, do Código Penal – crime de desobediência –, pouco importando o acolhimento, sob o ângulo judicial, do que suscitado.

[...]

É relatório.

#### VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO (RELATOR) – Difícil é imaginar-se que se chegue à necessidade de impetração, no Supremo, de *habeas* para afastar constrangimento como o retratado neste processo. Tudo se deve à visão distorcida quanto à organicidade do Direito, às atribuições dos órgãos públicos, sendo certo que o ato da Turma Recursal, indeferindo ordem em *habeas*, fez-se alicerçado na premissa de que não se teria ainda recebido a denúncia. Olvidou-se não só o instituto da impetração preventiva, como também a circunstância de constanciar constrangimento ilegal contexto em que, flagrantemente sem justa causa, caminha-se para a audiência preliminar prevista na Lei nº 9.099/95, como se esta não alcançasse a liberdade ampla de ir e vir, no âmago, do próprio envolvido, sujeitando-o ao comparecimento a juízo em procedimento criminal.

O paciente limitou-se a cumprir dever imposto por lei, pela Lei dos Registros Públicos. Examinando título emanado da jurisdição cível especializada do trabalho – carta de adjudicação –, percebeu que não se contaria, no instrumento, com informações e peças exigidas por lei.

[...]

Assim, não é indispensável definir sobre a possibilidade de se ter, como agente do crime de desobediência, pessoa que implemente atos a partir de função pública, valendo notar, de qualquer maneira, que se procedeu não na condição de particular, não considerado o círculo simplesmente privado, mas por força de delegação do poder público, tal como previsto no artigo 236 da Constituição Federal. O que salta os olhos é a impropriedade da formalização do procedimento criminal, provocado que foi por visão distorcida do órgão da Justiça do Trabalho, como se o Direito não se submetesse à organicidade.

Concedo a ordem para fulminar, e essa é a expressão mais adequada ao caso, o procedimento instaurado contra o paciente e que se faz em curso no Juizado Especial Criminal de Belo Horizonte, considerado o Processo nº 0024.03.099280-4.

Decisão: A Turma deferiu o pedido de *habeas corpus*, nos termos do voto do Relator. Unânime. Ausente, justificadamente, o Ministro Carlos Britto. Falou pelo paciente a Dra. Cláudia Murad Valadares. 1ª Turma, 25.10.2005.

Presidência do Ministro Sepúlveda Pertence. Presentes à Sessão os Ministros Marco Aurélio, Cezar Peluso e Eros Grau.

Ausente, justificadamente, o Ministro Carlos Britto.  
Subprocurador-Geral da República, Dr. Rodrigo Janot Monteiro de Barros.  
Ricardo Dias Duarte  
Coordenador

Da máxima relevância também notar que toda desqualificação que o oficial fizer com relação a um título que lhe é apresentado deve resultar em uma nota de devolução, cujas exigências podem: (a) em primeiro momento, serem regularmente atendidas pelo requerente, procedendo-se, aí, à prática dos atos que o caso vai requerer; ou (b) resultar em procedimento de dúvida, por (i) não estar ele a concordar com tais reclamos, ou até mesmo (ii) concordando com eles, mas sem possibilidade de atendê-los. Pode, ainda, tal desqualificação vir a ser analisada pelo próprio juiz do feito de onde foi expedido o respectivo título, o qual poderá entender pelo desprezo das exigências apontadas, dando-se, assim, condições para que citado título tenha regular ingresso nos assentos do serviço registral imobiliário, sem maiores questionamentos por parte do oficial. Nesse caso, pensamos pela conveniência de se lançar no ato registrário em questão informação de que está ele sendo praticado à vista de decisão judicial que desprezou exigências feitas pela serventia para que referido ato fosse praticado. Justificamos tal posição a fim de que a publicidade dos termos desse assento venha, de pronto, a indicar sua regularidade, que, aparentemente, pode conter alguma imprecisão que teve entendimento diverso do Judiciário, razão pela qual deve citado ato ser visto como regular.

### **3. Obediência ao princípio da continuidade registrária**

Podemos aqui afirmar estar essa questão dentro do que mais temos de delicado na qualificação desses títulos, entendendo a doutrina e a jurisprudência, em algum momento, pela cega necessidade de correspondência entre quem se apresenta no serviço registral imobiliário como titular do que está sendo transmitido, e quem está sendo executado, ou quem eventualmente ofereceu tal patrimônio para garantir eventual obrigação em execução, mesmo que de terceiro que não o executado; mostrando em outros não se aplicar tal princípio às arrematações e adjudicações judiciais, por vê-las como

aquisições originárias, ficando, dessa forma, excluídas de qualquer análise quanto à cadeia sucessória do bem em transmissão.

**Na direção que defende a presença desse princípio**, de importância o que nos ensina Marcelo Fortes Barbosa Filho, em artigo publicado na *Revista de Direito Imobiliário – RDI 49/53 – jul./dez./2000*, intitulado “O Registro de Imóveis, os Títulos Judiciais e as Ordens Judiciais”, e reproduzido nas páginas 1.119/1.126 da obra *Doutrinas Essenciais – Direito Registral*, organizada por Ricardo Dip e Sérgio Jacomino, volume II, Edição de 2012 – Editora Revista dos Tribunais, que assim se expressa: “[...] não é possível admitir o registro de carta de arrematação, em violação ao princípio da continuidade, quando o titular do domínio é terceiro, diverso do executado e não há decisão judicial específica tendente à declaração ou consumação da invalidade e da ineficácia (existência de obstáculo registrário) [...]”.

Continuando nessa mesma trilha, temos algumas decisões do Judiciário, que seguem abaixo indicadas, com parte de seus respectivos textos, que, por estarem cuidando de situações diversas, mostram-se como de real interesse para o aqui em estudo, a saber:

- a) Fonte: 0035805-59.2010.8.26.0100. Tipo: Acórdão CSM/SP. Data de Julgamento: 8/9/2011. Data de Publicação: 16/11/2011. Interessado: 13º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo. Relator: Maurício Vidgal.

#### Ementa

Registro de Imóveis – Dúvida – Recusa do Oficial em registrar carta de arrematação expedida em execução derivada de ação de cobrança – Imóvel pertencente a ambos os cônjuges – Ação e execução dirigidas contra apenas um deles – Penhora e arrematação da integralidade do imóvel – Inviabilidade do registro – Arrematação que constitui modo derivado de aquisição de propriedade – Ofensa ao princípio da continuidade – Recurso não provido.

[...]

A arrematação não pode ser considerada modo originário de aquisição de propriedade. Washington de Barros Monteiro esclarece a importância da distinção entre as duas formas de aquisição, “pois aquele que se abroquelou num modo derivado se sujeitará eventualmente a comprovar que seu antecessor também era dono da coisa adquirida e que esta sempre esteve no domínio de todos os proprietários que o precederam”

[...]

- b) No procedimento de dúvida, de número 0001767-50.2012.8.26.0100, suscitada pelo 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, temos decisão da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, que traz, em seu texto, o que segue abaixo, que tem relação direta com o aqui em trato: “[...] Anoto que a arrematação não constitui modo originário de aquisição da propriedade, de forma que o título passa, como qualquer outro, pela qualificação registrária [...]”.
- c) Decisão proferida em 6 de junho de 2000, pela 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, em procedimento de dúvida, que recebeu o número 522840-9/00, suscitada pelo 4º Registrador de Imóveis de São Paulo, a qual, dentro do princípio da continuidade aqui em comento, reclama que quando a arrematação advir de execução de dívida, que tenha sido garantida por terceiros que não o executado, deverá a Carta de Arrematação indicar que os proprietários do citado bem foram regularmente intimados da penhora e da praça, ou que, enquanto não demonstrado, não poderá tal arrematação entrar no sistema registral.
- d) Ainda nessa linha de pensamento, defendendo a necessidade de obediência à continuidade registrária também para a arrematação, temos mais uma decisão da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, lançada no processo de número 1028782-06.2014.8.26.0100 – Pedido de Providências, publicada no Diário Oficial da Justiça de 18 de julho de 2014, a qual traz a seguinte ementa, com destaque do que mais nela se vê, e de interesse para o aqui em trato, a saber:

Ementa:

Arrematação nos autos de Reclamação Trabalhista – carta de arrematação levada a registro – ausência do formal de partilha judicial do casal proprietário do imóvel – exame de legalidade – improcedência do pedido.

[...]

O diligente Oficial asseverou que o óbice imposto à averbação, decorreu do fato de não poder realizar partilha extrajudicialmente, com base tão somente na certidão de casamento, onde consta a separação judicial do casal proprietário do bem.

[...]

Pela análise dos elementos constantes dos autos constata-se a inviabilidade do ato pretendido, sendo que todas as explicações do requerente não mudam o fato de que não houve a partilha judicial dos bens e, por isso, não se pode avaliar a parte a que cada um dos proprietários tem por direito. A partilha sugerida pelo interessado, atribuindo a metade ideal do imóvel ao executado, não pode subsistir no âmbito jurídico.

Quanto à qualificação registral, deve-se notar que no ordenamento jurídico pátrio, incumbe ao Registrador, no exercício do dever de qualificar o título que lhe é apresentado, examinar o aspecto formal, extrínseco, e observar os princípios que regem e norteiam os registros públicos, dentre eles, o da legalidade, que consiste na aceitação para registro somente do título que estiver de acordo com a lei. A análise do título deve obedecer a regras técnicas e objetivas, o desempenho dessa função atribuída ao Registrador, deve ser exercida com independência, exigindo largo conhecimento jurídico.

Percebemos no caso acima que, se tivermos “A” e “B” como proprietários de um bem e, nessa situação, no estado civil de casados entre si, em regime de comunicação do bem em questão, cujo estado civil posteriormente foi alterado para o de separados/divorciados, sem, no entanto, terem formalizado a devida partilha, não pode uma transmissão, mesmo que decorrente de título judicial, recair somente sobre uma parte que estaria sendo vista como de titularidade apenas de um dos separandos/divorciandos. Isso só vai ser possível quando tivermos uma partilha desse bem, determinando (i) que a totalidade dele fique apenas para uma das partes, ou que essa titularidade se mantenha em comum, agora não mais decorrente do regime matrimonial, entregando a cada um deles o percentual que entenderem como melhor para a situação.

e) Outra decisão que vai ao encontro desse princípio registrário tem origem no Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, lançada em 23 de novembro de 2010, no processo de número 0425989-57.2010.8.13.0000, a qual indica que o reconhecimento que está se dando à arrematação, como forma originária de aquisição, tem a finalidade específica de mostrar não estar o arrematante a carregar nessa aquisição outras obrigações que vinham gravando o imóvel em questão, as quais devem ser resolvidas na área processual, com distribuição do valor pago, que deve se ater ao concurso de credores, que pressupõe a existência de duas ou mais execuções, e ao concurso de preferências ou prelações, que reclama a existência de credor com garantia real, sem exigir a existência de prévia ação judicial. Podemos aqui também entender que o reconhecimento da arrematação

como forma originária de aquisição não necessariamente vai nos conduzir em desprezar obediência ao princípio da continuidade registrária, aqui defendido, como se vê da aludida decisão, da qual extraímos o que abaixo se segue, e que tem relação direta com o aqui exposto, a saber:

Ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO – IMÓVEL ARREMATADO – CANCELAMENTO DA PENHORA – POSSIBILIDADE. Ocorrendo mais de uma penhora sobre o mesmo bem, nada impede que haja arrematação em uma das execuções, respondendo o produto da venda pela satisfação do crédito dos credores, observando-se o direito de preferência de cada um. A arrematação é forma originária de aquisição de propriedade, acarretando, assim, a liberação dos gravames incidentes sobre o bem arrematado. Recurso provido.

[...]

É o relatório.

DECIDO.

[...]

Ocorrendo mais de uma penhora em processos diversos sobre o mesmo bem, nada impede que o imóvel seja alienado em uma das execuções, passando a garantir o débito o valor arrecadado com a venda e não mais o bem penhorado.

Neste caso, a solução para a questão se resolve de acordo com o concurso de credores, nos termos do art. 711 do CPC, ou seja, “concorrendo vários credores, o dinheiro ser-lhes-á distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas prelações; não havendo título legal à preferência, receberá em primeiro lugar o credor que promoveu a execução, cabendo aos demais concorrentes direito sobre a importância restante, observada a anterioridade de cada penhora”.

[...]

Por outro lado, não fazendo mais o imóvel parte do patrimônio

do devedor, em princípio o único que se destina à satisfação da execução, o bem dele retirado não mais responde pelo débito, impondo-se, assim, o cancelamento da penhora incidente sobre o imóvel arrematado.

Diga-se ainda que a arrematação é modo de aquisição originária de propriedade, acarretando a liberação dos gravames anteriormente incidentes sobre o imóvel. Além disso, presume-se regular a arrematação ocorrida, pois fiscalizada pelo Poder Judiciário.

- f) Outra decisão na mesma linha da defesa da continuidade registrária foi lançada nos autos de Mandado de Segurança de número 1.0251.10.002883-5/001, em data de 8 de agosto de 2013, que teve seu trâmite pela 8ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, a qual mostra com a precisão que norteia o sistema registral como devemos entender a forma originária que a recente doutrina está dando à arrematação, dentro dos princípios registrários, destacando dela o que abaixo se vê, e de interesse para a situação:

[...]

Não há falar em ilegalidade do ato praticado pelo Oficial cartorário que, diante da apresentação de carta de arrematação de imóvel cuja descrição não coincide com a constante na matrícula do bem, exige a prévia averbação da área construída a maior para, posteriormente, seja registrada a carta, por se tratar de imposição decorrente da Lei de Registros Públicos.

[...]

Na espécie, conquanto a jurisprudência do col. Superior Tribunal de Justiça tenha ratificado o entendimento de que a arrematação de bem móvel ou imóvel em hasta pública é modalidade de aquisição originária (AgRg no Ag nº 1225813/SP), tal fato não afasta os princípios da continuidade e especialidade que regem a atividade registral.

[...] Neste escopo, tem-se que as colocações do Oficial público serão úteis para avaliar a necessidade de regularização do registro, não sendo de se esperar que o magistrado as tenha por afrontosas à sua autoridade e, assim, deixe de ponderá-las em detrimento da correção dos registros e da prevenção de futuras demandas.

[...]

A respeito dos princípios da continuidade e especialidade, invoco a lição de João Pedro Lamana Paiva, no texto Títulos Judiciais e sua repercussão registral:

“Para o acesso de qualquer título ao sistema registrário, constitui-se imprescindível a presença de alguns requisitos, como o atendimento aos princípios da: CONTINUIDADE, visando a impedir o lançamento de qualquer ato registral sem o registro anterior e a obrigar as referências originárias, derivadas e sucessivas (arts. 195, 222 e 237 da LRP); ESPECIALIDADE, que exige a plena e perfeita identificação do imóvel nos documentos (arts. 176, § 1º, II, item 3, e 225 da LRP)”; DISPONIBILIDADE, com base no qual ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos pelo Registro Imobiliário, a compreender a disponibilidade física (área disponível do imóvel) e a jurídica (a vincular o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da pessoa), conforme previsão legal do artigo 176, § 1º, III da LRP; e, ainda, LEGALIDADE, o qual impõe o exame prévio da legalidade, validade e eficácia dos títulos, a fim de obstar o registro de títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos, contribuindo para a concordância do mundo real com o mundo registral, de modo que o público possa confiar no registro (arts. 167, I e II; 169 e 198 da LRP) (Consolidação Normativa Notarial e Registral – CNNR, Provimento nº 1/98-CGJ/RS, arts. 285, VI, X, XI, XII). (TJMG, Apelação Cível nº 1.0647.08.091976-2/001, 1ª Câmara Cível, DJ 21/9/2009.)

Assim, não há falar em ilegalidade do ato impetrado que, como se vê, tão somente resguarda os princípios que regem a Lei de Registros Públicos.

[...]

- g) Reforçando ainda mais a obediência à continuidade registrária para as arrematações, mostrando aqui que deve haver correspondência entre a titularidade informada nos assentos do oficial com o executado na ação de onde saiu a Carta Arrematatória, temos decisão da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, lançada nos autos de procedimento de dúvida, de número 0050568-94.2012.8.26.0100, suscitada pelo 4º Registrador de Imóveis da Capital, e objeto de publicação no Diário Oficial da Justiça, em data de 11 de abril de 2013, da qual destacamos o que abaixo se vê:

[...]

Com razão a Oficial Registradora e o Ministério Público. A segurança que os registros públicos devem proporcionar à sociedade só é possível se os seus princípios fundamentais, dentre eles o da continuidade e o da especialidade, forem respeitados.

[...]

Na situação que se apresenta os direitos adquiridos pela suscitada através da carta de arrematação, não constam na matrícula do imóvel como sendo de titularidade da transmitente desses direitos, XXXXXXXXXXXX. Em respeito aos princípios da continuidade e da disponibilidade é necessário que primeiramente conste na matrícula do imóvel como o Espólio de XXXXXXXXXXXX, atual titular de domínio tabular, transmitiu à executada a sua titularidade.

[...]

h) Outra decisão da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo aumenta o rol das que estão a consolidar a necessidade de obediência à continuidade registrária, no sentido de só se admitir a transmissão de um bem, mesmo que a título de arrematação ou de adjudicação, se tivermos correspondência entre quem se apresenta como titular de seus direitos nos assentos do oficial com o que é indicado como executado na ação de onde foi expedido o título judicial em questão. Seguem abaixo dados dessa decisão, que foi proferida em autos de dúvida registrária, suscitada pelo 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, e objeto de publicação no Diário Oficial da Justiça em data de 25 de junho de 2013, a saber:

[...]

Segundo o 3º RISP, a carta de arrematação recebeu qualificação negativa, porque: (a) o dono do imóvel é um terceiro (ou seja, a XXXXXXXXXXXX, e não os executados no mencionado processo de execução; (b) para suprir essa falha na continuidade (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973 LRP73, arts. 195 e 237), a suscitada teria apresentado cópia simples do instrumento de um compromisso de compra e venda celebrado entre a dona XXXXXXXX e o finado XXXXXXXXXXXX, documento esse que não seria admitido a registro.

