
PROCEDIMENTO Nº 466/61/84

DÚVIDA;

SUSCITANTE: OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CRUZ ALTA.

PELO MINISTÉRIO PÚBLICO

MM. JUIZ:

1. O Oficial do Registro de Imóveis suscita a presente dúvida em virtude de lhe ter sido apresentada, para registro, carta de arrematação extraída do processo de execução de nº 4492/217/80, onde figura como arrematante Rui Olavo Becker. Na execução em apreço, proposta por Comercial Agrícola Vale do Rio Pardo Ltda. contra Kurt Guilherme Emmel, foi penhorada uma casa de alvenaria e respectivo terreno (v. auto de penhora de fl. 12), posteriormente arrematada por Rui Olavo Becker (v. auto de arrematação de fl. 32), expedindo-se, então, a respectiva carta. Submetida esta a registro, verificou-se já estar o imóvel arrematado registrado em nome de Mirian Wottrich, posto que a propriedade do bem lhe fora transferida por Kurt Guilherme Emmel através de escritura pública de compra e venda datada de 14 de outubro de 1980 (v. fl. 7);

2. Impõe-se, *ab initio*, que se analisem as datas da celebração dos atos jurídicos cuja efetivação tem o condão de conflitar os efeitos deles decorrentes, desfigurando-lhes a eficácia, em caráter alternativo. Importa, em tais foros, a comparação cronológica da oneração do bem (através do ato processual penhora) e de sua alienação pelo anterior proprietário (através da relação jurídica material compra e venda).

Assim, verifica-se que a penhora realizou-se em 3 de julho de 1980 (v. fl. 24) e a compra e venda celebrada em 14 de outubro de 1980 (v. fl. 7). Vale afirmar, portanto, que, quando da prática do ato jurídico translativo da propriedade do imóvel, já se achava este onerado com o gravame decorrente da relação processual estabelecida na execução mencionada. Emerge daí — como indagação e como ângulo da questão proposta pelo presente procedimento — a necessidade de opção por uma das alternativas: — ou a compra e venda em epígrafe adentrou ao mundo jurídico com contornos de validade ou teve sua eficácia desfigurada pelo reconhecimento de situação definida pelo legislador como “fraude à execução”, no art. 593 do Código de Processo Civil.

3. É inquestionável que o executado (que figurou como vendedor na compra e venda) tinha pleno conhecimento de que o bem se achava penhorado, eis que intimado foi da penhora na data da efetivação da mesma (v. certidão de fl. 24). Extrai-se daí que a má-fé é indiscutível, mormente se considerada a circunstância (alegada à fl. 20) de que a adquirente — Mirian Wottrich — é irmã do alienante.

De qualquer sorte, de algum relevo se afigura o fato da penhora não ter sido levada a registro, o que prejudica, em parte, a presunção de má-fé de parte da adquirente.

Segundo o magistério de expoentes da doutrina processual, a falta de registro da penhora no cartório imobiliário tem o condão de inverter a presunção estabelecida na hipótese de alienação do bem penhorado. Este é o posicionamento do festejado ALCIDES DE MENDONÇA LIMA, conforme a seguir se transcreve:

“A formalidade da inscrição, no caso, gera apenas um dos efeitos que da mesma decorrem: a transferência de direitos reais e a publicidade, ou seja, apenas este último. Com tal inscrição, que passa a acompanhar o bem imóvel sempre que for solicitado seu ‘histórico’, nenhum terceiro poderá ignorar a situação, ante a possibilidade de o autor vencer a ação e, portanto, ter assegurado seu direito sobre o bem, onde quer que o mesmo esteja. A fraude decorrerá, assim, de presunção *juris et de jure*. Se, porém, a inscrição não for feita, a posição se alterará completamente em detrimento do autor-credor: a ele caberá provar, então, pelos meios admitidos, que houve fraude, que o terceiro tinha ciência da ação, etc.” (in “Comentários ao Código de Processo Civil”, vol. VI, Tomo II, p.550 e 551, Forense, 2ª edição).

Não é outro o entendimento de AMÍLCAR DE CASTRO:

“O fato, porém, de não ter sido registrada, ou inscrita a penhora, ou o arresto, o seqüestro, ou a citação, não impede a alegação de fraude contra a execução, e, sim, somente tem a significação de ficar o exequente no ônus de provar que o adquirente tinha conhecimento, ou de que sobre os bens estava sendo movido litígio fundado em direito real. . .” (in “Comentários ao Código de Processo Civil”, vol. VIII, p.87, Ed. Revista dos Tribunais, 3ª edição).

Observe-se, todavia, que as colocações acima transcritas exauzem-se no relacionamento “credor-devedor”, buscando-se preservar a boa-fé do adquirente, como presunção. No caso em análise, existem dois “terceiros interessados”: a adquirente do imóvel (no curso da execução, após a penhora) e o arrematante. Quanto a este, patrocinou ato jurídico rigorosamente perfeito, cercado de todas as cautelas legais. Se o credor não procedeu ao registro da penhora, trata-se de questão completamente estranha ao arrematante. Afinal, o bem, ou a instrumentalização da propriedade do bem não lhe foi transferida pelo Credor (ou exequente), e sim através de ato emanado do próprio Estado, pelo Poder Judiciário, o que confere razoável segurança quanto à regularidade da aquisição.

