

INSCRIÇÃO DA PENHORA E O PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE DOS REGISTROS PÚBLICOS

HENRIQUE DAMIANO(*)

A Lei de Execução Fiscal (Lei n. 6.830/80) criou a figura do registro da penhora o que ocorre de ofício, considerando tal registro como integrador do ato.

No processo do trabalho, essa inscrição decorre de exigência legal: estabelece o art. 7º, inc. IV da Lei n. 6.830/80 (de incidência neste processo especializado, *ex vi* da regra supletiva enunciada pelo art. 899 da CLT) que o despacho do Juiz, ordenador da citação do devedor, importa em ordem para "registro da penhora ou do arresto independente do pagamento de custas ou outras despesas, observado o disposto no art. 14". Diz o mencionado artigo: "O oficial de Justiça entregará contrafé e cópia do termo ou do auto de penhora ou arresto, com ordem de registro de que trata o art. 7º, IV: I — No ofício próprio, se o bem for imóvel ou a ele equiparado".

Vê-se, portanto, que a Lei n. 6.830/80, é expressa e clara quanto à exigência de que a penhora de bem imóvel seja inscrita no ofício competente.

Entre os estudiosos do processo civil havia controvérsia acerca da necessidade da inscrição da penhora do bem imóvel no registro próprio, após o advento do CPC de 1973. Sustentava-se, de um lado, que a inscrição era requisito formal indispensável para a constitutividade e a eficácia *erga omnes* da penhora; de outro, que o código não exigia a inscrição.

A Lei n. 8.953/94, sedimentando a questão acrescentou o § 4º no art. 659 do CPC, dispondo que:

(*) Juiz Presidente da 2ª JCJ de Sorocaba.

"A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, e inscrição no respectivo registro."

A instituição deste novo parágrafo ao art. 659 do CPC, tem claramente o escopo de estabelecer a obrigatoriedade da inscrição da penhora no Cartório de Registro de Imóveis, a exemplo da Lei n. 6.830/80.

A obrigatoriedade do registro também está prevista na Lei dos Registros Públicos (Lei n. 6.015/73, art. 167, I, 5, c/c art. 169).

Para inscrição da penhora, encontra-se em vigor o Provimento CR-05/89 da Corregedoria Regional do TRT da 15ª Região, que determina dentre outras, a certidão de declaração de ineficácia da transmissão de bens imóveis por fraude à execução.

Se o imóvel objeto da construção judicial não mais se acha em nome do devedor acionado no processo de execução, ainda divergem a doutrina e jurisprudência quanto à possibilidade de inscrição da penhora face ao princípio da continuidade do registro público.

Verifica-se o princípio da continuidade, segundo o qual "em relação a cada imóvel, adequadamente individualizado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões que derivam uma das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente" (*Afrânio de Carvalho*, "Registro de Imóveis", Forense, 1982, pág. 304).

Em decorrência de tal princípio, enquanto não ordenado o cancelamento do registro da alienação celebrada em fraude à execução, não há como se pretender o registro da penhora efetuada.

O impedimento de registro de penhora de um imóvel que figure em nome de terceira pessoa que não o devedor foi proclamado em dezenas de decisões do E. Conselho Superior da Magistratura e da Egrégia Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo. Confirma-se o Proc. CG 105.078/83, em "Decisões Administrativas da Corregedoria-Geral da Justiça", n. 35 e mais recentemente a decisão da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, Apel. Cível n. 11.625-0/8, Des. Onei Raphael, DOJ 8.11.90, pág. 29.

Para o cancelamento do registro, a prova do trânsito em julgado da decisão de fraude à execução é de rigor, na forma do art. 250, inciso I da Lei Federal n. 6.015/73 e nas execuções trabalhistas, para que ocorra o trânsito em julgado das decisões, necessário ultrapassar a fase de embargos (art. 884 da CLT), agravo de petição (art. 897, a da CLT) e outros recursos cabíveis nas instâncias superiores.

Em nota 7ª ao art. 593 do Código de Processo Civil, *Theotonio Negrão*, enfoca a questão em debate e demonstra a divergência quanto à necessidade de anulação do registro imobiliário para a inscrição da penhora:

"A alienação ou oneração é ineficaz em relação ao exequente (RTFR 126/95), embora válida quanto aos demais, e, por isso, não há necessidade de ser anulado o registro imobiliário; se ocorrer arrematação ou adjudicação na execução, então o cancelamento se impõe, em virtude do princípio da continuidade do registro (JTA 92/175, 96/96, em termos). Neste sentido: RT 601/117. Anulando o registro, mesmo antes de ter havido arrematação ou adjudicação na execução: JTA 97/66" (in "Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor", Editora Revista dos Tribunais, 20ª ed., pág. 318).

É da lição de *Humberto Theodoro Júnior* no "Curso de Direito Processual Civil", vol. II, págs. 909/912, "que uma vez feita a apreensão judicial e o depósito do bem, com lavratura do respectivo termo processual, é ele retirado da esfera de disponibilidade do devedor e de terceiros, surgindo para o credor um direito de preferência equivalente a um direito real sobre o bem penhorado, uma verdadeira garantia pignoratícia similar ao penhor convencional ou legal, cujos princípios informativos podem ser-lhe aplicados por analogia, no dizer de *Robemberg*, inclusive com direito de seqüela, pela ineficácia das alienações diante do gravame judicial, oponível não só ao devedor, mas a qualquer outro credor que não tenha o mesmo privilégio ou garantias anteriores, equiparando-se a penhora a uma espécie da figura geral da garantia pignoratícia.

Assim, a penhora equivale, equipara-se, assemelha-se, segue os princípios, da garantia pignoratícia, mas sua essência é a de ordem emanada da soberania do Estado de indisponibilidade do bem, sem interferir no domínio emergente do registro; a lei proclama a ineficácia, mas não a nulidade da alienação.

A alienação feita pelo devedor continua válida como ato jurídico perfeito celebrado entre ele e o adquirente, tanto que remida a execução pelo pagamento da dívida e levantada a penhora, ressurge e subsiste a eficácia plena da alienação contratada entre as partes, o que não ocorreria em caso de nulidade, pois *quod nullum este, nullum effectus producit.*"

Já decidiu o Tribunal de Justiça de Minas Gerais que o fato de os bens acharem-se onerados com penhora "não constitui obstáculo ao respectivo registro traslatício da propriedade, que, no domínio do novo proprietário, permanecerá suportando os gravames nela incidentes" (Apel. 32.349, citado na obra acima, pág. 911).

Assim, se a penhora não constitui óbice ao registro superveniente, forçoso é concluir que o registro traslatício anterior também não constitui óbice ao registro da penhora, desde que haja decisão declarando a ineficácia da alienação, mesmo antes do trânsito em julgado. Obviamente se a decisão não subsistir, o registro da penhora será cancelado.

O registro da penhora pela atual sistemática processual, integra o ato processual executivo, pela segurança que propicia a terceiros que venham a negociar com o executado ou pretenda a aquisição do imóvel construído.

Conclusão

A mitigação do princípio da continuidade do registro público quando da inscrição da penhora se faz necessária, devendo prevalecer o entendimento de que a penhora, ante o decreto de fraude à execução, é de ser registrada, não sendo empecilho ao registro a titularidade dominial em nome de terceiro, uma vez o registro da penhora não importa em cancelamento do domínio, mas sim na sujeição do bem penhorado aos efeitos da penhora, notadamente a expropriação judicial.