[...]

Por força do princípio da continuidade, para que um registro subsequente transfira um direito é necessário que o direito por transferir de fato esteja compreendido, objetiva e subjetivamente, no registro antecedente que lhe dá fundamento.

[...]

- i) Mais uma decisão a sustentar obediência à continuidade registrária, quanto à necessidade da presença do elo entre quem se apresenta no sistema registral como titular dos direitos do imóvel em arrematação, com o indicado como executado na ação de onde foi expedido respectivo título judicial, que tem sua origem na 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, em procedimento de pedido de providências, de número 0025530-46.2013.8.26.0100, a qual foi publicada no Diário Oficial da Justiça de 16 de julho de 2013. Desta forma, mesmo que considerarmos esse tipo de aquisição como originária e não derivada, essa forma originária não deve ser vista como a desprezar referida cadeia sucessória, mas somente de indicar que o arrematante/adjudicante não responde por qualquer obrigação do executado. Destacamos da sobredita decisão o que abaixo se segue, que se mostra de interesse para o caso:

[...]

Além disso, segundo o atual entendimento do E. Conselho Superior da Magistratura CSM (apelações cíveis 0007969-54.2010.8.26.0604 e 0018138-36.2011.8.26.0032) e do Superior Tribunal de Justiça STJ (AgRg no Ag 1246665; REsp 1179056; REsp 716438), a arrematação é modo originário de aquisição de propriedade (caracterizado pela inexistência de relação jurídica entre o adquirente o arrematante e o anterior proprietário); logo, a arrematação implica ipso facto a extinção de todos os ônus e gravames que lhe sejam anteriores. Finalmente, não é correto deixar o arrematante à mercê de incertezas e obrigá-lo a tentar obter, em outros processos e procedimentos, meios para cancelar averbações lavradas antes da arrematação.

[...]

A par tudo isso, a jurisprudência do STJ emprega a expressão “aquisição originária” quando discute o sentido e o alcance do

Cód. Tributário Nacional CTN, art. 130, par. único; portanto, somente em relação a créditos tributários é que se poderia falar em aquisição originária, com a fulminação de todos os ônus e responsabilidades fiscais, que se sub-rogam no produto da arrematação.

[...]

Ademais, se a arrematação levasse ao rompimento da continuidade, por identidade de razão também o fariam a adjudicação (CPC73, art. 685-A) e a alienação por iniciativa particular (CPC73, art. 685-C). Como, porém, o eixo da discussão é o CTN, art. 130, par. único, esses dois outros meios de conversão forçada não têm esse mesmo efeito: como se tira do REsp 1.179.056, mesmo no caso de arrematação se dá um negócio jurídico bilateral de direito público que não justifica a quebra do trato sucessivo.

[...]

- j) Outra decisão de considerável importância temos também a sustentar a transmissão decorrente de medidas judiciais com efeitos derivados, a qual vem acompanhada de voto divergente, com ponderáveis razões, com origem também no Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, lançada nos autos de Apelação Cível de nº 9000001-34.2013.8.26.0531, em data de 7 de outubro de 2014, decorrente de procedimento de dúvida registrária, suscitada pelo registrador de imóveis da comarca de Santa Adélia, do qual destacamos para melhor entendimento o que abaixo se segue:

EMENTA: Registro de carta de adjudicação. Modo derivado de aquisição da propriedade. Modificação do posicionamento anterior do Conselho Superior da Magistratura. Análise da natureza jurídica do ato de adjudicação. Fundamentos que não afastam a natureza derivada da transmissão coativa. Óbices ao registro mantidos[...] Recurso não provido.

[...]

Em relação ao título da aquisição, por se tratar de alienação forçada, há acordo de transmissão e, no caso, o Estado transmite ao adquirente os direitos do executado na coisa penhorada, desde a assinatura do auto, destacando-se o duplo papel desse último, pois

constitui a forma e a ultimação do negócio jurídico de adjudicação, e a partir dele é que será originado o título formal, que é a carta de adjudicação.

[...]

O fato de inexistir relação jurídica ou negocial entre o antigo proprietário (executado) e o adquirente (arrematante ou adjudicante) 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.

[...]

Por isso, entendo que o fato de na adjudicação e na arrematação não haver relação negocial direta entre o anterior proprietário e o adquirente não torna originária a aquisição da propriedade daí decorrente.

[...]

Em suma, a adjudicação, assim como a arrematação, não constitui modo originário de aquisição da propriedade, caindo por terra as alegações formuladas pelo recorrente.

[...]

Logo, observados os princípios da continuidade e da disponibilidade, não há como operar registro de direito do qual o transmitente não é titular [...]

[...]

- k) Avançando, ainda, nas decisões que apoiam rigor no cumprimento da cadeia sucessória para as arrematações e adjudicações judiciais, as que abaixo se seguem indicam outra situação que podemos enfrentar dentro da continuidade registrária, voltada em saber se está ela obedecida quando frente a uma execução que tem como executada somente a pessoa de um dos cônjuges, cujo casamento ocorreu

em regime em que houve comunicação de bens. Nessa hipótese, deve o oficial exigir mostras de que o cônjuge do executado foi intimado da penhora que recai sobre imóvel do casal, cujo ato tem seus efeitos a indicar esse cônjuge como se fizesse parte do polo passivo da ação, estando, com isso, devidamente cumprida a continuidade aqui em comento, colocando o título em ordem para seu devido registro, no que se refere a tal princípio registrário. Referidas decisões são originárias do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, a saber:

k.1) Apelação Cível de número 38359-0/0, decorrente de procedimento de dúvida suscitada pelo oficial de Registro de Imóveis da comarca de São José dos Campos, cuja decisão vem datada de 7 de abril de 1997:

[...]

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 nºs 8.694-0/4, 9.465-0/7, 11.324-0/4, 13.619-0/5).

[...]

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.

[...]

Há, mais, uma segunda circunstância que permite a arrematação integral do imóvel, no caso concreto. O artigo 592, inciso IV, do Código de Processo Civil, ao tratar da responsabilidade patrimonial, a estende aos bens do cônjuge, reservados ou de sua meação, que respondem pela dívida.

[...]

k.2) Apelação Cível de número 1.001-6/4, decorrente de procedimento de dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Mogi Guaçu, cuja decisão vem datada de 17 de março de 2009:

[...]

Na medida em que na hipótese dos autos a mulher do devedor não foi em nenhum momento intimada da penhora efetivada sobre o bem imóvel pertencente ao casal, não tendo sido atendido, portanto, o requisito definido na legislação de regência, resta inviável, pois, o registro da carta de arrematação apresentada, como corretamente decidido em primeiro grau.

[...]

**Em sentido oposto**, admitindo regular recepção desses títulos nos assentos do serviço registral, sem qualquer exigência quanto à correspondência de titularidade acima demonstrada, temos algumas decisões do Judiciário, fazendo seguir três delas, como abaixo se vê, das quais destacamos parte de interesse para estes estudos, a saber:

a) Apelação Cível de número 0008020-61.2009.8.26.0358, decorrente de procedimento de dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Mirassol, cuja decisão emanada do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo vem datada de 18 de outubro de 2012.

Ementa:

REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de Arrematação – Forma Originária de aquisição da propriedade – Precedentes recentes do Conselho Superior da Magistratura com base na orientação do Superior Tribunal de Justiça – Recursos Providos.

[...]

À vista dessa realidade registral, o Oficial de Registro de Imóveis, amparado em precedentes deste Conselho Superior, recusou o registro da carta de arrematação apresentada pelo recorrente/arrematante por reputar violado o princípio da continuidade, uma vez que o executado não consta no fôlio real como titular de domínio de referidos imóveis.

[...]

Ocorre que, recentemente, este Conselho Superior da Magistratura, ao julgar a apelação no 007969-54.2010.8.26-0604, da qual fui relator, reviu a sua posição sobre a natureza da aquisição de imóvel mediante arrematação judicial.

Ao destacar a inexistência de relação jurídica entre o adquirente e o precedente titular do direito real, a ausência de nexos causal entre o passado e a situação jurídica atual, a inoportunidade de uma transmissão voluntária de propriedade, passou a reconhecer, que a arrematação é modo originário de aquisição do direito real de propriedade, de sorte a alinhar-se com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e a prestigiar o princípio da segurança jurídica.

[...]

Dentro desse contexto, a observação do princípio da continuidade passa a ser prescindível porque a propriedade adquirida com a arrematação liberta-se de seus vínculos anteriores, desatrela-se dos títulos dominiais pretéritos dos quais não deriva e com os quais não mantém ligação.

Contudo, sujeita-se, por expressa disposição legal, aos riscos da evicção, à luz da norma extraída do art. 447, do Código Civil.

[...]

- b) Apelação Cível de número 0013197-92.2012.8.26.0554, decorrente de procedimento de dúvida suscitada pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Santo André, cuja decisão que tem origem no Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo vem datada de 18 de abril de 2013.

Ementa:

Registro de imóveis – dúvida – arrematação de imóvel em hasta pública – forma originária de aquisição de propriedade – inexistência de relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem [...]

[...]

c) Apelação Cível de número 70019237171, originária da 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, datada de 29 de novembro de 2007.

Ementa:

Apelação cível – Registro de imóveis – Dívida inversa – Hasta pública – Carta de arrematação – Quebra do princípio da continuidade registral – Decorrendo a arrematação de execução fundada em dívida condominial, ou seja, *propter rem*, cumpre acolher a pretensão de averbação da carta de arrematação no registro imobiliário, dada a regularidade do processo executório, ainda que falte um registro na matrícula em voga quanto à propriedade originária do bem – Deram provimento ao recurso.

[...]

**Com o até aqui exposto**, não obstante a defesa de que a arrematação e a adjudicação se apresentam como aquisições originárias, parece-nos, salvo melhor juízo, em especial ao respeito que merecem sobreditas decisões, que seus efeitos não devem avançar para admitir que uma arrematação ou uma adjudicação mostrem como até então titulares dos direitos ali reportados, pessoas estranhas ao sistema registral, com grave ofensa à segurança jurídica que abraça de forma especial a regular proteção ao direito de propriedade e ao princípio da continuidade, que se mostram como de considerável importância dentro do que temos como alicerce de toda a estrutura do Registro de Imóveis.

Desta forma, concluímos para os serviços registrários que a arrematação e a adjudicação, quando vistas como instrumentos dirigidos à aquisição originária, e não derivada, deve esta forma (aquisição originária) ser entendida somente quanto a obrigações do executado, as quais devem ser suportadas com o produto desembolsado por quem está a ficar com o bem, obedecendo aí a ordem de preferência que temos para a área processual, caso isso venha a ocorrer, sem levar esses efeitos para a cadeia sucessória que, ao nosso ver, deve ser respeitada também para tais títulos, com total proveito do que mais se reclama para as transações que carregam o *status* de aquisições derivadas, no que se refere à obediência à continuidade registrária aqui em estudo.

#### **4. Sobre o princípio da especialidade objetiva**

Cuida ele da indicação precisa do imóvel arrematado, que, se urbano, à vista do disposto no art. 2º, § 1º, da Lei nº 7.433/1985, pode vir mitigada, com indicação somente do número do registro ou da matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade e Estado; o que só se permite se todos

os elementos que vamos precisar para a regular identificação de um imóvel já fizerem parte dos assentos do serviço registral, e, caso isso não ocorra, necessária completa descrição do bem, inclusive com seus característicos e confrontações. Aludida lei só faz referência quanto a imóvel urbano para assim se fazer, em qualquer menção de sua extensão também para imóveis rurais. No Estado de São Paulo, isso já acontece, à vista do que temos no item 59, subitem a.1, do Cap. XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça, que vê como regular a identificação de imóvel rural em transmissão ou oneração com indicação apenas do número do registro ou da matrícula no Registro de Imóveis, sua localização, denominação, área total, número do cadastro no Incra (CCIR) e número do imóvel junto à Receita Federal (Nirf).

Todo imóvel para ter ingresso no sistema registral precisa ser reconhecido como urbano ou rural, levando esta informação para a matrícula dele, sem o que não será possível ao oficial saber quais os dados que vai precisar para especializá-lo, uma vez que temos exigências distintas para uma e outra situação, como aqui já comentado dentro do princípio da especialidade objetiva. Seguem abaixo indicações que dão sustentação ao aqui em trato, são elas:

1. se rural: vai o interessado ter de apresentar ao registrador prova do último comprovante de seu cadastro junto ao Incra, cujo reclamo é feito com proveito do disposto no art. 22, § 1º, da Lei nº 4.947/1966. De importância também observar que citado cadastro deve se reportar à totalidade do imóvel, e não somente à parte dele, cujo entendimento vem esposado no Acórdão proferido pelo Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, em data de 15 de dezembro de 2009, nos autos de Apelação Cível de número 1.186-6/7, decorrente de procedimento de dúvida suscitada pelo 2º Registrador de Imóveis da comarca de Araraquara, da qual extraímos o que abaixo se segue, que tem relação com o aqui em trato, a saber:

[...]

Trata-se de apelação interposta, tempestivamente, contra r. sentença que julgou procedente dúvida suscitada pelo Sr. 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Araraquara e manteve a negativa de registro de escritura pública de doação da nua propriedade do imóvel rural objeto da transcrição nº 8.111 porque:

– o CCIR apresentado diz respeito a área menor que aquela do imóvel doado;

[...]

Ocorre que CCIR apresentado, relativo aos anos de 2003, 2004 e 2005, diz respeito a imóvel com 56,400ha., ou seja, com área inferior àquela doada.

E, por força do artigo 22, parágrafos 1º e 3º, da Lei nº 4.947/66, sem a apresentação de CCIR válido, relativo a todo o imóvel doado, não há como proceder ao registro da doação.

[...]

Além disso, a correspondência entre a área do imóvel doado e a contida no CCIR é requisito que também decorre da especialidade do registro imobiliário, pois o número da inscrição cadastral constará da matrícula a ser aberta com o registro da doação (artigo 176, parágrafo 1º, nº 3, letra “a”, da Lei nº 6.015/73).

[...]

Relevante mencionar que, não obstante estar a decisão acima a, em primeiro momento, nos conduzir ao entendimento de que devemos ter correspondência entre a área do imóvel que está a fazer parte do oficial competente, e o que o Incra vai nos mostrar com a prova do citado CCIR, parece-nos que isso até pode não acontecer em algumas situações, que vão decorrer de um único cadastro a envolver outros imóveis do mesmo titular de direitos, indicando aí área maior e a divergir do que vai se ver no acervo do competente Registro de Imóveis. Isso é perfeitamente possível, por saber que as regras de cadastro de áreas rurícolas junto ao Incra divergem, neste aspecto, ao que se determina para os oficiais imobiliários. Podemos concluir pela necessidade de o registrador de imóveis tomar todas as cautelas para verificar se o imóvel em questão está com seu cadastro regular junto ao aludido órgão público, que pode até mesmo envolver outras glebas, evitando-se, no entanto, que tais provas venham a indicar tal cadastro como fração desses imóveis, que, em tempos passados, foi admitido pelo referido Incra e que precisam ser objetos de consertos, adequando tal situação ao que se reclama hoje até mesmo para a sobredita área cadastral.

2. se urbano: aproveitando do entendimento lançado no acórdão supra, podemos aqui também considerar que a especialidade de um imóvel urbano só vai ser dada por completa com indicação de dados de seu cadastro junto à prefeitura do município de sua localização, o que também vem reconhecido em decisão da 1ª Vara

de Registros Públicos de São Paulo, datada de 8 de setembro de 2010, lançada nos autos de procedimento de dúvida, de número 100.09.334381-6, suscitada pelo 15º Registro de Imóveis da Capital, da qual destacamos o que abaixo se segue, que tem relação com o aqui em trato, a saber:

[...]

No que diz respeito à eventual inércia da Municipalidade, deve o interessado, na linha do que bem anotou o Ministério Público, recorrer às vias ordinárias para individualizar adequadamente o imóvel e obter sua inscrição junto à Municipalidade, uma vez que transborda a competência desta Corregedoria Permanente avaliar atos (ou omissões) administrativos da Municipalidade no que toca ao direito subjetivo do interessado quanto à inscrição e ao lançamento de tributos (fl. 103).

[...]

## 5. Quanto à especialidade subjetiva

Tratada no art. 176, § 1º, inc. II, item 4, alíneas “a” e “b”, da Lei nº 6.015/1973, a especialidade subjetiva indica os elementos necessários para a perfeita identificação dos envolvidos em uma transmissão ou oneração de direitos reais sobre imóveis, no que se reporta a quem está se apresentando como proprietário do respectivo bem e assim se encontra no Registro de Imóveis, quer quanto a quem está se apresentando como seu arrematante/adjudicante, tanto quanto à pessoa física e jurídica.

**Cuidando, em primeiro momento, das pessoas físicas**, temos como necessárias informações sobre (i) nacionalidade, (ii) estado civil, (iii) profissão, (iv) domicílio, (v) CPF, (vi) RG da cédula de identidade, ou, à falta deste, (vii) sua filiação. No Estado de São Paulo, temos exigências que vão além dos dados acima apontados, que visam a uma melhor segurança na identificação dessas pessoas, como disposto no item 44, alínea “b”, do Cap. XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça, consistentes na (viii) identificação também do cônjuge que está de forma isolada envolvido no título apresentado para registro, (ix) sua qualificação completa, (x) indicação do regime de bens. Avançando, ainda, nesse princípio registrário, a mesma Corregedoria traz no item 63, e no subitem 63.1, do Cap. XX, das referidas Normas, exigência para que essa qualificação venha também com dados quanto à (xi) época em que ocorreu o casamento, ou seja, se antes ou na vigência da Lei nº 6.515/1977, e ainda (xii) do número de registro do pacto antenupcial, se for o caso, ou de outro instrumento legal que impôs tal regime, ou ainda de informações quanto à existência de escritura pública que regule o regime de

bens dos companheiros na união estável. Para arrematar, temos também normas do Conselho Nacional de Justiça, que se apresentam como arts. 2º e 5º do Prov. 37, datado de 7 de julho de 2014, os quais, ao determinar que a escritura pública de reconhecimento ou extinção da união estável só produzirá efeitos patrimoniais entre os companheiros, não prejudicando terceiros que não tiverem dela participado, se devidamente registrada no Registro Civil das Pessoas Naturais, como disposto no sobredito Provimento, estão nos levando ao entendimento de que o oficial de Registro de Imóveis não pode praticar qualquer ato envolvendo quem se encontra também na situação de união estável, sem indicar em sua qualificação o número do registro da escritura em questão junto ao Registro Civil da sede, ou, onde houver, junto ao 1º Subdistrito da comarca em que os companheiros tenham ou tiveram seu último domicílio, o qual deverá ser feito no livro “E”, do citado oficial.