Vale ressaltar, de igual forma, que, se é verdade que a falta de registro da penhora poderia fazer presumir a boa-fé de Mirian Wottrich, não menos verdade é que a publicação dos editais de praça (fls. 29 e 30), com referências específicas ao imóvel penhorado, teria o condão de elidir tal presunção.

4. Note-se, ainda, que a argumentação desenvolvida pelos ilustres tratadistas citados, invertendo o ônus da cautela, acarreta, *data venia*, uma indevida equiparação, em termos de efeitos legais, entre a “FRAUDE À EXECUÇÃO” e a “FRAUDE

CONTRA CREDORES". Ora, seria até acaciano lembrar que a primeira diz respeito a instituto processual, cuja prática tem como consequência jurídica a absoluta ineficácia do ato em relação ao processo executivo; já a segunda é pertinente ao direito material e sua ocorrência deriva em anulabilidade do respectivo ato, com plena eficácia até o momento do reconhecimento formal do vício de vontade. Nestas circunstâncias, poderia afirmar-se que o ato de alienação de bem já penhorado em execução instaurada não surte o menor efeito — no sentido de transferência da propriedade — contra a citada relação processual. Elucidativo, a respeito, é o magistério de HUMBERTO THEODORO JÚNIOR, ao invocar lições de LIEBMAN:

"É, porém, muito mais grave a fraude quando cometida no curso do processo de condenação ou de execução. Além de ser mais evidente o intuito de lesar o credor, em tal situação a alienação dos bens do devedor vem constituir verdadeiro atentado contra o eficaz desenvolvimento da função jurisdicional já em curso, porque lhe subtrai o objeto sobre o qual a execução deverá recair. A fraude, então frustra a atuação da Justiça, e, por isso, é repelida mais energeticamente. Não há necessidade de nenhuma ação para anular ou desconstituir o ato de disposição fraudulenta. A lei o considera simplesmente ineficaz perante o exequente. Não se cuida, como se vê, de ato nulo ou anulável. O negócio jurídico que fraudula a execução, diversamente do que se passa na fraude contra credores, gera pleno efeito entre alienante e adquirente. Apenas não pode ser oposto ao exequente. Assim, a força da execução continuará a atingir o objeto da alienação ou oneração fraudulenta, como se estas não tivessem ocorrido. . ." (in "Processo de Execução", p.164, 3ª edição).

Verifica-se, assim, que o ato translativo não pode ser oposto ao exequente ou mesmo à execução. E, indubitavelmente, a arrematação é ato processual integrado à via executiva. Portanto, perante a carta de arrematação, a compra e venda não tem suporte de eficácia, sendo, *in casu*, irrelevante a perquirição do elemento subjetivo que norteou a ação da compradora (se boa ou má-fé), eis que não se trata de conflito entre interesses puramente privados (os do credor, deduzidos na execução, e os da compradora, materializados na compra e venda). Sobre o assunto, assim se manifestou a 2ª Câmara Cível do egrégio Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul, no agravo de instrumento nº 23093:

"O instituto da fraude à execução não se envolve com os conceitos de existência e validade do ato jurídico de alienação ou oneração. O ato existe e vale. É, contudo, ineficaz em face do credor exequente. O interesse protegido pela norma, no caso, não é o particular, do credor, salvo por via reflexa. Tutela a lei, isso sim, o interesse público na efetividade da prestação jurisdicional, que, quanto a seu cunho condenatório, cai no vazio e frustra-se em suas finalidades, se a satisfação do julgado tornar-se praticamente impossível em razão do desfalque patrimonial sofrido pelo devedor. Bem por isso, desinteressa-se o Direito em apurar se há ou não *consilium fraudis* ou má-fé no ato de que resultou esse desfalque: tudo se reduz à verificação de dados objetivos, como a

litispêndência e a insuficência do patrimônio remanescente para satisfazer a condenação. Por motivo idêntico, abstém-se a norma jurídica de qualquer cogitação em torno da validade do ato, que é plena; cuida, apenas, de manter o bem sujeito à execução, presente ou futura, independentemente daquelas indagações sobre existência e validade. O problema, pois, não é de existência e validade, mas de responsabilidade patrimonial apenas: não importa a quem pertence o bem agora, no momento em que a constrição se vai fazer, mas sim e somente se pertencia ao devedor no momento em que começou a 'pender demanda' contra ele" (in "Julgados do TARGS", 38/237).

5. À luz de tal entendimento, que, pela solidez jurídica da argumentação, reveste-se de contornos de irrefutabilidade, o ato de disposição efetivado mesmo antes da penhora é ineficaz quanto à execução. O que dizer-se, então, da transmissão de bem penhorado, sob o qual estava (como ainda está!) a incidir a garantia da execução e mesmo da efetividade da prestação jurisdicional?

6. ASSIM SENDO, opino no sentido de que seja julgada IMPROCEDENTE a dúvida suscitada pelo zeloso Oficial do Registro de Imóveis de Cruz Alta, determinando-se, por mandado, o cancelamento do registro da escritura de compra e venda outorgada por Kurt Guilherme Emmel em favor de Mirian Wottrich, registrando-se, a seguir, a carta de arrematação expedida em favor de Rui Olavo Becker.

É o parecer, "sub censura".

Cruz Alta, 27 de setembro de 1984.

EDUARDO ANTÔNIO LUCHO FERRÃO
Promotor de Justiça