

## Dados Básicos

Fonte: 0035805-59.2010.8.26.0100

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 08/09/2011

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:16/11/2011

Estado: São Paulo

Cidade: São Paulo (13º SRI)

Relator: Maurício Vidigal

Legislação: Art. 655-B do Código de Processo Civil.

## 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.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL Nº 0035805-59.2010.8.26.0100, da Comarca da CAPITAL, em que é apelante LESSA VERGUEIRO ADVOGADOS e apelado o 13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do Desembargador Relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores JOSÉ ROBERTO BEDRAN, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ SANTANA, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ GERALDO BARRETO FONSECA, Decano em exercício, CIRO PINHEIRO E CAMPOS, LUIS ANTONIO

GANZERLA e FERNANDO ANTONIO MAIA DA CUNHA, respectivamente, Presidentes da Seção Criminal, de Direito Público e de Direito Privado do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 08 de setembro de 2011.

(a) Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

Voto

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.

Trata-se de dúvida de registro de imóveis suscitada pelo 13º Oficial de Registro de Imóveis da Capital. O apelante apresentou, para registro, carta de arrematação extraída dos autos da ação de cobrança ajuizada pelo Condomínio Edifício Nícia em face de Hercília Sócio Santana. A ação foi julgada procedente, e, na fase de execução, houve a penhora da integralidade do imóvel de matrícula no. 55.536, daquela unidade, registrado em nome da executada e de seu falecido marido Sebastião José Santana. Em hasta pública, o imóvel foi arrematado, na íntegra, pela apelante, que apresentou a carta de arrematação a registro. O Oficial recusou, sob o fundamento de que haveria ofensa ao princípio da continuidade, já que o imóvel figurava em nome de ambos os cônjuges, e a ação fora direcionada contra apenas um deles.

O MM. Juiz Corregedor Permanente acolheu as ponderações do registrador, e julgou procedente a dúvida.

Inconformado com a respeitável decisão, interpôs o interessado, tempestivamente, o presente recurso. Sustenta que a arrematação em hasta pública é modo originário de aquisição de propriedade, conforme decisões do Superior Tribunal de Justiça e dos Tribunais Federais e Estaduais. A carta contém uma ordem judicial, que não pode ser objeto de qualificação. A obrigação de suportar as despesas condominiais era “propter rem”, e vinculava ambos os cônjuges. E a recusa do registro ofende ordem judicial, além de prejudicar os interesses daqueles que participam das hastas públicas.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 824/831).

É o relatório.

A origem judicial do título não dispensa a sua prévia qualificação. Nesse sentido, a orientação há muito pacificada por este Conselho Superior da Magistratura (Ap. Cível no. 990.10.261.081-0, de 14/09/2010, Rel. Des. Munhoz Soares; Ap. Civ. 1.140-6/8, de 15/09/2009, Rel. Des. Reis Kuntz; Ap. Civ. 1.125-6/0, de 08/09/2009, Rel. Luiz Tâmbara; Ap. Civ. 908-6/6, de 07/10/2008, Rel. Des. Ruy Camilo; Ap. Civ. 289-6/0, de 11/3/2005, Rel. Des. José Mário Antonio Cardinale).

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” (Curso de Direito Civil, vol. III, 37ª edição, Saraiva, 2003, p. 99).

Ora, se a alienação forçada fosse considerada modo originário de aquisição de propriedade, o arrematante de um bem em hasta pública tornar-se-ia o seu proprietário, ainda que se verificasse, “a posteriori”, que o bem não pertencia ao executado. No entanto, tem-se decidido que a arrematação deve ser anulada de plano, e até mesmo nos próprios autos, se os bens pertenciam a terceiro (RJTJESP 98/204, JTA 95/130). E ainda admite-se a interposição de embargos de terceiro, mesmo depois de realizada a hasta, e, se o terceiro não teve conhecimento da execução, mesmo depois da assinatura da carta (STJ RT 801/160, REsp 419.697, Rel. Min. Herman Benjamin, j. 26.02.08).