**Em se tratando de pessoa jurídica**, bastam informações quanto à sua sede social e número de seu Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) do Ministério da Fazenda, como previsto no art. 176, § 1º, inc. III, item 2, alínea “b”, da Lei nº 6.015/1973.

## **6. Recolhimento do imposto sobre a transmissão indicada nos aludidos títulos**

Por termos a situação a sempre se apresentar a título oneroso, tal tributo tem o município de localização do bem que está sendo transmitido como seu legítimo credor, à vista do disposto no art. 156, inc. II, da Constituição Federal. De qualquer forma, a exigência de seu pagamento deve ter regular sustentação em lei municipal, devendo o registrador de imóveis verificar se isso foi feito dentro do que efetivamente está citada norma legal a determinar, quer quanto à regularidade da base e percentual utilizados para tal recolhimento, e também se o pagamento foi feito com a multa prevista na Lei em questão, no caso de ter ele sido feito fora do prazo legal. Não deve, no entanto, o oficial se preocupar em verificar atendimento a outras obrigações que dependem de cálculos para se chegar ao valor efetivamente devido, como normalmente acontece com aplicação de índices da correção do valor, ficando aí o próprio fisco com o dever de assim fazer. O aqui exposto já se encontra bem sedimentado no Estado de São Paulo, como se vê de algumas decisões nessa direção, citando aqui duas delas, com destaque do que cada uma está a nos mostrar e de interesse para a questão, a saber:

1. Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo – Procedimento de dúvida, de número 0023987-76.2011.8.26.0100, suscitada pelo 8º Registro de Imóveis da Capital, com julgamento datado de 5 de agosto de 2011, da qual destacamos o que abaixo se segue:

Ementa:

Arrematação – modo originário de aquisição. Título judicial – qualificação registral. Condomínio – prova de quitação de débitos condominiais. ITBI – DTI – tributos – recolhimento – fiscalização.

[...]

ITBI – DTI – FISCALIZAÇÃO TRIBUTÁRIA. A qualificação feita pelo Oficial Registrador não vai além da aferição sobre a existência ou não de recolhimento do tributo, e não sobre a integridade de seu valor.

[...]

2. Conselho Superior da Magistratura – Apelação Cível de número 996-6/6, decorrente de procedimento de dúvida suscitada pelo 10º Registrador de Imóveis da comarca de São Paulo, cuja decisão vem datada de 9 de dezembro de 2008, da qual extraímos parte de interesse para o aqui em estudo, ou seja:

Ementa:

REGISTRO DE IMÓVEIS. Dúvida julgada procedente em primeiro grau. Formal de partilha. ITCMD tido por insuficiente pelo Registrador. Dever de fiscalização do pagamento pelo Oficial que se limita à averiguação do recolhimento do tributo devido, mas não de seu valor. Recurso provido.

[...]

À evidência, se a lei reserva à Fazenda Pública os meios próprios para haver do contribuinte diferenças do imposto de transmissão causa mortis, que entenda exigíveis, não caberá ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, quando da qualificação registrária, perquirir acerca dessa questão, cumprindo-lhe limitar a sua ação à verificação do recolhimento.

[...]

## **7. As indisponibilidades de forma geral, e as do art. 53, § 1º, da Lei nº 8.212/1991, quanto às arrematações e às adjudicações**

Depois de consideráveis e respeitáveis decisões do Judiciário quanto a deferir ou não arrematações judiciais de imóveis penhorados ou hipotecados em favor da União, as quais os colocaram como indisponíveis, à vista do que reza o art. 53, § 1º, da Lei Federal nº 8.212/1991 e também em se autorizar ou não alienações judiciais de bens cuja indisponibilidade tenha sido decretada pelo Judiciário ou por órgão da Administração Pública, nas hipóteses legalmente previstas, temos agora o Provimento de número 39/2014, editado pelo Conselho Nacional de Justiça, em data de 25 de julho de 2014, que está a cuidar do assunto, em especial ao que temos em seus arts. 4º e 16, e parágrafo único deste, mostrando-nos que tais indisponibilidades não impedem a inscrição de constrições judiciais, assim como também não impedem o registro da alienação judicial do imóvel, desde que o gravame ou a alienação sejam oriundos do Juízo que determinou a indisponibilidade, ou a que distribuído o inquérito civil público e a posterior ação desse decorrente; ou que consignado no título a prevalência da nova constrição ou da alienação judicial em relação à restrição advinda de outro Juízo ou autoridade administrativa a que, necessariamente, tenha sido dada ciência da execução. Se, no entanto, tivermos esta situação, ou seja, a de instrumento judicial indicando constrição ou alienação de um bem, que já se encontra nos assentos do serviço registral imobiliário gravado com uma das indisponibilidades aqui em trato, advinda de Juízo diverso do que firmou tal instrumento, sem ver nele notícias de que o Juízo que o emitiu já considerou a existência da indisponibilidade lançada na respectiva tábula registrária e de que a autoridade que a impôs tomou ciência da existência da execução de onde foi expedido tal instrumento, deve o oficial suspender os trabalhos de seu ingresso no sistema registral, comunicando a esse Juízo a existência de tal gravame, para que este retorne ao oficial com informações sobre a ciência acima citada, cuja ocorrência dará condições ao regular ingresso da constrição ou da alienação judicial em questão na matrícula do respectivo bem; o que, salvo melhor juízo, não vai acontecer se a resposta for negativa, dando-se, aí, por impedido seu ingresso no acervo do oficial, como anteriormente determinado, motivando a expedição da Nota de Devolução apropriada. No caso da necessidade da comunicação aqui em trato, vamos ter o prazo de vigência do protocolo do citado instrumento prorrogado por mais 30 dias, contados da efetivação dessa comunicação. Podemos, ainda, ver tal retorno como a indicar o conhecimento da indisponibilidade comunicada, sem ter, no entanto, mostras de que a autoridade que a impôs tomou ciência da execução, como acima já comentado, havendo, no entanto, expressa autorização desse Juízo para que esse novo gravame ou eventual alienação judicial do bem em referência tenham regular ingresso no serviço registral, independentemente de prova de

tal ciência, o que deve ser acolhido pelo oficial, procedendo-se aos lançamentos que o caso vai exigir, sem mais questionamentos.

Nota-se que tal permissão envolve apenas instrumentos originários do Judiciário, desde que dentro das situações apontadas no parágrafo anterior, mantendo-se a impossibilidade de imóveis que assim se apresentam serem gravados ou alienados quando frente a títulos não advindos da Justiça.

Com a edição do referido Provimento, e de tudo mais que tínhamos antes como legislação a prevalecer para o caso, continuamos a reconhecer como impossível ao acervo do serviço registral, quando frente a títulos que, de forma voluntária, venham a envolver oneração ou transmissão de direitos sobre imóvel gravado com as indisponibilidades aqui em estudo. Seguem abaixo algumas decisões na direção do ora exposto:

- a) Oriunda do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, lançada em 10 de maio de 2012, nos autos de Apelação Cível 0007969-54.2010.8.26.0604, decorrente de procedimento de dúvida suscitada pelo registrador de imóveis da comarca de Sumaré, de cujo texto destacamos o seguinte:

Ementa:

“Registro de imóveis – Dúvida – [...] Indisponibilidade que obsta apenas a alienação voluntária – [...] Recurso não provido.”

[...]

Verifica-se, destarte, que a indisponibilidade decorrente do § 1º, do art. 53, da Lei nº 8.212/91, incide apenas sobre a alienação voluntária [...]

[...]

- b) Mais uma decisão de importância advém do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, lançada em 3 de junho de 2014, nos autos de Apelação Cível de número 3003761-77.2013.8.26.0019, decorrente de procedimento de dúvida, suscitada pelo registrador de imóveis da comarca de Americana, como se nota de parte de seu texto que segue abaixo, o qual nos mostra que, mesmo após se ter o regular registro de uma arrematação ou de uma adjudicação, dentro das possibilidades aqui já comentadas, que permitem essa transmissão sem prévio cancelamento de penhoras ou hipotecas decorrente de obrigações fiscais com a União, vai ainda continuar levando tal imóvel como indisponível, dentro do que reza o art. 53, § 1º, da Lei nº 8.212/1991, ficando o adquirente impossí-

bilitado de dá-lo por transmitido ou onerado, enquanto ainda não cancelado o ônus que continua presente sobre o bem em questão, o qual mantém hígida a indisponibilidade acima noticiada. Segue abaixo o texto supra reportado:

[...]

A apelante afirma que a atual proprietária adquiriu o imóvel em alienação judicial decorrente de ação trabalhista, quando já havia o registro das penhoras, e que se trata de forma de aquisição originária, razão pela qual os gravames anteriores deixam de existir.

[...]

#### **É o relatório.**

[...]

Esse entendimento consolidado neste Conselho sofreu recente modificação, no sentido de que a indisponibilidade decorrente do § 1º, do art. 53, da Lei nº 8.212/91, incide apenas sobre a alienação voluntária e não sobre a forçada, e isso com fundamento em decisão do Superior Tribunal de Justiça nos autos do Recurso Especial nº 512.398, em cujo voto condutor do eminente relator Ministro Felix Fischer fazem-se as seguintes considerações:

[...]

Não há fundamento válido a agasalhar a pretensão da apelante e o Conselho Superior da Magistratura, ao julgar casos semelhantes, negou a pretensão do interessado de ingresso de título decorrente de alienação voluntária precedido de registro de título decorrente de alienação forçada, em razão da permanência de restrições decorrentes de penhoras que impedem posterior alienação voluntária, a exemplo da Apelação Cível nº 0003288-37.2009.8.26.0358, julgada em 10/5/12 e relatada pelo Desembargador José Renato Nalini, mencionada pelo Oficial suscitante, e da Apelação Cível nº 0054473-65.2012.8.26.0114, também relatada pelo Desembargador José Renato Nalini, cuja ementa assim dispõe:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – escritura de compra e venda – hipoteca censual registrada – ausência de anuência do credor hipotecário – penhora em favor da Fazenda Nacional –

indisponibilidade que obsta as alienações voluntárias – Recurso não provido.”

Esse julgado, do mesmo modo que o caso vertente, tratou de hipótese na qual anteriormente à alienação voluntária, houve adjudicação do imóvel em execução trabalhista e permanência de restrições que impedem o registro de títulos decorrentes de alienação voluntária.

[...]

## **8. Das certidões negativas de débitos com a União, o Estado, o Município e com Condomínios formados dentro do previsto na Lei nº 4.591/1964**

Para as arrematações e as adjudicações oriundas do Judiciário, não deve ser exigida qualquer certidão negativa de débitos com o fisco em geral, para seus registros, tanto em nome de quem até então estava se apresentando como proprietário do que está sendo transmitido, quanto sobre o imóvel propriamente dito, ou direitos sobre ele, uma vez que a publicidade que se deu ao respectivo procedimento é suficiente para que eventuais credores preferenciais se habilitassem no aludido feito, a fim de que seus direitos fossem respeitados. Citamos aqui uma decisão do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, que doutrina da forma como aqui exposto, a qual foi lançada nos autos de Apelação Cível de número 074859-0/6, decorrente de procedimento de dúvida suscitada pelo 2º Registrador de Imóveis da comarca de Catanduva, extraindo de seu texto o que abaixo se segue, e de interesse para o aqui em comento, a saber:

Alienação judicial. Carta de arrematação extraída de execução trabalhista. A arrematação judicial é uma alienação forçada e involuntária do titular do domínio, daí a desnecessidade de apresentação de certidões negativas de débito do INSS e da Receita Federal. Dúvida improcedente. Recurso provido.

[...]

De importância observar que a dispensa das certidões aqui em trato, e que venham a se reportar a tributos que recaem diretamente sobre os imóveis ou direitos transmitidos, como é o caso do ITR para os rurais, e IPTU para os urbanos, tem incidência somente até a data em que se deu por finalizada a arrematação ou a adjudicação, ficando o arrematante/adjudicante obrigado a apresentá-las ao oficial registrador quanto ao pe-

ríodo posterior a essa aquisição, dando-se, dessa forma, exato atendimento ao disposto no art. 289 da Lei Federal nº 6.015/1973, c.c. o em trato no art. 1º, inc. III, alíneas “a” e “b”, do Decreto nº 93.240/1986, e também ao previsto no art. 22, § 3º, da Lei nº 4.947/1966. Nessa direção, temos decisão do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, lançada em 23 de junho de 2005, nos autos de Apelação Cível de número 339-6/9, decorrente de procedimento de dúvida suscitada pelo 12º Registro de Imóveis da Capital, da qual destacamos o seguinte:

[...]

Por fim, este E. Conselho Superior da Magistratura tem decidido que a comprovação da regularidade do recolhimento do IPTU que incidiu o imóvel a partir da arrematação é obrigatória em razão do dever, previsto no artigo 289 da Lei nº 6.015/73, dos Oficiais de Registro de Imóveis fiscalizarem o pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhe forem apresentados em razão do seu ofício.

[...]

Quanto à exigência de prova de inexistência de débitos com o condomínio, cuja exigência vinha sendo feita pelo oficial, com suporte no art. 4º, parágrafo único, da Lei nº 4.591/1964, não deve mais prevalecer, à vista dos entendimentos mais recentes que se notam na doutrina e na jurisprudência aplicáveis ao caso, os quais estão concluindo que o art. 1.345 do Código Civil atual revogou o que temos na redação de agora do parágrafo único do citado art. 4º, o que desobriga o adquirente de um imóvel em apresentar tal documento, quando do registro de um título que venha a mostrar negócio jurídico envolvendo imóvel que esteja fazendo parte de empreendimento executado nos termos da referida Lei nº 4.591/1964. Tal dispensa, no entanto, não desobriga eventual débito, que tem como responsável o anterior proprietário do bem, junto com quem vier a adquiri-lo, por expressa disposição legal, como se vê do sobredito art. 1.345.

Nessa direção, fazemos seguir abaixo a ementa de uma decisão do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, a qual se mostra como de interesse ao aqui em estudo, lançada em 12 de abril de 2012, nos autos de Apelação Cível de número 0019751-81.2011.8.26.0100, decorrente de procedimento de dúvida suscitada pelo 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, a saber:

Ementa:

REGISTRO DE IMÓVEIS – Instrumento particular de compro-

misso de compra e venda de unidade condominial – Desqualificação para registro – Comprovação de quitação dos débitos condominiais – Exigência não mais justificável diante da revogação tácita do parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 4.591/1964 pelo artigo 1.345 do Código Civil de 2002 – Concordância tácita – Dívida Prejudicada – Recurso não provido.

[...]

## **9. Vários imóveis arrematados/adjudicados/alienados**

É comum ver na qualificação desses títulos estarem eles se reportando a mais de um imóvel, e com indicação de um único valor para a arrematação/adjudicação/alienação, o que não pode ser aproveitado pelo sistema registral, que, de acordo com a Lei dos Registros Públicos, trabalha com matrículas individuais, as quais devem se reportar a um único imóvel, e seus atos devem estar relacionados ao que está a se contratar somente com ele, não se prestando, para a área registral, a indicação que podemos ter para um conjunto de bens em um único negócio jurídico. Tal entendimento tem sustentação ao previsto no art. 176, § 1º, inc. III, itens de 1 a 5, da Lei nº 6.015/1973, que reclama textualmente informação do valor do contrato, da coisa ou da dívida, como elemento necessário para termos como regular o respectivo ato de registro. De importância, ainda, observar que a individualização de valores aqui defendida deve também servir para o cálculo dos emolumentos que vai se ater a cada registro, uma vez parecer-nos estarem as legislações dos Estados que cuidam das receitas de nossos serviços a reclamar base própria para sua regular cobrança.

Pode também a situação indicar como objeto de transmissão um imóvel constituído de vários terrenos, com matrículas distintas, onde foi edificado um prédio, ainda não conhecido do sistema registral, o qual ocupou parte de cada um desses imóveis, devendo essa arrematação ter sido feita pela mesma pessoa, sem possibilidade de sua admissão no sistema registral por arrematantes diversos, uma vez que vai a situação reclamar prévia anexação, a qual só se apresenta como possível quando houver correspondência de proprietários, como previsto no art. 234 da Lei dos Registros Públicos. Tal particularidade, salvo melhor juízo, deve constar do respectivo Edital, para conhecimento dos interessados, evitando-se, assim, transtornos junto ao competente oficial imobiliário, quando tal instrumento for a ele apresentado para a prática dos atos necessários. Nessa direção, temos decisão do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, lançada em data de 12 de fevereiro de 1999, e objeto de publicação no Diário Oficial da Justiça de 26 de março do referido ano, nos autos de Apelação Cível de número 48.258.0/8, decorrente de procedimento de dúvida registrária, suscitada pelo 2º

Registrador de Imóveis da comarca de São José do Rio Preto, da qual destacamos o que abaixo se segue, como de interesse para o aqui em comento, ou seja:

[...]

Manteve (fls. 37/39) o MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto, em procedimento de dúvida, a recusa do Delegado de registrar mandado de penhora porque em dois dos imóveis constrictos foi construído um galpão, circunstância mencionada no título judicial que exige, para ingressar na tábuas registral, prévia unificação das matrículas e averbação da construção.

