

Recurso REsp 2.573-
Relator FONTES DE ALENCAR

TRANSCRIÇÃO DO TÍTULO NO RGI APÓS A EXECUÇÃO — INEFICÁCIA**RESUMO**

- Inicialmente há de ser fixado que o direito brasileiro, tendo adotado o sistema binário ao exigir o pacto de transferência do imóvel e a sua transcrição no registro apropriado, estabeleceu, na lição de SERPA LOPES ("in" "Curso de Direito Civil", vol. VI, ed. Freitas Bastos, 1ª ed., 1960, 346, pág. 351), ser essa segunda fase condição essencial não só de eficácia como de constituição. - ORLANDO GOMES ("in" "Direitos Reais", 10ª ed., Forense, Rio de Janeiro, 1991), leciona que "sem transcrição, não se adquire "inter vivos" a propriedade de bem imóvel. É seu principal modo de aquisição. Não basta o título translativo. Preciso é que seja registrado. Do contrário, não opera a transferência, a que, simplesmente, serve de causa. Assim é nos sistemas jurídicos, como o nosso, que não reconhecem força translativa aos contratos ... Entre nós nenhum título "adquirendi" é hábil para transmitir a propriedade do bem imóvel. Todos estão sujeitos a registro, sejam onerosos ou gratuitos". - E mais: "O princípio da obrigatoriedade significa que o registro do título translativo é indispensável à aquisição da propriedade imobiliária "inter vivos." A lei o condensa em termos claros, ao declarar que, enquanto se não transcrever o título de transmissão, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel, e responde pelos seus encargos. Somente, pois, o registro confere propriedade, não bastando a escritura, tanto assim que se o alienante firmar duas escrituras, vendendo o mesmo imóvel a pessoas diferentes, adquirir-lhe-á a propriedade o primeiro que registrar, ainda que o seu título translativo seja de data posterior. A necessidade do registro, fazendo-se sentir de modo tão peremptório, determina, assim, sua obrigatoriedade, que a lei estabelece expressamente" (op. cit., pág. 137). - J. M. DE CARVALHO SANTOS, no seu "Código Civil Brasileiro Interpretado" (Freitas Bastos, volume VII, 11ª edição, 1987), observa que "o que transfere o domínio é a transcrição" (pág. 346). Assim, "antes da transcrição, o ato da alienação é mero contrato, que só obriga as partes contratantes, não passando o comprador de mero credor do alienante, contra o qual só lhe compete ação pessoal para obrigá-lo a entregar o imóvel ou indenizar perdas e danos (LAFAYETTE, cit., parágrafo 48)" (pág. 347). - - Por isso que WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO ("in" "Curso de Direito Civil - Direito das Coisas", ed. Saraiva, 20ª ed., 1981, pág. 109) entende que, enquanto não tenha sido procedida a transcrição da compra e venda do imóvel, ainda que lavrada em escritura pública, o comprador só tem direitos pessoais invocáveis contra o vendedor (um mero direito de crédito, na observação de CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA). - Tanto é assim, que o proprietário poderá celebrar duas ou mais escrituras tendo por objeto a venda de um mesmo bem imóvel e só lhe sucederá aquele que primeiro registrar o título, restando aos demais um mero direito pessoal. - - No mesmo diapasão a voz autorizada do mestre PONTES DE MIRANDA (in "Comentários ao Código de Processo Civil", Forense, Rio, 1ª ed., vol. IX, pág. 446), quando leciona que "é preciso que se não intrometa no assunto da fraude à execução o elemento da culpa, nem, tampouco, do lado do adquirente, o elemento da má-fé. Quem faz transcrever a alienação depois da decretação da falência fraudula a execução, ainda que não tenha tido culpa o alienante em se retardar a transcrição, e ainda que de boa-fé o adquirente. O suporte fático da fraude à execução na da tem com o suporte fático da fraude contra credores". - Destarte, irrelevante perquirir se presente ou ausente o "concilium fraudis." - Tem-se, assim, que até nas execuções entre particulares o direito do credor tem a proteção mencionada; a "fortiori" há de ter o crédito da fazenda pública, quando mais porque o cogitado art. 185 do CTN há de ser interpretado sistematicamente, dentro do contexto onde ele está subsumido, vale dizer, do capítulo que disciplina os

privilégios e garantias do crédito tributário. - No caso, é certo que a escritura foi lavrada por instrumento público em 3-3-1982, mas só foi levada ao registro imobiliário em 18-6-1984, ao passo que a execução foi ajuizada em 29-10-1982. - Com efeito, ela só deixou de integrar o patrimônio da recorrida após o aparelhamento da cobrança judicial. É o que exsurge da simples leitura dos arts. 530, I, e 533, do Código Civil. - Destarte, quando foi procedido o registro já havia exe

EMENTA

A presunção de fraude prevista no art. 185 do CTN é "juris et de juris." Pode sofrer constrição judicial o imóvel alienado por escritura pública firmada em data anterior à execução fiscal mas levado à transcrição no registro imobiliário somente depois de seu ajuizamento.