Assim, mesmo na arrematação, há necessidade de que o bem adquirido seja de propriedade do executado, o que é bastante para demonstrar que se trata de forma derivada de aquisição, que não pode dispensar a observância do princípio da continuidade. É essa a orientação deste Conselho Superior da Magistratura, como demonstra o recente Acórdão prolatado na Ap.Civ. 1.223-6/7, de 30/03/2010, Relator Des. Munhoz Soares:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente – Carta de arrematação expedida em ação de execução fiscal movida pela Fazenda Estadual – Imóvel penhorado em outras execuções movidas pela Fazenda Nacional e pelo Instituto Nacional do Seguro Social – INSS – Arrematação que não constitui forma originária de aquisição de propriedade imóvel – Impossibilidade de registro, enquanto não cancelados os registros das penhoras pela Fazenda Nacional e pelo INSS, por força do artigo 53, parágrafo 1º, da Lei nº 8.212/91 – Registro inviável – Recurso não provido”.

O registro na forma pretendida pelo apelante viola o princípio da continuidade. Como mostra a certidão de fls. 07, o imóvel penhorado estava registrado em nome da executada e de Sebastião José Santana, com quem ela era casada em regime de comunhão de bens. A ação de cobrança foi originariamente dirigida contra ambos, mas o credor desistiu dela em relação ao marido, quando se verificou que ele era falecido. A penhora recaiu sobre a integralidade do bem. Certo que o art. 655-B do Código de Processo Civil determina que, tratando-se de penhora de bem indivisível, a meação do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Mas na data em que a penhora foi feita, o bem não pertencia mais ao cônjuge meeiro, já falecido, mas, por força do princípio da “saisine”, fora transmitido aos herdeiros dele, que passaram a ser condôminos do imóvel, em conjunto com a meeira. Para que fosse respeitado o princípio da continuidade, era imprescindível que tivesse havido o registro do formal de partilha, e que os herdeiros do falecido marido tivessem sido intimados da penhora e das hastas públicas, na execução. O registro do formal não poderia ser substituído pela simples manifestação de concordância dos herdeiros, como pretende o apelante.

A natureza “propter rem” da obrigação condominial e a solidariedade entre os devedores não alteram essas conclusões. A cobrança poderia ter sido dirigida, a critério do credor, contra qualquer dos devedores solitários. Se ele optou por direcioná-la contra apenas um deles, não pode pretender estender os efeitos da sentença aos demais. É o que ficou decidido, em exame de questão similar, por este Conselho Superior, na Ap. Cível no. 990.10.169457-3, de 26 de outubro de 2010, rel. Des. Munhoz Soares:

“...a circunstância de se tratar de obrigação ‘propter rem’ implica que o débito possa ser cobrado de um ou de todos os devedores, obrigados solidariamente, o que não quer dizer, porém, que, em tendo sido ajuizada a ação de cobrança apenas em face de um dos devedores, por opção do credor, se pretenda estender os efeitos da sentença aos quinhões pertencentes aos demais promissários compradores, que não foram parte na demanda.

Ressalte-se que a r. sentença condenatória copiada a fs.28 reconheceu apenas que ‘tratando-se de obrigação solidária, tal como sustenta o demandado, estão todos os proprietários obrigados ao pagamento integral do débito, podendo o credor voltarse contra todos ou contra qualquer deles’, nada tendo referido, pois, acerca da possibilidade de os demais proprietários, que não integraram a lide, poderem ter seu patrimônio excutido em virtude de condenação suportada por aquele que, a critério do credor, foi acionado, com exclusividade, para responder pela totalidade da dívida.”

Sem a observância do princípio da continuidade, com o registro da partilha do bem, o Oficial não poderia mesmo ter autorizado o ingresso do título no fôlio real, como observado pelo MM. Juiz Corregedor Permanente e pelo Douto Procurador de Justiça.

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso.

(a) Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(D.J.E. de 16.11.2011)