Apela (fls. 41/44) o credor pugnando pelo registro da penhora sob o argumento de que a unificação da matrícula e a averbação da construção poderão ser providenciadas, posteriormente, pelo arrematante dos bens, pois, certamente, não as promoverão os atuais proprietários dos imóveis, a quem a regularização da penhora não interessa.

[...]

É o relatório.

[...]

A presente dúvida foi suscitada pelo registrador, restrita apenas ao registro do mandado de penhora relativo aos dois mencionados lotes, porque o título judicial apresentado a registro consignou a existência de um salão comercial com área aproximada de 600 m<sup>2</sup> edificado sobre os referidos imóveis, circunstância fática não retratada no registro imobiliário.

É certo que o mandado de penhora para ser registrado com menção à construção requer unificação das matrículas e averbação na nova matrícula da edificação, sob pena de ofensa ao princípio da especialidade objetiva.

Não se olvida, por outro lado, precedentes deste E. Conselho no sentido da cindibilidade do título, facultando a extração dos elementos nele insertos que poderão ingressar de imediato no fôlio real, desconsiderando-se aqueles outros que para tanto necessitam de outras providências. Assim, não haveria, em tese, óbice a

cisão do mandado de penhora, mediante requerimento escrito do apresentante, registrando-o nas matrículas imobiliárias dos imóveis lindeiros sem qualquer consideração à construção nele mencionada.

[...]

Ocorre, porém, que, na espécie, a adoção de tal entendimento não se afigura razoável.

Isso porque, cindido o título judicial para registro do mandado de penhora nas matrículas imobiliárias sem qualquer menção ao salão comercial, não estará descartada a possibilidade dos lotes serem arrematados por pessoas diversas, o que impossibilitaria posterior adequação dos registros à situação fática existente, pois a unificação de imóveis contíguos pressupõe que eles pertençam à mesma pessoa (LRP, art. 234).

Assim, o almejado registro do mandado de penhora requer a prévia unificação das matrículas e averbação da construção ou decisão judicial transitada em julgado determinando que os lotes deverão ser arrematados pela mesma pessoa ou pessoas como se fosse um imóvel único, o que, nesta última hipótese, possibilitaria a cindibilidade do título judicial e seu registro nas matrículas sem menção à construção.

Ante o exposto, negam provimento ao recurso.

[...]

## **10. A arrematação e o cancelamento da penhora ou da hipoteca objeto da execução de onde originou referida transmissão do imóvel**

Não obstante o que temos no art. 1.499, inc. VI, do Código Civil, c.c. o em trato na redação do art. 1.501, da mesma base legal, que, de pronto, podem estar a nos indicar o automático cancelamento de hipotecas e até mesmo de penhoras inscritas na matrícula do imóvel, e que tenham relação com o feito judicial de onde foi expedida a carta de arrematação ou de adjudicação aqui em comento, ou ainda quando se reportar a outros, desde que seus credores tenham sido notificados judicialmente desses atos; isso não deve ocorrer, à vista de entendimentos mais abalizados, e que já estão consolidados em nosso meio; devendo os oficiais imobiliários cuidar da situação com cautela, uma vez

que, não obstante sobreditas bases legais já estarem a apontar a extinção desses gravames, nas situações acima indicadas, temos outros na direção de que seus cancelamentos no sistema registral vão sempre depender de manifestação do próprio juiz do feito, quando frente a ordens judiciais, ou do credor, quando cuidar-se tal ônus de título extrajudicial. Fazemos seguir abaixo decisão nessa linha, originária da egrégia Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, lançada em data de 23 de junho de 2006, no Protocolado CG número 11.394/2006 (238/06-E), que examinou consulta feita pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, destacando dela o que abaixo se vê:

Ementa:

Registro de Imóveis – Cancelamento automático ou por decisão administrativa da Corregedoria Permanente ou da Corregedoria Geral da Justiça de penhoras, arrestos e seqüestros anteriores, a partir do registro da arrematação ou adjudicação do bem constricto realizada em ação de execução – Inadmissibilidade – Necessidade de ordem judicial expressa oriunda do juízo que determinou a constrição – Impossibilidade de desfazimento, pela via administrativa, de registro de ato constitutivo determinado na esfera jurisdicional – Consulta conhecida, com resposta negativa.

[...]

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

[...]

Pretende o apelante a reforma da decisão de primeiro grau, para que seja determinado, administrativamente, em razão do registro da adjudicação do imóvel em favor do recorrente (R.30/25.863), o cancelamento de todas as penhoras registradas na matrícula nº 25.863 posteriormente ao R.4/25.863, referente à penhora que deu origem à mencionada adjudicação.

Tal pretensão, no entanto, não pode ser atendida nesta via administrativa, como bem apreciado pela r. decisão do MM. Juiz

Corregedor Permanente, pois a penhora se constitui em ato processual determinado no exercício regular da jurisdição, e cujo levantamento, substituição ou insubsistência, com o conseqüente reflexo no registro imobiliário, somente poderia ser determinado pelo próprio juiz do processo judicial no qual determinada cada constrição.

[...]

Assim, sem expressa ordem judicial oriunda do juízo que determinou a constrição, não se pode admitir o cancelamento de penhoras, arrestos e seqüestros antecedentes, como decorrência automática do registro da arrematação ou adjudicação dos bens constritos havida em execução judicial.

[...]

## **11. Ciência de credores de hipotecas e demais gravames já lançados na matrícula do imóvel arrematado ou adjudicado, e ainda não cancelados – art. 889, inc. V, do CPC/2015**

Para uma melhor análise do tema, necessários alguns apontamentos, a saber: até 9 de janeiro de 2003 – último dia do Código de 1916 –, tínhamos dispositivo legal tratando da matéria (art. 826), que determinava a necessidade de prova de ciência do credor hipotecário da praça ou leilão de um imóvel, sob pena de não prevalecer a arrematação, o que vinha reiterado pelo art. 698 do Código de Processo Civil de 1973, e repisado pelo art. 889, deste mesmo diploma legal, atualmente em vigor. Seguem as redações dos citados arts. 826, 698 e 889:

Art. 826 – C. Civil: A execução do imóvel hipoteca 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.

Art. 698 – CPC/1973: Não se efetuarão a praça de imóvel hipotecado ou emprazado, sem que seja intimado, com 10 (dez) dias pelo menos de antecedência, o credor hipotecário o senhorio direto, que não seja de qualquer modo parte na execução.

Art. 889 – CPC/2015: Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência:

////

V – o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução;

Com a vigência do Código de 2002, que ocorreu a partir de 10 de janeiro de 2003, tivemos o art. 1.501, que, a nosso ver, derogou o disposto nos citados arts. 826 do Código Civil e 698 do CPC/1973, vigentes na época, permitindo, a partir daí, o ingresso no sistema registral de arrematações e adjudicações, mesmo sem prova de ciência do credor, como estava anteriormente a ser determinado. Para melhor análise, segue redação do mencionado art. 1.501:

Art. 1.501 – 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.

Percebia-se, aí, a regular permissão para ingresso no sistema de registro imobiliário de Cartas de arrematação e/ou de adjudicação, mesmo sem a prova de ciência até aqui em comento, a qual, quando não exposta no citado título, vai apenas impedir a automática extinção do citado gravame, que aqui não deve ser confundido com seu automático cancelamento na área registrária.

Com a entrada em vigor da Lei nº 11.382/2006, isto em 20 de janeiro de 2007, que modificou o Código de Processo Civil de 1973, tivemos dispositivo a cuidar novamente de forma diversa do previsto no art. 1.501, do C. Civil, como pode ser visto da novel redação que se deu ao mesmo art. 698, do CPC, a qual ressuscitou a proibição contida nos sobreditos arts. 826 do Código Civil de 1916 e 698 do Código de Processo Civil de 1973, em vigor a partir de 1º de janeiro de 1974, dando outra vez como irregular a arrematação ou a adjudicação de um bem sem prova de que o credor da hipoteca, da penhora e de outros direitos reais, regularmente inscritos no sistema registral, tenham ficado cientes da respectiva execução, o que prevalece até os dias de hoje, uma vez que o atual CPC, em seu art. 889, e respectivos incisos, com destaque para o V, também exige a mesma providência já indicada no referido art. 698. Seguem para melhor análise texto dos citados arts. 698 e 889:

Art. 698 – CPC/1973: – Não se efetuará a adjudicação ou alienação do bem do executado, sem que da execução seja cientificado, por qualquer modo idôneo e com pelo menos dez (10) dias de antecedência, o senhorio direto, o credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução.

Art. 889 – CPC/2015: Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência:

////

V – o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução;

Não obstante o até aqui exposto, que poderia nos conduzir em não recepcionar arrematações e adjudicações no sistema registral se não viessem elas a indicar a regular notificação dos credores de hipotecas e de outros gravames já lançados na matrícula do imóvel em transmissão, e ainda não cancelados, temos dentro da doutrina e jurisprudências uma valorização considerável dirigida para a defesa da dispensa da ciência aqui em trato, fazendo seguir abaixo decisões originárias do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, indicando que essa ausência de notificação a tais credores não faz nula, nem torna anulável a hasta pública, e respectiva arrematação nela havida, podendo a situação nos levar apenas à ineficácia da arrematação em questão, e somente com relação ao credor preferencial com garantia real, o que deve ser tentado na área jurisdicional, sem possibilidade de exames nessa direção por parte do juiz corregedor permanente do serviço imobiliário. Tal entendimento assenta-se ao previsto no art. 804, do atual CPC, que repisou o em trato no de número 619 do CPC de 1973, cujas bases têm as seguintes redações:

Art. 804 – CPC/2015: A alienação de bem gravado por penhor, hipoteca ou anticrese será ineficaz em relação ao credor pignoratício, hipotecário ou anticrético não intimado.

Art. 619 – CPC/1973: A alienação de bem aforado ou gravado por penhor, hipoteca, anticrese ou usufruto será ineficaz em relação ao senhorio direto, ou ao credor pignoratício, hipotecário, anticrético, ou usufrutuário, que não houver sido intimado.

Na linha da defesa de regular ingresso do título nos assentos do serviço registral, sem necessidade de mostras da ciência e intimação respectivamente previstas nos sobreditos arts. 889 e 804 do atual CPC, citamos aqui uma decisão originária do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, lançada em 28 de abril de 2011, nos autos de Apelação Cível de número 994.09.231.630-9, decorrente de procedimento de dúvida, suscitada pelo registrador de imóveis da comarca de São Simão, da qual destacamos o seguinte:

Ementa:

Registro de Imóveis. Carta de arrematação decorrente de hasta pública, para a qual não houve intimação do credor hipotecário. Hipótese de ineficácia em relação a este, conforme inteligência do art. 619 do CPC, a ser reconhecida, necessariamente, na via jurisdicional. Incabível pretensão de que tal reconhecimento se dê direta e exclusivamente nesta sede registral. Dúvida julgada improcedente pelo MM. Juízo Corregedor Permanente. Decisão mantida. Recurso não provido.

O fundamento da decisão atacada reside no fato de que a ausência de intimação, acerca da hasta pública, do credor hipotecário, só implicaria em ineficácia em relação a este, não tornando nula ou anulável a arrematação lá verificada, conforme inteligência do art. 619 do CPC. Viável, portanto, o registro da carta dela decorrente.

[...]

Assim sendo, em se tratando de mera ineficácia em relação a determinada pessoa, não seria o caso de se obstar o registro do título, impedindo a produção, desde logo, dos efeitos erga omnes.

[...]

Em sentido contrário, voltado para a necessidade de prova desta intimação, sem a qual não se autoriza o registro do título em questão, colamos aqui parte de uma decisão da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, lançada em 3 de dezembro de 2004, nos autos de procedimento de dúvida, de número 000.04.087404-4, que assim se apresenta:

EMENTA NÃO OFICIAL: 1. No que tange à penhora, é necessária a intimação de terceiros credores com preferência para que

haja validade da praça. 2. No concurso de credores é necessário que todos os processos paralelos, desde a primeira penhora até a arrematação, sejam considerados. Dúvida procedente.

[...]

Entretanto, este concurso, em que se respeitam as preferências, exige o conhecimento de todos, mormente dos credores privilegiados e dos anteriores, para que o certame seja acompanhado pelos interessados. A publicidade que decorre dos PROCESSOS JUDICIAIS, não possui efeitos erga omnes, produzindo efeitos apenas para os litigantes e não para terceiros, de forma que a INTIMAÇÃO a todos os credores com preferência (legal ou cronológica), é questão de validade da praça.

No caso, tal intimação não foi feita, inibindo o exercício de todo e qualquer direito da FAZENDA NACIONAL decorrente de seu privilégio. É contra tal situação que a INDISPONIBILIDADE ampara, posto que se trata de garantia contra qualquer forma direta ou indireta de ALIENAÇÃO VOLUNTÁRIA, que estaria caracterizada, com a arrematação do bem sem o chamamento dos demais credores, em afronta ao privilégio.

[...]

Portanto, por representar rompimento ao privilégio conferido pela Lei 8.212/91, a recusa ao acesso da CARTA DE ARREMATAÇÃO se mostrou correta e adequada.

[...]

Com o até aqui exposto, respeitando entendimentos diversos, pensamos como melhor proveito dentro do direito e dos princípios registrários a regular admissão desses títulos nos assentos do Registro Imobiliário, mesmo que venham sem mostras da cientificação disposta no aludido art. 889 do atual CPC por ver a alienação assim feita como de mera ineficácia em relação a determinada pessoa, nos termos do que reza o art. 804, do mesmo diploma legal, e também por continuarem presentes na respectiva peça matricial os ônus que poderiam motivar a ciência aqui em trato, que só vão ser cancelados quando frente à manifestação favorável dos respectivos credores e do juiz do feito, quando tais gravames advirem de ordem judicial.

Quando frente a títulos das naturezas aqui em trato, que venham a se reportar

a transmissão de bens que tenham terceiros como proprietários, deve o título indicar que estes foram intimados da penhora que deve fazer parte das peças que antecederam a alienação judicial, sob pena de ser negado seu ingresso no sistema registral, como textualmente se vê do art. 835, § 3º, do atual CPC, que assim se expressa:

Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:

////

§ 3º Na execução de crédito com garantia real, a penhora recairá sobre a coisa dada em garantia, e, se a coisa pertencer a terceiro garantidor, este também será intimado da penhora.

Na mesma direção do aqui em trato, temos decisão proferida em 6 de junho de 2000 pela 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, em procedimento de dúvida, que recebeu o número 522840-9/00, suscitada pelo 4º Registrador de Imóveis de São Paulo, a qual reclama que, quando a arrematação tiver origem em execução de dívida que tenha sido garantida por terceiros que não o executado, deverá a Carta de Arrematação indicar que os proprietários do citado bem foram regularmente intimados da penhora e da praça, o que, enquanto não demonstrado, não poderá tal arrematação entrar no sistema registral.

## **12. Penhoras sucessivas – ordem de preferência – prioridade só para a área processual – Arrematação de imóvel em procedimento judicial que teve a penhora dele extraída lançada em segundo lugar na matrícula do bem**

A ordem de lançamento da penhora nos assentos do Registro de Imóveis não tem a finalidade de dar preferência à arrematação ou à adjudicação dela decorrente, podendo isso acontecer em feito judicial com penhora inscrita em momento posterior a outras, originárias dos demais procedimentos judiciais. A questão dessa preferência recai apenas na área processual, onde deve ser analisada a prioridade na distribuição do valor arrecadado. Fazemos seguir abaixo excerto de uma decisão, originária da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, lançada nos autos de pedido de providências, de número 37909-19.2013.8.26.100, de interesse do 16º Registrador de Imóveis da Capital, e de interesse para a situação, que assim se expressa:

[...]

Havendo duas penhoras sucessivas sobre o mesmo imóvel, não tem o credor que penhorou em segundo lugar direito líquido e certo de manter a penhora que promoveu na execução movida contra o anterior proprietário, não lhe garantindo a lei mais do que recolher, do valor apurado com a alienação forçada, se algo sobejar após a satisfação do crédito do primeiro penhorante, a importância do seu crédito, ou parte dela.

[...]

Ao contrário do alegado pelo suscitado, a realização de penhora sobre determinado bem não impede a realização de novas e sucessivas penhoras sobre ele, em razão do comando expresso do artigo 613, do CPC, que estabelece o direito de preferência, a ser exercitado pelos respectivos titulares.

Em razão disso, a insurgência do requerido, sob o aspecto jurídico, não encontra guarida, já que a arrematação, desde que perfeita e acabada, retira o bem da esfera patrimonial do executado, transferindo-o ao patrimônio do arrematante, gerando o efeito reflexo de exaurir todas as demais penhoras até então existentes.

Em comentários ao artigo 694 do CPC, o saudoso mestre Theotonio Negrão (Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor, 36ª ed, São Paulo, Saraiva, p. 804), questiona qual das praças prevalece, em havendo alienação do mesmo bem, em processos distintos de execução, tal como aqui se discute, para tanto cita o seguinte julgado: “Havendo duas praças do mesmo bem, em processos distintos de execução, prevalece a carta de arrematação ou de adjudicação registrada em primeiro lugar (JTACIVSP – 141/157).

[...]

Destarte, a validade da arrematação de bem imóvel em processo judicial requer o registro da respectiva carta perante o registro de imóveis, a fim de conferir ao ato a necessária publicidade e eficácia da transferência. Deste modo, ocorrendo dupla alienação do mesmo imóvel, deve-se anular a segunda, com o cancelamento de todos os seus consectários, inclusive, registraes, pois

há de prevalecer aquela cuja carta de arrematação foi registrada em primeiro lugar, porquanto, apenas nesta ocasião se tem por caracterizada a transferência do domínio, nos termos previstos no artigo 1.245 do Código Civil.

[...]

