

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA RECÍPROCA

INCIDÊNCIA DE SUCESSIVAS PENHORAS — PROCEDIMENTO CABÍVEL

RESUMO

- Assoma do contexto probatório que sobre a casa residencial e seu respectivo lote ..., oneram três penhoras registradas e uma cláusula de usufruto vitalício em favor dos doadores. - Como bem enfatiza o d. juiz singular, no que pertine à cláusula de usufruto vitalício, como são as hipóteses da penhora e arrematação, é tão-só da nua propriedade, não existindo impedimento para o registro por continuarem resguardados os direitos dos usufrutuários. - Ademais, o fenômeno da extinção do usufruto vai depender apenas da parte interessada. - Diversa, entretanto, é a circunstância que envolve as penhoras. - A propósito, a certidão expedida pela Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Coronel Fabriciano demonstra, à saciedade, que o registro da constrição, a que se refere a aludida Carta de Arrematação, veio a ocorrer por derradeiro, ut fls., com o realce de que a ordem dos registros nem sempre corresponde à cognominada ordem cronológica das penhoras. - De igual modo, tenho o entendimento de que, na espécie, não apresenta nenhuma relevância a seqüência das constrições e dos registros, haja vista que a solução deverá ser dirimida através do remédio processual adequado. - Sublinhe-se a circunstância de que o Oficial Substituto do Cartório de Registro de Imóveis, ora apelado, suscitou dúvida no que se refere ao registro do Auto de Arrematação em favor de Paulo C.A.L., ora apelante, à consideração de que sobre o imóvel que se pretendia registrar pendiam duas outras penhoras, com datas anteriores à dele, e usufruto vitalício em favor do casal doador Maria L.A. e José G.A.. - Assinale-se também que, recaindo mais de uma penhora sobre o bem, é cabível processualmente a instauração de concurso de credores, consoante prescreve o art. 711 da Lei Instrumental. - Nessa quadra, correta a invocação, pela sentença, da lição jurisprudencial de que nos dá notícia o festejado THEOTONIO NEGRÃO em seu Código de Processo Civil e legislação processual em vigor (São Paulo: Saraiva, 1999, pág. 697). - Destarte, a conclusão sentenciante é marcante e invulnerável: (...) Assim, cabe ao arrematante comprovar junto ao Registro de Imóveis o cancelamento das demais penhoras. Não comporta no presente procedimento administrativo discussão sobre a alegada nulidade das duas outras penhoras, nem a ordem de pagamento aos credores prevista no art. 711 do Código de Processo Civil, como quer o arrematante. A conduta marcada por aparente esperteza da parte não merece guarida judicial por não se compadecer com o conteúdo ético do direito (...)." - Destarte, a outra conclusão não poderia atinar o nobre colega de primeiro grau quando, ao julgar procedente a dúvida, determinou ao Oficial do Registro de Imóveis levar a registro a Carta de Arrematação depois de comprovado o cancelamento das penhoras. - De se manter, pois, o r. decisório singular. Ac. de 28-02-2002 DJ de 26-03-2002 Jurisprudência Mineira. Julho a Setembro, 2002. Ano 53. Vol. 161. Pág. 87 EMENTÁRIO FORENSE. Outubro, 2003. Ano LV. Nº 659

EMENTA

Constando dos autos a existência de mais de uma penhora, devem os credores, sob pena de nulidade, serem intimados para a instauração do concurso e para se manifestarem sobre o pedido e bem assim requerer o que for de seu interesse. - Não comporta no procedimento administrativo discussão sobre nulidade das penhoras anteriores e nem a ordem de pagamento aos credores prevista no art. 711 da Lei Instrumental. - Cabe ao arrematante comprovar o cancelamento das demais penhoras junto ao Registro de Imóveis. - Impõe-se a procedência da dúvida suscitada, com a determinação ao Oficial do Registro de Imóveis de levar a registro a Carta de Arrematação depois de comprovado o cancelamento das demais penhoras.

NOTA DA REDAÇÃO

Jurisprudência Mineira