### **13. Penhoras lançadas na matrícula – cancelamentos – como ficam os emolumentos?**

Mesmo reconhecendo que a questão dos emolumentos devidos pelos atos praticados pelos oficiais tem regras próprias em cada Estado e Distrito Federal, julgamos de importância algum comentário sobre o que já temos como de melhor doutrina, que está a encaminhar a situação para entendimento de que a responsabilidade pelo pagamento dos emolumentos devidos pelos cancelamentos de penhoras, hipotecas, ou outros gravames regularmente lançados na matrícula do imóvel arrematado deve ser suportada pelo arrematante. Nessa direção, temos uma decisão da egrégia Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, lançada em 21 de julho de 2008, nos autos de número CG-2008/24471 – Parecer 217/2008-E, da qual destacamos como de interesse para a situação o que abaixo se segue:

Ementa:

EMOLUMENTOS – Registro de imóveis – Carta de arrematação expedida em ação de execução fiscal – Averbação do cancelamento de inscrições de penhoras, realizadas em ações de execução fiscal, que gravam o imóvel arrematado – Lei Estadual nº 11.331/02 – Recurso não provido.

[...]

Trata-se de recurso interposto por XXXXXXXXXX contra r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Andradina que manteve a cobrança de emolumentos devidos para o cancelamento dos registros de penhoras, realizadas em execuções fiscais, que gravam o imóvel objeto da matrícula 22.747.

Alega a recorrente, em suma (fls. 133/134), que por força do artigo 130 do Código Tributário Nacional todos os créditos tributários

relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, assim como relativos a taxas e contribuição de melhoria referentes a tais bens, ficam sub-rogados no preço que for pago para a arrematação em hasta pública. Assevera que o arrematante adquire o imóvel livre de ônus, razão pela qual o crédito relativo aos emolumentos devidos para os cancelamentos dos registros das penhoras também fica sub-rogado no preço pago pela arrematação do imóvel.

Opino.

Consoante o artigo 236, e seus parágrafos, da Constituição Federal de 1988, as atividades notarial e de registro são exercidas em caráter privado, por profissional do direito, mediante delegação do Poder Público.

Além da fixação do regime jurídico, a Constituição Federal prevê no parágrafo 2º do artigo 236 que:

“Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro”.

Em cumprimento dessa norma foi editada a Lei Federal nº 10.169/00, que dispõe:

“Artigo 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”.

No Estado de São Paulo, os emolumentos foram fixados pela Lei nº 11.331/02 que em sua “Tabela II – Dos Ofícios de Registro de Imóveis” prevê os valores devidos para a inscrição da penhora e o seu cancelamento.

E o crédito decorrente desses emolumentos, ao contrário do pretendido pela recorrente, não fica sub-rogado no preço da arrematação do imóvel porque o sujeito passivo da obrigação de pagá-los é a pessoa interessada na prática do ato, como decorre do artigo

2ª da Lei nº 11.331/02, com o seguinte teor:

“São contribuintes dos emolumentos as pessoas físicas ou jurídicas que se utilizarem dos serviços ou da prática dos atos notariais e de registro”.

Por sua vez, a certidão de fls. 38/41 demonstra que as penhoras inscritas e não canceladas antes do registro da arrematação do imóvel pela recorrente foram promovidas em ações de execução fiscal, o que faz incidir a norma do item 1.7 das Notas Explicativas da Tabela II dos emolumentos, que integra a Lei nº 11.331/02, em que previsto:

“Os emolumentos devidos pelo registro de penhora, efetivada em execução trabalhista ou fiscal serão pagos a final ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel, pelos valores vigentes à época do pagamento”.

Não tem a recorrente, por tais motivos, razão ao alegar que o crédito dos emolumentos devidos para o cancelamento da inscrição dessas penhoras fica sub-rogado no preço da arrematação do imóvel, promovida em ação de execução fiscal (fls. 41).

[...]

Mesmo reconhecendo posições contrárias, conduzindo a obrigação do oficial em proceder ao cancelamento de penhoras regularmente lançadas na matrícula do bem arrematado ou adjudicado, sem o pagamento de qualquer valor, com proveito aí de que tais institutos apresentam-se com *status* de aquisição originária, visto por nós apenas quanto a direitos obrigacionais, sem se ater à cadeia de titularidades, como aqui já comentado quando dos estudos da “continuidade registrária”, parece-nos, salvo melhor juízo, não prevalecer tal entendimento, por (i) já ter a respectiva tábula registrária dada regular publicidade desse ônus, o que não mais pode ser ignorado pelo arrematante/adjudicante; (ii) também já ser de seu conhecimento que a prática de atos de cancelamento de tais gravames importa em despesas que tem o oficial para assim fazer, devendo, para isso, ser devidamente remunerado, cujo valor, diga-se de passagem, tem caráter tributário, com regular disposição em Lei; (iii) de que tal pagamento também deve acontecer com relação às penhoras que foram inscritas em momento anterior, e sem o pagamento de qualquer valor, o qual, em decorrência de dispositivos legais, ficaram postergados para momento posterior, que vai acontecer quando da arrematação ou da adjudicação, como normalmente acontece em ações trabalhistas e executivos fiscais. Com relação a essas

penhoras, deve o oficial ser sempre ressarcido pelos seus trabalhos, por ter de suportar todas as despesas decorrentes deles, uma vez que nada recebe dos cofres públicos para assim fazer, o que pode acontecer (i) por parte do próprio arrematante ou adjudicante, por se apresentarem como únicos interessados na extinção de tais gravames, cujo proveito do respectivo ato registrário estará a beneficiar somente ele (arrematante ou adjudicante), sem qualquer reflexo para eventual interesse público nesse procedimento, ou (ii) com o produto da arrematação, cuja obrigação do devido repasse fica com o digno juiz do feito, como previsto no art. 35 da Lei Complementar nº 35/1979, uma vez que se cuida de despesa processual, que deve ter prioridade em seu reembolso, até mesmo com prejuízo à ordem legal de preferência. Nessa direção, temos entendimentos de Theotonio Negrão, José Roberto Ferreira Gouvêa, Luis Guilherme Aidar Bondioli e João Francisco Naves da Fonseca, na obra *NOVO Código de Processo Civil*, 47ª edição atualizada e reformulada – 2016 – Editora Saraiva, os quais, ao se reportarem ao art. 908 do CPC/2015, assim se expressam:

As despesas feitas pelo credor que promoveu a execução, em benefício dos demais, devem ser reembolsadas prioritariamente, mesmo com prejuízo à ordem legal de preferência. É o que ocorre, p. ex., em relação ao crédito por custas, salários do perito e despesas de editais (RT 550/109, 633/108, Lex-JTA 146/36).

Note-se, ainda, que o título que o arrematante ou adjudicante estarão a apresentar no serviço registral para o seu devido registro vai receber o ingresso desejado, até mesmo com penhoras regularmente inscritas, decorrentes do mesmo procedimento de onde tais títulos foram expedidos, ou também de outros, quer da área federal ou estadual, como aqui já exposto, ficando a seu juízo o interesse em vê-los como cancelados, com apresentação da necessária autorização judicial, o que poderá ser feito em momento que julgar mais conveniente, arcando, aí, com as despesas que o caso vai exigir, por ser ele, e somente ele, o interessado nesses trabalhos, ficando, nessa situação, à vista do que se depreende dos termos da Lei Federal nº 10.169/2000, obrigado ao ressarcimento dos emolumentos devidos pelos atos por ele desejados e expressamente requeridos ao oficial imobiliário competente, sem poder, dessa forma, entregar a quem arremata ou adjudica um imóvel as benesses de uma isenção tributária que também acontece com emolumentos registrários, à vista de precisos dispositivos legais, que têm outras direções e bem distantes da situação aqui em comento.

Não obstante o até aqui exposto, voltamos a lembrar que a questão de emolumentos dos serviços de registros imobiliários e também notariais é de competência exclusiva de cada Unidade da Federação, com regras que melhor se adaptam a cada região, de-

vido, dessa forma, os entendimentos que aqui estamos a mostrar estarem se assentando de forma direta ao que se aplica no Estado de São Paulo, que pode divergir de outros, pelas razões aqui apontadas.

#### **14. Arrematação de imóvel gravado com hipoteca decorrente de cédula de crédito rural, comercial, industrial, à exportação e de produto rural**

Analisando a legislação que cuida das aludidas cédulas, a qual se mostra como Lei nº 4.829/1965, que instituiu o crédito rural, seu Decreto Regulamentador, que tem o número 58.380/66, o Decreto-Lei nº 167/1967 e o Decreto nº 62.141/1968, que cuidaram de forma específica da Cédula Rural; o Decreto-Lei nº 413/1969, que dispõe sobre as Cédulas Industriais; a Lei nº 6.313/1975, que se reporta às Cédulas de Crédito à Exportação; a Lei nº 6.840/1980, que cuida das Cédulas Comerciais; e as Leis nº 8.929/1994 e nº 10.200/2001, que tratam da Cédula de Produto Rural; notamos, em primeiro momento, não ser possível o imóvel dado em garantia por meio de um dos institutos acima ser objeto de novo gravame, ou de alienação, sem expresso consentimento do credor, o que, no entanto, só deve prevalecer quando frente a negociações voluntárias, sem incidência quando eventual ônus ou transmissão decorrer de títulos judiciais, independentemente de sua natureza. Esse entendimento já se encontra consolidado com um considerável número de decisões em sua direção, fazendo referência a apenas uma delas para melhor ilustrar o aqui exposto, a saber:

Originária do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, lançada em 13 de dezembro de 2012, nos autos de Apelação Cível de número 9000001-37.2012.8.26.0315, decorrente de procedimento de dúvida, suscitada pelo registrador de imóveis da comarca de Laranjal Paulista/SP, da qual destacamos parte de interesse para o caso, ou seja:

[...]

Por este novo prisma, a regra do art. 59 do Decreto-lei 167/67 incide apenas sobre a alienação voluntária e não sobre a forçada, como no caso da arrematação judicial.

Nesses termos, pelo meu voto, dou provimento ao recurso, possibilitando o registro da Carta de Arrematação.

[...]

## **15. Imóvel com propriedade bipartida – usufruto de propriedade de “A” e a nua-propriedade pertencente a “B” – Como ocorre a arrematação – adjudicação?**

Com proveito do entendimento do saudoso Gilberto Valente da Silva, temos para a situação a possibilidade de a arrematação de imóvel que tenha usufruto e nua-propriedade com titulares diferentes ser objeto de ingresso no sistema registral. Segue abaixo o expediente que temos como suporte para o aqui em trato, disponível em: <<http://grupogilbertovalente.blogspot.com.br/2011/01/carta-de-arrematacao-usufruto-vitalicio.html>>. grupo gilberto valente - [www.ggv.com.br](http://www.ggv.com.br), com o seguinte teor:

Consulta:

01. Imóvel com usufruto vitalício

02. Penhora registrada sobre o imóvel. Ação movida contra o nu-proprietário e contra os usufrutuários.

03. Apresentada para registro Carta de Arrematação – execução oriunda da penhora supra mencionada.

Pergunta-se:

É possível o registro da Carta de Arrematação do imóvel todo, desde que a ação seja movida contra o nu-proprietário e contra os usufrutuários?

Resposta: Assim como o nu-proprietário e os usufrutuários podem vender a propriedade plena, também o título pode ser registrado sem obstáculo.

Executados foram o nu-proprietário e os usufrutuários. O usufruto não foi penhorado isoladamente e isso seria inadmissível, mas foi penhorado juntamente com a nua-propriedade para que a venda judicial tivesse por objeto a propriedade plena.

Na praça, o imóvel foi arrematado por inteiro pelos credores (a nua-propriedade e o usufruto). Houve a consolidação da propriedade em mãos dos credores.

Desta forma, é perfeitamente possível o registro da carta de arre-

matação que tem por objeto a propriedade plena do imóvel.

E se a arrematação é do imóvel, ela engloba tanto o usufruto como a nua-propriedade.

O registro da carta deve ser feito, cancelando-se por consequência, o usufruto pela consolidação.

É o parecer sub censura.

São Paulo, 9 de Janeiro de 2007.

Podemos ainda avançar os estudos desta questão, quando temos tal execução apenas contra o nu-proprietário. Parece-nos aqui até se admitir que a plena propriedade do bem vá à praça/leilão, desde que se mostre atendimento ao até aqui comentado.

Com isso, podemos concluir ser de responsabilidade do oficial verificar na qualificação do respectivo título judicial se o usufrutuário ficou ciente da existência do referido procedimento judicial, sem o que impossível acesso desse título no sistema registral. Ocorrendo tal situação – ciência do usufrutuário –, deverá o registrador proceder prévio cancelamento desse usufruto, cujos direitos ficarão incorporados na pessoa do até então detentor da nua-propriedade do bem arrematado/adjudicado, cujo ato deverá se assentar ao que se tem no título judicial apresentado para registro, mostrando também no aludido ato registral indicação de regular atendimento ao que rezam os arts. 835, § 3º, e 889, inc. V, do atual CPC, com proveito da base que venha a incidir diretamente quanto ao caso em análise, o que justifica o cancelamento a que estamos aqui a nos reportar. Com tal procedimento, vamos ter a plena propriedade do bem em arrematação somente na pessoa do executado, e agora com manifesta obediência à continuidade registrária para que, nesse aspecto, possa se dar seguimento ao ato que referido título vai exigir do serviço registral. Em seguida, deve o oficial proceder ao registro da arrematação/adjudicação em favor do arrematante/adjudicante, que vai recair sobre a plena propriedade do imóvel em questão. Quanto aos direitos do usufrutuário, deverá ele buscá-los no produto da arrematação/adjudicação, uma vez que deixará de assim se apresentar quanto ao bem arrematado/adjudicado.

Na direção de que não pode uma arrematação/adjudicação prosperar quando cuidar ela da transmissão da plena propriedade, e o executado for detentor apenas de direitos sobre nua-propriedade do bem em questão, vem também do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, em decisão lançada nos autos de Apelação Cível nº 9000001-34.2013.8.26.0531, decorrente de procedimento de dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis de Santa Adélia, datada de 7 de outubro de 2014, da qual destacamos o que é de interesse para o caso, como se segue:

EMENTA: Registro de carta de adjudicação. Modo derivado de aquisição da propriedade. Modificação do posicionamento anterior do Conselho Superior da Magistratura. Análise da natureza jurídica do ato de adjudicação. Fundamentos que não afastam a natureza derivada da transmissão coativa [...] Omissão quanto à existência de reserva de usufruto [...] Óbices ao registro mantidos[...] Recurso não provido.

[...]

Trata-se de apelação interposta por NNNNNNNNNNNN contra a sentença de fls. 15/16, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Adélia, mantendo a recusa de registro, porque a constrição deveria ter recaído sobre ¼ da metade da nua propriedade, porquanto o imóvel estava gravado com usufruto vitalício.

[...]

É o relatório.

[...]

Vale, nesse sentido, a observação do processualista gaúcho mencionado, no sentido de que “respeitando a correlação entre dívida e responsabilidade (art. 591), ao Estado descabe expungir dos bens do executado alguns ônus (v.g., servidão de passagem que grava o imóvel penhorado), que beneficiam a terceiros, ou assegurar, *tout court*, o domínio apenas aparente do devedor em face do *verus dominus*. Também aqui calha o velho brocardo: não se transfere mais do que se tem (*nemoplus iuris in alios transfere potestquam ipse haberet*)” (idem, *ib.*, p. 820).

[...]

Verifico que a carta de adjudicação não faz qualquer referência à existência de usufruto sobre a parte do imóvel de matrícula n. 2.170 e que foi objeto de constrição, o que leva a crer que essa recaiu sobre direitos que não eram detidos pelo executado, quando o correto era que tivesse recaído apenas sobre a nua propriedade.

O usufrutuário é titular de um dos atributos da propriedade, no caso o domínio útil, para usar e fruir do bem, o que não impede a

transmissão da nua propriedade, desde que respeitada a cisão dos direitos inerentes à propriedade e ressalvado o direito real do usufrutuário até que haja a sua extinção.

Logo, observados os princípios da continuidade e da disponibilidade, não há como operar registro de direito do qual o transmitente não é titular, o que ocorre com o domínio útil no caso em questão, que é de titularidade dos usufrutuários, conforme R.9/2.170 (fl. 14 do apenso).

[...]

Pelas razões expostas, nego provimento ao recurso.

HAMILTON ELLIOT AKEL  
Corregedor Geral da Justiça e Relator

Outra hipótese que o caso pode apresentar é termos execução somente contra a pessoa do usufrutuário, sem possibilidade de penhora ou arrematação/adjudicação desse direito, por expressa disposição legal em não permitir que tal instituto seja objeto de negociação. Tal entendimento assenta-se ao que temos no art. 1.393 do Código Civil e ao previsto no art. 832 do atual CPC, que assim se expressam: “Art. 1.393 – C. Civil: Não se pode transferir o usufruto por alienação; mas o seu exercício pode ceder-se por título gratuito ou oneroso. [...] Art. 832 – CPC 2015: Não estão sujeitos à execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis”.

O máximo que pode ocorrer, com relação ao citado usufruto, é termos a penhora somente de seu exercício, a qual, no entanto, não entra na matrícula do imóvel, por falta de amparo legal para assim se fazer.

## **16. Cisão no registro da Carta de Arrematação – terra-nua e acessões**

Questão comum dentro das atividades do registrador imobiliário é a decorrente da apresentação de uma Carta de Arrematação ou de Adjudicação onde o imóvel transmitido envolve construção e terreno, sendo que os assentos do serviço registral mostram apenas terra-nua, desconhecendo a acessão que também foi objeto da arrematação ou da adjudicação.

No Estado de São Paulo, a situação já está consolidada, onde se permite a cisão desses títulos, procedendo-se ao registro somente do que temos nos assentos do oficial, deixando a construção para ser regularizada em momento oportuno. Para tanto, indispensável que o interessado requeira do serviço registral essa cisão, para que, em mo-

mento futuro, não venha a indicar eventual falha registral, por estar o título a se reportar a terreno/construção, e a matrícula somente à terra-nua. Na direção da autorização para citada cisão, citamos aqui um acórdão proferido pelo Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, em 23 de junho de 2005, nos autos de Apelação Cível nº 339-6/9, decorrente de procedimento de dúvida suscitada pelo 12º Registro de Imóveis da Capital, do qual destacamos o que abaixo se segue, como de interesse para estes estudos, a saber:

[...]

Não obstante prejudicada a dúvida, é possível, desde já, ressaltar que a exigência de prévia averbação da edificação indicada na carta de arrematação, como condição para o registro, poderá ser superada mediante aplicação do princípio da cindibilidade do título, com registro da arrematação do terreno, ficando para momento posterior a averbação da construção que depende, por seu turno, do atendimento de requisitos específicos, em especial a apresentação, pelo interessado, do certificado de regularidade expedido pela Prefeitura Municipal e da Certidão Negativa de Débitos do INSS relativa à obra.

Esta solução foi aventada na r. sentença apelada (fls. 106) e é aplicável no presente caso porque, além de se tratar de alienação não voluntária de imóvel, a descrição do imóvel no auto de penhora reproduz a contida na matrícula nº 78.635 do 12º Registro de Imóveis (fls. 17 e 93/95), isto é, sem qualquer referência à edificação.

A edificação somente está indicada na carta de arrematação porque teve sua existência constatada pelo perito que avaliou o imóvel (fls. 21/43), o que não prejudica, em razão do exposto, o registro buscado pelos apelantes. Neste sentido o v. acórdão publicado por este E. Conselho Superior da Magistratura na Apelação Cível nº 52723-0/5, da Comarca de São Vicente, relator o Desembargador Sérgio Augusto Nigro Conceição, em que foi decidido:

Verifica-se, portanto, inexistir ofensa ao princípio da especialidade registrária, viável o registro da aquisição do lote do terreno, com a cisão do título para, aproveitado o que comporta inscrição no fôlio real, seja afastado o que não pode constar do registro, no caso a averbação de construção cuja área expressa no título difere da constante do lançamento tributário.

Essa averbação poderá ser feita posteriormente, com a apresentação da documentação pertinente, respeitado o princípio da instantânea.

Na mesma direção do respeitável Conselho Superior da Magistratura, acima apontada, temos também decisão da egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, lançada em 27 de fevereiro de 2008, nos autos de número CG-2008/3274 (53/2008-E), que, igualmente autoriza a cisão do que se vê na Carta de Arrematação apresentada para registro, permitindo o registro somente do que ali se tem como terreno, desprezando qualquer exigência quanto ao prédio nele edificado, deixando para momento oportuno providências nesse sentido. Para melhor análise do aqui exposto, fazemos seguir abaixo parte da referida decisão, de interesse para o aqui em estudos:

[...]

É o relatório.

[...]

De início, cumpre anotar que o Colendo Conselho Superior da Magistratura firmou entendimento quanto à possibilidade, no regime da Lei n. 6.015/1973, de cisão do título, “para considerá-lo apenas no que interessa, pois a referida lei, ao instituir o sistema cadastral, deixou de exigir a reprodução textual dos instrumentos recepcionados no fôlio real para que ele reflita apenas aquilo que for possível no cadastro” (cf. Apelação Cível n. 52.723-0/5 – j. 10.09.1999 - rel. Desembargador Sérgio Augusto Nigro Conceição).

[...]

Pertinente, na matéria, invocar entendimento já manifestado pelo Colendo Conselho Superior da Magistratura que, ao decidir pela possibilidade de registro de carta de arrematação relativamente a terrenos apenas, relegando para momento posterior a averbação das construções, expressamente condicionou esta última à apresentação, pelo interessado, do certificado de regularidade expedido pela Prefeitura Municipal e da Certidão Negativa de Débitos do INSS relativo à obra.

Como constou do acórdão, da lavra do eminente Desembargador José Mário Antonio Cardinale:

[...] a exigência de prévia averbação da edificação indicada na carta de arrematação, como condição para o registro, poderá ser superada mediante aplicação do princípio da cindibilidade do título, com registro da arrematação do terreno, ficando para momento posterior a averbação da construção que depende, por seu turno, do atendimento de requisitos específicos, em especial a apresentação, pelo interessado, do certificado de regularidade expedido pela Prefeitura Municipal e da Certidão Negativa de Débitos do INSS relativo à obra.” (Ap. Cív. n. 339-6/9 – j. 12.05.2005, sem grifos no original).

[...]

## **17. Arrematação de imóvel que foi anteriormente penhorado como livre de ônus, o qual, posteriormente, vem gravado por ato voluntário do proprietário do bem**

Quando apresentada Carta de Arrematação ou de Adjudicação de bem, quando da penhora que antecedeu a alienação judicial em questão se encontrava livre de qualquer gravame e que agora vem onerado por disposição voluntária de seu proprietário, por ato praticado em momento posterior a tal constrição, deve o oficial recepcionar tal título judicial, sendo de bom alvitre, como primeira providência, comunicar o arrematante desse ônus que pode ainda ser dele desconhecido, facultando-lhe, com isso, analisar a conveniência ou não em desistir da arrematação em trato no respectivo título, como previsto no art. 903, § 5º, inc. I, do atual CPC, cujos termos assim se mostram:

Art. 903 – Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

§ 5º – O arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito:

I – se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital;

Com isso, podemos concluir como desnecessária qualquer exigência por parte do oficial no sentido de se fazer constar do título em análise a informação de que o imóvel

a que ele se reporta se encontra com algum ônus, podendo aproveitá-lo da forma como está sendo apresentado, até mesmo com clara referência à inexistência de qualquer gravame sobre citado bem. De importância aqui também observar que esse gravame, que até então era desconhecido do arrematante, como outros já inscritos em momentos passados, só poderão ser cancelados a pedido do interessado, com apresentação dos documentos que o caso vai reclamar, como aqui já comentado, dando-se, assim, por atendido ao que reza o art. 167, inc. II, item 5, da Lei dos Registros Públicos, c.c. o que temos no art. 246, § 1º, da Lei nº 6.015/1973.

Em qualquer situação em que o oficial venha a proceder ao registro do referido título judicial, da forma como aqui em trato, deve ele, quando da elaboração do termo a indicar para o interessado os atos que foram praticados pelo serviço registral em título de seu interesse, informar que o imóvel que teve relação com eles se encontra gravado, fazendo referência a que tipo de gravame, para que se possa tomar eventuais providências, dentre elas o cancelamento deles.

## **18. Bens que não podem ser comprados em hasta pública, sob pena de nulidade**

Em todas as oportunidades que tivermos um título com nulidade estampada em sua formação, deve o oficial recusar seu ingresso no sistema registral, com suporte no princípio da legalidade. Podemos já antecipar vícios de nulidade em compras decorrentes de hasta pública quando feitas pelas pessoas reportadas nos incisos do art. 497 do Código Civil, a saber:

Art. 497. Sob pena de nulidade, não podem ser comprados, ainda que em hasta pública:

I – pelos tutores, curadores, testamentários e administradores, os bens confiados à sua guarda ou administração;

II – pelos servidores públicos, em geral, os bens ou direitos da pessoa jurídica a que servirem, ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;

III – pelos juízes, secretários de tribunais, arbitradores, peritos e outros serventuários ou auxiliares da justiça, os bens ou direitos sobre que se litigar em tribunal, juízo ou conselho, no lugar onde servirem, ou a que se estender a sua autoridade;

IV – pelos leiloeiros e seus prepostos, os bens de cuja venda estejam encarregados.

Parágrafo único. As proibições deste artigo estendem-se à cessão de crédito.

# PARTE 2

## MODELOS

### 1. Arrematação judicial

LIVRO	REGISTRO GERAL	MATRICULA Nº	DATA	FICHA
2		1.313	06/outubro/2013	1

**MODELO DE ARREMATACÃO**

**IMÓVEL: UM TERRENO**, com trezentos metros quadrados (300,00m<sup>2</sup>), localizada nesta cidade de Bragança Paulista/SP, no Bairro São Cristóvão, com frente para a rua das Palmeiras, lado par, distante vinte e três metros (23,00m) da esquina mais próxima, que se apresenta como rua das Amoras, em quadra formada pelas ruas dos Cravos, e das Rosas, além das sobrecitas ruas das Palmeiras e Amoras, dentro do seguinte perímetro, medidas e confrontações: "....." (*especializar citado imóvel*).

**PROPRIETÁRIO:** JANUÁRIO DE SILAS, RG.....-SSP-SP, CPF....., brasileiro, solteiro, maior, professor, residente e domiciliado na rua dos Miosóis, 123, Bairro São Cristóvão, cidade de Bragança Paulista.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 00045237117001

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição 22.946, do Livro 3-AB, datada de 14 de maio de 1972.

.....

**AV. 1/M-1.313** - PENHORA - Bragança Paulista, 06 de outubro de 2013 - Conforme elementos constantes do mandado judicial, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 1ª. Vara Cível desta comarca de Bragança Paulista/SP, Dr. Clóvis Macedo de Albuquerque, em data de 02 de outubro próximo passado, nos autos de execução de número 127.004-590/6, que tem como executante a JOSÉ COCCI (qualificação), e como executado o proprietário do imóvel objeto desta matrícula, sr. JANUÁRIO DE SILAS, acima qualificado, e devidamente protocolado no último dia 04 de outubro, junto a este Oficial, sob número 214.327, do Livro número 1-A, o qual fica arquivado nesta Serventia, é esta para ficar constando que referido bem foi objeto de PENHORA no sobredito feito judicial, tendo sido nomeado depositante, o mesmo Januário Macedo de Silas. Foi dado à aludida causa, o valor de R\$ ..... Os emolumentos devidos pela prática deste ato tiveram como base o valor de R\$ ..... que se reporta a ..... Importando em R\$ ..... assim, distribuídos: Ao Oficial: R\$ .....; Ao ..... - O Oficial: ..... (Sérgio Busso).

.....

**AV. 2/M-1.313** - CANCELAMENTO DE PENHORA - Bragança Paulista, 03 de setembro de 2014. Conforme elementos constantes em mandado judicial, expedido pelo MM. Juiz de Direito desta comarca de Bragança Paulista/SP, Dr. Clóvis Macedo de Albuquerque, em 23 de janeiro de 2014, e devidamente protocolado no último dia 30 de agosto, junto a este Oficial, sob número 215.927, do Livro número 1-A, que fica arquivado nesta Serventia, é esta para ficar constando o CANCELAMENTO DA PENHORA reportada na averbação anterior. Citada causa tinha o valor de R\$ ..... Os emolumentos devidos pela prática deste ato tiveram como base o valor de R\$ ..... que se reporta a ..... importando em R\$ ..... assim,

**"CONTINUA NO VERSO"**

**"VERSO DA MATRÍCULA NÚMERO 1.313 - FICHA NÚMERO 1"**

distribuídos: Ao Oficial: R\$ ..... Ao ..... - O Oficial: ..... (Sérgio Busso).

.....

**R. 3/M-1.313** - ARREMATACÃO - Bragança Paulista, de 03 de setembro de 2014 - Conforme elementos constantes na Carta de Arrematação, expedida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª. Vara Cível desta comarca de Bragança Paulista/SP, em data de 20 de dezembro de 2013, nos autos de execução de número 127.004/590/6, que tem como executante JOSÉ COCCI, já identificado na av. 1, desta matrícula, e como executado, JANUÁRIO DE SILAS, acima qualificado, e devidamente protocolada no último dia 30 de agosto, junto a este Oficial, sob número 215.928, do Livro número 1-A, é esta para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula foi ARREMATADO pelo sr. FRIDAS AFONSO DE AGUIAR, RG....., CPF....., brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, residente e domiciliado na rua das Palmas, Jardim Botânico, nesta cidade, pelo valor de R\$ 117.000,00 (cento e dezessete mil reais). Os emolumentos devidos pela prática deste ato tiveram como base o valor de R\$ ..... que se reporta a ..... importando em R\$ ..... assim, distribuídos: Ao Oficial: R\$ ..... Ao ..... - O Oficial: ..... (Sérgio Busso).

## 2. Adjucação judicial

LIVRO	REGISTRO GERAL	MATRICULA Nº	DATA	FICHA
2	REGISTRO GERAL	1.313	06/outubro/2013	1

**MODELO DE ADJUCAÇÃO**

**IMÓVEL: UM TERRENO**, com trezentos metros quadrados (300,00m2), localizada nesta cidade de Bragança Paulista/SP, no Bairro São Cristóvão, com frente para a rua das Palmeiras, lado par, distante vinte e três metros (23,00m) da esquina mais próxima, que se apresenta como rua das Amoras, em quadra formada pelas ruas dos Cravos, e das Rosas, além das sobreditas ruas das Palmeiras e Amoras, dentro do seguinte perímetro, medidas e confrontações: "....." (*especializar citado imóvel*)

**PROPRIETÁRIO:** JANUÁRIO DE SILAS, RG...../SSP-SP, CPF: ....., brasileiro, solteiro, maior, professor, residente e domiciliado na rua dos Miosótis, 123, Bairro São Cristóvão, cidade de Bragança Paulista.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 00045237117001

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição 22.946, do Livro 3-AB, datada de 14 de maio de 1972.

.....

**AV. 1/M-1.313** – PENHORA - Bragança Paulista, 06 de outubro de 2013 - Conforme elementos constantes do mandado judicial, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 1ª. Vara Cível desta comarca de Bragança Paulista/SP, Dr. Clóvis Macedo de Albuquerque, em data de 02 de outubro próximo passado, nos autos de execução de número 1270004 59016, que tem como exeqüente JOSÉ COCCI (qualificação), e como executado o proprietário do imóvel objeto desta matrícula, sr. JANUÁRIO DE SILAS, acima qualificado, e devidamente protocolado no último dia 04 de outubro, junto a este Oficial, sob número 214.327, do Livro número 1-A, o qual fica arquivado nesta Serventia, é esta para ficar constando que referido bem foi objeto de PENHORA no sobredito feito judicial, tendo sido nomeado depositante, o mesmo Januário Macedo de Silas. Foi dado à aludida causa, o valor de R\$ ....., Os emolumentos devidos pela prática deste ato tiveram como base o valor de R\$ ....., que se reporta a ....., importando em R\$ ....., assim, distribuídos: Ao Oficial: R\$ .....; Ao ..... - O Oficial: ..... (Sérgio Busso).

.....

**AV. 2/M-1.313** - CANCELAMENTO DE PENHORA - Bragança Paulista, 03 de setembro de 2014. Conforme elementos constantes em mandado judicial, expedido pelo MM. Juiz de Direito desta comarca de Bragança Paulista/SP, Dr. Clóvis Macedo de Albuquerque, em 23 de janeiro de 2014, e devidamente protocolado no último dia 30 de agosto, junto a este Oficial, sob número 215.927, do Livro número 1-A, que fica arquivado nesta Serventia, é esta para ficar constando o CANCELAMENTO DA PENHORA reportada na averbação anterior. Citada causa tinha o valor de R\$ ..... Os emolumentos devidos pela prática deste ato tiveram como base o valor de R\$ ....., que se reporta a ....., importando em R\$ ....., assim

**"CONTINUA NO VERSO"**

**"VERSO DA MATRÍCULA NÚMERO 1.313 – FICHA NÚMERO 1"**

distribuídos: Ao Oficial: R\$ ..... Ao ..... - O Oficial: .....  
(Sérgio Busso).

.....

**R. 3/M-1.313** – ADJUCAÇÃO - Bragança Paulista, de 03 de setembro de 2014 - Conforme elementos constantes na Carta de Adjucação, expedida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª. Vara Cível desta comarca de Bragança Paulista/SP, em data de 20 de dezembro de 2013, nos autos de execução de número 127000459016, que tem como exeqüente JOSÉ COCCI, já identificado na av. 1, desta matrícula, e como executado, JANUÁRIO DE SILAS, acima qualificado, e devidamente protocolada no último dia 30 de agosto, junto a este Oficial, sob número 215.928, do Livro número 1-A, é este para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula foi ADJUDICADO pelo exequente, sr. JOSÉ COCCI, acima qualificado, pelo valor de R\$ 117.000,00 (cento e dezessete mil reais). Os emolumentos devidos pela prática deste ato tiveram como base o valor de R\$ ....., que se reporta a ....., importando em R\$ ....., assim distribuídos: Ao Oficial: R\$ ..... - Ao ..... - O Oficial: ..... (Sérgio Busso).

### 3. Alienação judicial por Iniciativa Particular

LIVRO	REGISTRO GERAL	MATRICULA Nº	DATA	FICHA
2		1.313	06/outubro/2013	1

**MODELO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL**

**IMÓVEL; UM TERRENO**, com trezentos metros quadrados (300,00m<sup>2</sup>), localizada nesta cidade de Bragança Paulista/SP, no Bairro São Cristóvão, com frente para a rua das Palmeiras, lado par, distante vinte e três metros (23,00m) da esquina mais próxima, que se apresenta como rua das Amoras, em quadra formada pelas ruas dos Cravos, e das Rusus, além das sobreditas ruas das Palmeiras e Amoras, dentro do seguinte perímetro, medidas e confrontações: "....." (especializar citado imóvel)

**PROPRIETÁRIO:** JANUÁRIO DE SILAS, RG...../SSP-SP, CPF-....., brasileiro, solteiro, maior, professor, residente e domiciliado na rua dos Missóis, 123, Bairro São Cristóvão, cidade de Bragança Paulista.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 00045237117001

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição 22.946, do Livro 3-AB, datada de 14 de maio de 1972.

**AV. 1/M-1.313** - PENHORA - Bragança Paulista, 06 de outubro de 2013 - Conforme elementos constantes do mandado judicial, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 1ª. Vara Cível desta comarca de Bragança Paulista/SP, Dr. Clóvis Macedo de Albuquerque, em data de 02 de outubro próximo passado, nos autos de execução de número 1270004 59016, que tem como exequente JOSE COCCI (qualificação), e como executado o proprietário do imóvel objeto desta matrícula, sr. JANUÁRIO DE SILAS, acima qualificado, e devidamente protocolado no último dia 04 de outubro, junto a este Oficial, sob número 214.327, do Livro número 1-A, o qual fica arquivado nesta Serventia, é esta para ficar constando que referido bem foi objeto de PENHORA no sobredito feito judicial, tendo sido nomeado depositante, o mesmo Januário Macedo de Silas. Foi dado à nulidade causa, o valor de R\$ ..... Os emolumentos devidos pela prática deste ato tiveram como base o valor de R\$ ..... que se reporta a ..... importando em R\$ ..... assim, distribuídos: Ao Oficial: R\$ ..... Ao ..... - O Oficial: (Sérgio Busso).

**AV. 2/M-1.313** - CANCELAMENTO DE PENHORA - Bragança Paulista, 03 de setembro de 2014. Conforme elementos constantes em mandado judicial, expedido pelo MM. Juiz de Direito desta comarca de Bragança Paulista/SP, Dr. Clóvis Macedo de Albuquerque, em 23 de janeiro de 2014, e devidamente protocolado no último dia 30 de agosto, junto a este Oficial, sob número 215.927, do Livro número 1-A, que fica arquivado nesta Serventia, é esta para ficar constando o CANCELAMENTO DA PENHORA reportada na averbação anterior. Citada causa tinha o valor de R\$ ..... Os emolumentos devidos pela prática deste ato tiveram como base o valor de R\$ ..... que se reporta a ..... importando em R\$ ..... assim,

**"CONTINUA NO VERSO"**

**"VERSO DA MATRÍCULA NÚMERO 1.313 – FICHA NÚMERO 1"**

distribuídos: Ao Oficial: R\$ ..... Ao ..... - O Oficial: (Sérgio Busso).

**R. 3/M-1.313** - ALIENAÇÃO JUDICIAL - Bragança Paulista, de 03 de setembro de 2014 - Conforme elementos constantes na Carta de Alienação Judicial, expedida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª. Vara Cível desta comarca de Bragança Paulista/SP, em data de 20 de dezembro de 2013, nos autos de execução de número 127000459016, que tem como exequente JOSÉ COCCI, já identificado na av. 1, desta matrícula, e como executado, JANUÁRIO DE SILAS, acima qualificado, e devidamente protocolada no último dia 30 de agosto, junto a este Oficial, sob número 215.928, do Livro número 1-A, e este para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula foi ALIENADO EM JUÍZO, a FRIDAS AFONSO DE AGUIAR, RG....., CPF-....., brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, residente e domiciliado na rua das Palmas, Jardim Botânico, nesta cidade, pelo valor de R\$ 117.000,00 (cento e dezessete mil reais), o que foi feito com suporte no art. 685-C, do CPC. Os emolumentos devidos pela prática deste ato tiveram como base o valor de R\$ ..... que se reporta a ..... importando em R\$ ..... assim distribuídos: Ao Oficial: R\$ ..... - Ao ..... - O Oficial: (Sérgio Busso).

## 4. Arrematação, como previsto no Decreto-Lei nº 70/1966

LIVRO	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº	DATA	FICHA
2		1.314	05/janeiro/2010	1

**MODELO DE ARREMATACÃO NOS TERMOS DO  
DECRETO LEI 70/66**

**IMÓVEL:** UMA CASA DE MORADA, situada na rua dos Jasmins, 47 (quarenta e sete), Bairro Santo Antônio, nesta cidade de Bragança Paulista/SP, com 143,00m<sup>2</sup> (cento e quarenta e três metros quadrados) de área construída, com a seu respectivo terreno, formado pelo lote 3 (três), da quadra 72, do loteamento denominado "Green Park", com uma área de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), ou seja, medindo 10,00m (dez metros) de frente, igual medida nos fundos, por 25,00m (vinte e cinco metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pela frente com a cidade via pública, do lado direito de quem dá cidade rua e/ou para o imóvel, com a casa de número 53 (cinquenta e três), de propriedade de Jonas Bizarri, do lado esquerdo com a casa 41 (quarenta e um), pertencente a Carlos Bunque de Andrade, e pelos fundos com o prédio 126 (cento e vinte e seis), que tem frente para a rua dos Andradas, de propriedade do sr. Romeu Barzagli.

**PROPRIETÁRIO:** JANUÁRIO DE SILAS, RG...../SSP-SP, CPF..... brasileiro, solteiro, maior, professor, residente e domiciliado na rua dos Mistérios, 123, Bairro São Cristóvão, cidade de Bragança Paulista.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 000452371/7001

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição 22.946, do Livro 3-AB, datada de 14 de maio de 1972.

**R-1/M-1.314 - COMPRA E VENDA - Bragança Paulista, 05 de janeiro de 2010 -** Conforme elementos constantes em instrumento particular, emitido em data de 28 de dezembro de 2009, nos termos do previsto no § 2º, de art. 60, da Lei 4.380/64, devidamente protocolado junto a este Oficial, em data de 3 de janeiro próximo passado, no Livro 1-A, sob número 252.126, é este para ficar constando que o proprietário do imóvel objeto desta matrícula, sr. JANUÁRIO DE SILAS, já devidamente qualificado quando da abertura desta peça matricial, alienou o imóvel aqui descrito para o sr. LOURIVAL DUARTE NOGUEIRA, RG....., CPF....., brasileiro, solteiro, maior, advogado, residente e domiciliado na rua dos Imigrantes, 49, nesta cidade, pelo valor de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais). NADA MAIS. Os emolumentos devidos pela prática deste ato tiveram por base o valor de R\$ ..... que se reporta a ..... importando em R\$ ..... assim distribuído: Ao Oficial: R\$ ..... - Ao ..... - O Oficial: ..... (Sérgio Basso).

**R-2/M-1.314 - HIPOTECA - Bragança Paulista, 05 de janeiro de 2010 -** Conforme elementos constantes no instrumento a que se assenta o registro que a este antecede, é este para ficar constando que o sr. LOURIVAL DUARTE NOGUEIRA, já

**"CONTINUA NO VERSO"**

**"VERSO DA MATRÍCULA NÚMERO 1.314 - FICHA NÚMERO 1"**

identificado nesta matrícula, deu o imóvel aqui descrito em hipoteca, em garantia de um financiamento que fez junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ....., com sede na ..... no valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), fazendo uso de recursos do FGTS, que são pagos através de 120 (cento e vinte) prestações mensais e consecutivas, vencendo-se, a primeira, em data de 28 de janeiro de 2010, que tem o valor de R\$ 126,00 (dozentos e vinte e seis reais), ficando acordado que citado empréstimo será sendo feito com juros de 1,9% (dois por cento) no ano, e correção monetária determinada na Lei de número ..... NADA MAIS. Os emolumentos devidos pela prática deste ato tiveram por base o valor de R\$ ..... que se reporta a ..... importando em R\$ ..... assim distribuído: Ao Oficial: R\$ ..... - Ao ..... - O Oficial: ..... (Sérgio Basso).

**AV-3/M-1.314 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Bragança Paulista, 03 de setembro de 2014 -** Conforme elementos constantes em instrumento particular, emitido pela Caixa Econômica Federal, já devidamente qualificado no registro de número 2, desta matrícula, que foi protocolado junto a este Oficial, em data de 28 de agosto próximo passado, no Livro 1-A, sob número 270417, é esta para ficar constando e cancelamento da hipoteca registrada no círculo dos registros, cujo gravame foi em garantia uma obrigação no valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). NADA MAIS. Os emolumentos devidos pela prática deste ato tiveram como base o valor de R\$ ..... que se reporta a ..... importando em R\$ ..... assim distribuído: Ao Oficial: R\$ ..... - Ao ..... - O Oficial: ..... (Sérgio Basso).

**R-4/M-1.314 - ARREMATACÃO - Bragança Paulista, de 05 de setembro de 2014 -** Conforme elementos constantes na Carta de Arrematação, expedida nos autos de execução que tem como exequente a Caixa Econômica Federal, e como executado, Louival Duarte Bogacia, já qualificados nesta matrícula, devidamente protocolada, nesta Servidão, em data de 28 de agosto do corrente ano, no Livro 1-A, sob número 270418, cujo procedimento teve sua cancelação via extrajudicial, em observância aos termos do Decreto-Lei 70/66, é este para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula foi ARREMATADO pelo sr. DIOGO MALDEIRA, RG....., CPF....., brasileiro, solteiro, maior, comador, residente e domiciliado na rua dos Paulistas, 113, nesta cidade, pelo valor de R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais). NADA MAIS. Os emolumentos devidos pela prática deste ato tiveram como base o valor de R\$ ..... que se reporta a ..... importando em R\$ ..... assim distribuído: Ao Oficial: R\$ ..... - Ao ..... - O Oficial: ..... (Sérgio Basso).

## 5. Arrematação como previsto na Lei nº 4.591/1964 – Condomínios Edifícios

LIVRO	2	MATRÍCULA Nº **R.888	DATA 05 janeiro/2010	FICHA 1
	REGISTRO GERAL			

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12032-9

REGISTRO DE IMÓVEIS

Sérgio Busso - Oficial

**FICHA COMPLEMENTAR DE NÚMERO 13, VINCULADA A MATRÍCULA 1.316**

**MODELO DE ARREMATÇÃO DECORRENTE DE OBRIGAÇÃO DENTRO DO PREVISTO NA LEI 4.591/64 - CONDOMÍNIOS**

**IMÓVEL:** UM APARTAMENTO, ainda a ser construído pelo regime de administração, identificado com o número 13 (treze), 1º (primeiro) andar, do condomínio "Raízes Bandeirantes", localizado na rua das Comélias, 94 (noventa e quatro), no loteamento "Jardim das Palmeiras", nesta cidade de Bragança Paulista, com 89,00m2 (oitenta e nove metros quadrados), sendo 74,00m2 (setenta e quatro metros quadrados) de área útil, contendo uma sala, dois quartos, dois banheiros, uma cozinha e uma lavanderia, e 15,00m2 (quinze metros quadrados) de área comum, confrontando pela frente com uma área comum, que dá acesso ao referido apartamento, do lado direito, de quem desta área ocupa para citada unidade, com o apartamento 11, de propriedade de Carlos Zago, do lado direito com o apartamento 15, pertencente a Juarez Conca, e pelos fundos com outra área comum do mencionado empreendimento, cabendo a sobredita unidade uma fração ideal do terreno onde respectivo prédio está construído, correspondente a 1,00% (hum por cento), o qual, em sua totalidade, assim se descreve: "um terreno, formado pelo lote 17 (dezessete), da quadra "B", do loteamento "Jardim das Palmeiras", situado com frente para a rua das Comélias, nesta cidade de Bragança Paulista, com uma área de 1.500,00m2 (hum mil e quinhentos metros quadrados), ou seja, medindo 30,00m (trinta metros) de frente, por 50,00m (cinquenta metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontado pela frente com a cidade via pública, do lado direito de quem desta área para referido imóvel, com o lote 16, de propriedade de Carlos Zanardi, do lado esquerdo com o lote 18, pertencente a Edmilson Dantas, e pelos fundos com o lote 23, de propriedade de Ronaldo Martins, todos da mesma quadra".

**PROPRIETÁRIO:** JANUÁRIO DE SILAS, RG.....SSP-SP, CPF..... brasileiro, solteiro, maior, professor, residente e domiciliado na rua dos Miosótis, 123, Bairro São Cristóvão, cidade de Bragança Paulista.

**CADASTRO MUNICIPAL:** em área maior 00045237117001

**REGISTRO ANTERIOR:** O imóvel objeto desta matrícula é resultado de incorporação disciplinada pela Lei 4.591/64, devidamente registrada nesta Servenita, sob número 4, na matrícula 914, em data de 15 de setembro de 2009, sendo que o registro a indicar citado Januário de Silas como proprietário da área onde estará sendo executado tal empreendimento, tem o número 2, da mesma peça matricial, o qual vem datado de 10 de fevereiro de 2005.

.....

**R-1/M.....** - COMPRA E VENDA - Bragança Paulista, 05 de janeiro de 2010 - Conforme elementos constantes em escritura pública, lavrada junto ao 3º Tabelião de Notas, desta cidade de Bragança Paulista, no Livro 174 (cento e setenta e quatro), fls. 27 (vinte e sete), em data de 10 de outubro de 2009, devidamente protocolada junto a este Oficial, no último dia 28 de dezembro, sob número 243.717, é este para ficar constando que o proprietário do imóvel objeto desta matrícula, sr. Januário de Silas, acima identificado, alienou a fração ideal que tem no terreno onde será edificado prédio que, além de outros, também está a especializar o apartamento reportado na abertura desta ficha complementar, cuja fração está vinculada ao citado apartamento, ao sr. SINESIO DE ALENCAR, RG....., CPF.....

"CONTINUA NO VERSO"

"VERSO DA MATRÍCULA NÚMERO ..... - FICHA NÚMERO 1"

..... brasileiro, solteiro, maior, agricultor, residente e domiciliado na rua Benjamin Constant, 49, nesta cidade, pelo valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). NADA MAIS. Os emolumentos devidos pela prática deste ato tiveram por base o valor de R\$ ..... que se reporta a ..... importando em R\$ ..... assim distribuídos: Ao Oficial: R\$ ..... - Ao ..... - O Oficial: ..... (Sérgio Busso).

.....

**R-2/M.....** - ARREMATÇÃO - Bragança Paulista, de 03 de setembro de 2014 - Conforme elementos constantes em escritura pública, lavrada junto ao 3º Tabelião de Notas desta cidade de Bragança Paulista, em data de 11 de março de 2014, no Livro 322 (trezentos e vinte e dois), fls. 26 (vinte e seis), devidamente protocolada junto a esta Servenita, em data de 29 de agosto último, sob número 275.822, é este para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, consistente na fração ideal acima reportada, vinculada ao apartamento supra identificado, até então de propriedade de Sinesio de Alencar, já qualificado nesta matrícula, foi ARREMATADA pelo sr. CASSIO DE ANDRADE, RG..... CPF..... brasileiro, solteiro, maior, funcionário público federal, pelo valor de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), cujo procedimento de arrematação obedecido ao disposto no art. 63, e respectivos parágrafos, da Lei 4.591/64, NADA MAIS. Os emolumentos devidos pela prática deste ato tiveram por base o valor de R\$ ..... que se reporta a ..... importando em R\$ ..... assim distribuídos: Ao Oficial: R\$ ..... - Ao ..... - O Oficial: ..... (Sérgio Busso).

## 6. Adjucação como previsto na Lei nº 4.591/1964 – Condomínios Edifícios

LIVRO	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº ##.###	DATA	FIGHA
2			05/janeiro/2010	1

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 120329

REGISTRO DE IMÓVEIS

Stégio Bussio - OFICIAL

**FICHA COMPLEMENTAR DE NÚMERO 13, VINCULADA A MATRÍCULA 1.316**

**MODELO DE ADJUDICAÇÃO POR PARTE DO CONDOMÍNIO, DECORRENTE DE OBRIGAÇÃO DENTRO DO PREVISTO NA LEI 4.591/64**

**IMÓVEL:** UM APARTAMENTO, ainda a ser construído pelo regime de administração, identificado com o número 13 (treze), 1º (primeiro) andar, do condomínio "Raízes Bandeirantes", localizada na rua das Camélias, 94 (noventa e quatro), no loteamento "Jardim das Palmeiras", nesta cidade de Bragança Paulista, com 89,00m2 (oitenta e nove metros quadrados), sendo 74,00m2 (setenta e quatro metros quadrados) de área útil, contendo uma sala, dois quartos, dois banheiros, uma cozinha e uma lavanderia, e 15,00m2 (quinze metros quadrados) de área comum, confrontando pela frente com uma área comum, que dá acesso ao referido apartamento, do lado direito, de quem desta área olha para citada unidade, com o apartamento 11, de propriedade de Carlos Zago, do lado direito com o apartamento 15, pertencente a Juarez Conca, e pelos fundos com outra área comum do mencionado empreendimento, cabendo a sobrieda unidade uma fração ideal do terreno onde respectivo prédio está construído, correspondente a 1,00% (hum por cento), o qual, em sua totalidade, assim se descreve: "em terreno, formado pelo lote 17 (dezanove), da quadra "B", do loteamento "Jardim das Palmeiras", situado com frente para a rua das Camélias, nesta cidade de Bragança Paulista, com uma área de 1.500,00m2 (hum mil e quinhentos metros quadrados), cuja largura medindo 30,00m (trinta metros) de frente, por 50,00m (cinqüenta metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pela frente com a citada via pública, do lado direito de quem desta olha para referido imóvel, com o lote 16, de propriedade de Carlos Zanardi, do lado esquerdo com o lote 18, pertencente a Edmison Damas, e pelos fundos com o lote 23, de propriedade de Ronaldo Martins, todos da mesma quadra".

**PROPRIETÁRIO:** JANUÁRIO DE SILAS, RG-...../SSP-SP. CPF-..... brasileiro, solteiro, maior, professor, residente e domiciliado na rua dos Miosótis, 123, Bairro Silo Cristóvão, cidade de Bragança Paulista.

**CADASTRO MUNICIPAL:** em área maior 00045237117001

**REGISTRO ANTERIOR:** O imóvel objeto desta matrícula é resultado de incorporação disciplinada pela Lei 4.591/64, devidamente registrada nesta Serventia, sob número 4, na matrícula 914, em data de 15 de setembro de 2009, sendo que o registro a indicar citada Januário de Silas como proprietário da área onde estará sendo executado tal empreendimento, tem o número 2, da mesma peça matricial, o qual vem datado de 10 de fevereiro de 2005.

.....

**R-1/M-.....** - COMPRA E VENDA - Bragança Paulista, 05 de janeiro de 2010 - Conforme elementos constantes em escritura pública, lavrada junto ao 3º Tabelião de Notas, desta cidade de Bragança Paulista, no Livro 174 (cento e setenta e quatro), fls. 27 (vinte e sete), em data de 10 de outubro de 2009, devidamente protocolada junto a este Oficial, no último dia 28 de dezembro, sob número 243.717, e este para ficar constando que o proprietário do imóvel objeto desta matrícula, sr. Januário de Silas, acima identificado, alienou a fração ideal que tem no terreno onde será edificado prédio que, além de outros, também estará a especializar o apartamento reportado na abertura desta ficha complementar, cuja fração está vinculada ao citado apartamento, ao sr. SINÉSIO DE ALENCAR, RG-....., CPF-.....

**"CONTINUA NO VERSO"**

**"VERSO DA MATRÍCULA NÚMERO ..... - FICHA NÚMERO 1"**

..... brasileiro, solteiro, maior, agricultor, residente e domiciliado na rua Benjamin Constant, 49, nesta cidade, pelo valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). NADA MAIS. Os emolumentos devidos pelo presente ato tiveram por base o valor de R\$ ..... que se reporta a ..... importando em R\$ ..... assim distribuídos: Ao Oficial: R\$ ..... - Ao ..... - O Oficial: ..... (Sérgio Bussio).

.....

**R-2/M-.....** - ADJUDICAÇÃO - Bragança Paulista, de 03 de setembro de 2014 - Conforme elementos constantes em escritura pública, lavrada junto ao 3º Tabelião de Notas desta cidade de Bragança Paulista, em data de 11 de março de 2014, no Livro 322 (trezentos e vinte e dois), fls. 26 (vinte e seis), devidamente protocolada junto a esta Serventia, em data de 29 de agosto último, sob número 275.822, é este para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, consistente na fração ideal acima reportada, vinculada ao apartamento supra identificado, até então de propriedade de Sinésio de Alencar, já qualificado nesta matrícula, foi ADJUDICADA pelo Condomínio "Raízes Bandeirantes", CNPJ-....., situado na rua das Camélias, 94, nesta cidade, pelo valor de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), cujo procedimento de adjudicação obedeceu ao disposto no art. 63, e respectivos parágrafos, da Lei 4.591/64, NADA MAIS. Os emolumentos devidos pelo presente ato tiveram por base o valor de R\$ ..... que se reporta a ..... importando em R\$ ..... assim distribuídos: Ao Oficial: R\$ ..... - Ao ..... - O Oficial: ..... (Sérgio Bussio).

## 7. Arrematação como previsto na Lei nº 9.514/1997 – Alienação Fiduciária

LIVRO	MATERIAL	DATA	FOLHA
2	1.315	05 de Janeiro de 2010	1

**REGISTRO GERAL**

**MODELO – ARREMATACÃO DECORRENTE DE CONTRATOS FORMALIZADOS NOS TERMOS DA LEI 9.514/97 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – EM VALOR SUPERIOR AO DADO AO IMÓVEL:**

**IMÓVEL:** UMA CASA DE MORADA, situada na rua dos Jacinths, 47 (quarenta e sete), Bairro Santo Antônio, nesta cidade de Bragança Paulista/SP, com 143,00m<sup>2</sup> (cento e quarenta e três metros quadrados) de área construída, com o seu respectivo terreno, formado pelo lote 3 (três), da quadra 72, do loteamento denominado "Green Park", com uma área de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), os seus medidos 10,00x55 metros de frente, igual medida nos fundos, por 25,00m (vinte e cinco metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pela frente com a citada via pública, do lado direito de quem da citada rua olha para o imóvel, com a casa de número 53 (cinquenta e três), de propriedade de Jansuz Rizzatti, do lado esquerdo com a casa 41 (quarenta e um), pertencente a Carlos Buarque de Andrade, e pelos fundos com o prédio 126 (cento e vinte e seis), que tem frente para a rua dos Andrades, de propriedade do sr. Romeu Barzagli.

**PROPRIETÁRIO:** JANUÁRIO DE SILAS, .....

**CADASTRO MUNICIPAL:** .....

**REGISTRO ANTERIOR:** .....

Bragança Paulista, 5 de janeiro de 2010 - O Oficial: ..... (Sérgio Basso)

**R-1-M-1.315 - COMPRA E VENDA -** Bragança Paulista, 05 de janeiro de 2010 - Conforme elementos constantes em instrumento particular, com força de escritura pública, emitido em data de 28 de dezembro de 2009, nos termos do previsto no art. 38, da Lei 9.514/97, devidamente protocolado junto a este Oficial, em data de 3 de janeiro próximo passado, no Livro 1-A, sob número 252.136, é este para ficar constando que o proprietário do imóvel objeto desta matrícula, sr. JANUÁRIO DE SILAS, já devidamente qualificado quando da abertura desta matrícula, alienou o imóvel aqui descrito para o sr. LOUREVAL DUARTE NOGUEIRA, RG..... CPF..... brasileiro, solteiro, maior, advogado, residente e domiciliado na rua dos Irigoyens, 60, nesta cidade, pelo valor de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil quarenta mil reais). NADA MAIS. Os emolumentos devidos pela prática deste ato tiveram por base o valor de R\$ ....., que se reporta a ..... importando em R\$ ..... assim distribuída: Ao Oficial: R\$ ..... - Ao ..... - O Oficial: ..... (Sérgio Basso)

**R-2-M-1.315 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -** Bragança Paulista, 05 de janeiro de 2010 - Conforme elementos constantes no instrumento o que se assenta o registro que a este antecedente, é este para ficar constando que o sr. LOUREVAL DUARTE NOGUEIRA, já identificado nesta matrícula, alienou fiduciariamente o imóvel aqui descrito, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNP....., com sede na ..... à vista de financiamento que será pago através de 120 (cento e vinte) prestações mensais e consecutivas, vencendo-se, a primeira, em data de 28 de janeiro de 2010, que tem o valor de R\$ 726,00 (setecentos e vinte e seis reais), ficando acordado que citado empréstimo está sendo feito com juro de 10% (dez por cento) ao ano, e correção monetária determinada na Lei de número ..... Para fins do .....

### "verso da matrícula número 1.315 - Folia número 1"

previsto no art. 24, inciso VI, os contratantes avaliaram o imóvel aqui em traço, pelo valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). NADA MAIS. Os emolumentos devidos pela prática deste ato tiveram por base o valor de R\$ ....., que se reporta a ..... importando em R\$ ..... assim distribuída: Ao Oficial: R\$ ..... - Ao ..... - O Oficial: ..... (Sérgio Basso).

**AV-AM-1.315 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE -** Bragança Paulista, 03 de setembro de 2010 - Conforme elementos constantes em instrumento particular, emitido pela Caixa Econômica Federal, já devidamente qualificado no registro de número 2, desta matrícula, que foi protocolado junto a este Oficial, em data de 28 de agosto próximo passado, no Livro 1-A, sob número 270.213, é este para ficar constando que, à vista da prova de inadimplência por parte do fiduciante qualificado no registro anterior, em valor que soma R\$ R\$ 88.719,00 (oitenta e oito mil, setecentos e dezesseis reais), devidamente demonstrado por certidão deste Registro Imobiliário, datada de 25 de agosto do corrente ano, que segue em anexo ao subrodo instrumento particular, a qual impõe-se a obrigação que tinha referido fiduciante com a fiduciária, como indicado ao referido ato registral, e também do recolhimento do ITR reclamado pelo § 7º, do art. 26, da Lei 9.514/97, que, igualmente, é este para que expedite aqui em traço, esta CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula, na pessoa da fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada nesta matrícula, o que se fez pelo valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), a qual possui, em data de 28 de agosto de 2010, como previsto no art. 27, da citada Lei 9.514/97 (CAIXA), deverá, em seguida, levar tal bem à leilão, como previsto no art. 27, da citada Lei 9.514/97. NADA MAIS. Os emolumentos devidos pela prática deste ato tiveram como base o valor de R\$ ....., que se reporta a ..... importando em R\$ ..... assim distribuída: Ao Oficial: R\$ ..... - Ao ..... - O Oficial: ..... (Sérgio Basso).

**R-4-M-1.315 - ARREMATACÃO -** Bragança Paulista, de 22 de dezembro de 2014 - Conforme elementos constantes no Cartão de Arrematação, expedido nos autos de exceção que tem como credor(a) a Caixa Econômica Federal, e como executor(a), Loureval Duarte Nogueira, já qualificados nesta matrícula, devidamente protocolada nesta Serventia, em data de 18 de dezembro do corrente ano, no Livro 1-A, sob número 270.428, cujo procedimento nessa tramitação foi extrajudicial, em obediência aos termos do Decreto-lei 70/96, e do que está a dispor o inciso II, do art. 39, da Lei 9.514/97, é este para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula foi ARREMATADO pelo sr. DIOGO MADEIRA, RG..... CPF..... brasileiro, solteiro, maior, contador, residente e domiciliado na rua dos Andrades, 113, nesta cidade, pelo valor de R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais), em primeiro leilão, ocorrido em data de 19 de setembro último. NADA MAIS. Os emolumentos devidos pela prática deste ato tiveram como base o valor de R\$ ....., que se reporta a ..... importando em R\$ ..... assim distribuída: Ao Oficial: R\$ ..... - Ao ..... - O Oficial: ..... (Sérgio Basso).

**AV-5-M-1.315 - QUITAÇÃO RECÍPROCA -** Bragança Paulista, 22 de dezembro de 2014 - Conforme elementos constantes em instrumento firmado em 22 de setembro próximo passado, entre a fiduciária, Caixa Econômica Federal, e o fiduciante, Loureval Duarte Nogueira, assim identificados e devidamente qualificados no registro de número 2, desta matrícula, protocolado junto a este Oficial, em data de 18 de dezembro de 2014, sob número 270.429, é este para ficar constando: entrega ao referido fiduciante o valor de R\$ 70.883,00 (setenta e oito mil, oitocentos e oitenta e três reais), que se apresenta como adão do que recebeu pela arrematação do imóvel objeto desta matrícula - R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) -, o que se fez com a dívida do fiduciante com sobredita fiduciária, que somou R\$ 94.117,00 (noventa e quatro mil, cento e dezesseis reais), mencionado citado instrumento quitado recíproco entre o que está ali a declarar, e de acordo, assim, ao disposto no art. 27, § 4º, da Lei 9.514/97. NADA MAIS. Os emolumentos devidos pela prática deste ato tiveram como base o valor de R\$ ....., que se reporta a ..... importando em R\$ ..... assim distribuída: Ao Oficial: R\$ ..... - Ao ..... - O Oficial: ..... (Sérgio Basso).

## PARTE 3

# PLANILHA DE QUALIFICAÇÃO - ARREMATACÃO, ADJUDICAÇÃO, ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR

---

PROTOCOLO: ..... DATADO DE ...../...../20....

PRAZO PARA QUALIFICAÇÃO: ...../...../20.....

### I – DA APRESENTAÇÃO:

1. Verificar se o título foi apresentado somente para exame e cálculo dos emolumentos ou se já foi dirigido para a prática de seu registro;

R. ....

2. Os emolumentos com os atos a serem praticados, à vista do que consta desta planilha, devem ser complementados. Em caso positivo, informar o valor.

R. ....

### II – DO TÍTULO:

3. Verificar se existe na Central de Indisponibilidade alguma indicação relacionada ao imóvel e às pessoas reportadas no título em análise. Em caso positivo, esclarecer dados que a envolvem e de importância para a qualificação do título.

R. ....

4. Consta termo de abertura e de encerramento, com indicação do número de folhas que está a compor o título em questão, com regular identificação de quem está a assiná-lo?

R. ....

5. Suas folhas estão devidamente numeradas e rubricadas?

R. ....

6. Todas as peças que se apresentam como necessárias estão a dele fazer parte?

R. ....

7. Consta prova de recolhimento do ITBI?

R. ....

### **III – DO IMÓVEL:**

8. Há correspondência no que se vê no título apresentado, quanto à descrição do imóvel, comparando com o que temos nos assentos do serviço registral, incluindo-se, aí, dados cadastrais do imóvel em referência? Eventual falta de correspondência pode reclamar retificação de descrição, ou de inserção de eventuais dados faltantes, por meio de ato de averbação. Essa descrição para ser vista com regularidade precisa indicar todos os elementos que são necessários para um imóvel urbano ou rural, inclusive já devem ser apontadas as coordenadas geográficas em seu perímetro.

R. ....

9. A situação mostra a necessidade de se ter prova de registro de área de reserva junto ao Cadastro Ambiental Rural (CAR)? Em caso positivo, temos atendimento dessa exigência? Em caso negativo, exigir averbação da reserva na matrícula.

R. ....

10. O bem transmitido está livre de ônus, ou tem alguma coisa a envolvê-lo? Explicar:

R. ....

11. Em se tendo ônus, tem ele características de impedir ou de continuar tendo relação com o imóvel transmitido, ou com as pessoas que até então se apresentavam como titulares de seus direitos?

R. ....

12. Referido ônus está sendo indicado no título apresentado para mostrar aí conhecimento do adquirente do bem? Em caso negativo, pedir instrumento em apartamento, a ser assinado por quem estará a receber o imóvel em questão, mostrando ter ciência da existência do aludido gravame e de que, mesmo assim, ainda continua com interesse no registro do respectivo título.

R. ....

#### **IV – DOS TRANSMITENTES E ADQUIRENTES:**

13. Quem transmite os direitos em análise apresenta-se no registro como proprietário deles? Em caso negativo, explicar.

R. ....

14. Estão eles – transmitentes e adquirentes – devidamente qualificados? Em caso negativo, informar o que vai se fazer necessário.

R. ....

15. Os transmitentes têm alguma indicação na Central de Indisponibilidade? Em caso positivo, esclarecer.

R. ....

16. Os adquirentes têm algo na Central de Indisponibilidade a se reportar às suas pessoas? Em caso positivo, esclarecer:

R. ....

#### **V – OUTRAS OBSERVAÇÕES:**

17. ....

R. ....

18. ....

R. ....

....., ...../...../20.....

Responsável pela sobredita qualificação:

\_\_\_\_\_

**Atenção:** Esta planilha não esgota todos os requisitos para a qualificação que possam surgir na análise do caso concreto.

**Nota 1:** Verificar nas normas da corregedoria estadual se existem outras exigências para o registro do título em exame.

## PARTE 4

### REFERÊNCIA LEGISLATIVA

---

BRASIL. Presidência da República. *Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966*. Autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, institui a cédula hipotecária e dá outras providências. Arts. 29 ao 46. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/Del0070-66.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del0070-66.htm)>. Acesso em: 25 ago. 2016.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015*. Código de Processo Civil/2015. Carta de Arrematação: a partir do art. 825, c.c. os arts. 881 e 901, § 2º; Carta de Adjucação: art. 876, c.c. o art. 877 e respectivos parágrafos; e Carta de Alienação: art. 880 e respectivos parágrafos e incisos. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm)>. Acesso em: 25 ago. 2016.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 9.514/1997, em vigor desde 21 de novembro de 1997*. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Arts. 26, 27, 34, 38 e 39. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L9514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm)>. Acesso em: 25 ago. 2016.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 4.591/1964, em vigor desde 21 de dezembro de 1964*. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Art. 63. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm)>. Acesso em: 25 ago. 2016.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

---

ARAGÃO, Egas Dirceu Moniz de. In: *Comentários ao Código de Processo Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1995, v. 2, p. 81-82.

ASSIS, Araken de. *Manual do Processo de Execução*. 2ª ed. RT, p. 536.

BARBOSA FILHO, Marcelo Fortes. Revista de Direito Imobiliário – RDI 49/53, jul./dez./2000, “O Registro de Imóveis, os Títulos Judiciais e as Ordens Judiciais”. Reproduzido In: *Doutrinas Essenciais – Direito Registral* (Orgs. Ricardo Dip e Sérgio Jacomino), vol. II, ed. 2012. Editora Revista dos Tribunais, p. 1.119-1126.

BONDIOLI, Luis Guilherme Aidar. *Código de Processo Civil*. 47ª ed. Editora Saraiva, 2016.

DE PLÁCIDO E SILVA. *Vocabulário Jurídico*. vol. I. Rio de Janeiro: Forense, 1982, p. 198.

FIORANELLI, Ademar. Apresentação das razões que motivaram a suscitação do procedimento da dúvida registrária, referente ao título protocolado em sua Serventia (7ª Registro de Imóveis de São Paulo), sob número 240.490, em data de 26 de maio de 2008.

FONSECA, João Francisco Naves da. *Código de Processo Civil*. 47ª ed. Editora Saraiva, 2016.

GOUVÊA, José Roberto Ferreira. *Código de Processo Civil*. 47ª ed. Editora Saraiva, 2016.

KONNO, Alyne Y. *Registro de Imóveis – Teoria Prática*. São Paulo: Memória Jurídica Editora, 2007, p. 100.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos – Teoria e Prática*. 2ª ed. Editora Método, p. 454 ss.

NEGRÃO, Theotonio. *Código de Processo Civil*. 47ª ed. Editora Saraiva, 2016.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 20ª ed., vol. IV. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 97.

REIS, José Alberto dos. *Processo de Execução*. 2ª ed. Local: Coimbra Editora, vol. 2, p. 228-229.

SILVA, Gilberto Valente da. Disponível em: <<http://grupogilbertovalente.blogspot.com.br/2011/01/carta-de-arrematacao-usufruto-vitalicio.html>>. Acesso em: 5 set. 2014.



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil



## Sérgio Busso



Registrador de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Bragança Paulista/SP. 1º tesoureiro do IRIB e coordenador do grupo de revisores técnicos do *Boletim Eletrônico do IRIB*. Foi tabelião de Notas e de Protesto de Títulos, em Araraquara/SP, vice-presidente do Colégio Notarial do Brasil e do Colégio Notarial do Brasil - Seção São Paulo, diretor de Notas da Anoreg/BR e 1º secretário do IRIB.



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

Agência Brasileira do ISBN

ISBN 978-85-99029-19-0



9 788599 029190



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

**SEDE:** Av. Paulista, 2.073 – Horsa I – Conjuntos 1.201 e 1.202 – Bairro Cerqueira César  
CEP: 01311-300 – São Paulo/SP  
Tel.: (11) 3289-3599 • (11) 3289-3321 • [irib@irib.org.br](mailto:irib@irib.org.br)

**REPRESENTAÇÃO EM BRASÍLIA:** SRTVS – Quadra 701 – Cj. D, Bl. B – Salas 514 e 515  
CEP: 70340-907 – Brasília/DF  
Tel.: (61) 3037-4311 • [irib.brasilia@irib.org.br](mailto:irib.brasilia@irib.org.br)

[www.irib.org.br](http://www.irib.org.br)