

CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

LEI COMPLEMENTAR Nº 70/91

PEDIDO DE CANCELAMENTO DE REGISTRO — INADMISSIBILIDADE - NEGÓCIO INEFICAZ APENAS EM RELAÇÃO A TERCEIROS

RESUMO

- Consoante decisão que proferi nos autos do agravo regimental, tenho que os impetrantes se encontram assistidos de razão. - Com efeito, contra a alienante do imóvel, ao tempo da aquisição efetuada pelos impetrantes, pendia execução de alugueres e encargos, circunstância que poderia tornar ineficaz, em relação ao credor, essa alienação, nos termos do art. 593, inc. II, do CPC. - Não cabe discutir, neste mandamus, se caracterizada ou não a mencionada fraude de execução, sendo irrelevante, portanto, a alegação de que a alienante possui outros bens e, via de consequência, não ficou, com essa venda, reduzida à insolvência. - Essa matéria deverá ser apreciada nos embargos de terceiro ajuizados pelos impetrantes. - A questão, nesta sede, prende-se exclusivamente ao exame da legalidade do ato que ordenou o cancelamento do registro imobiliário concernente à aquisição efetuada pelos impetrantes. - Essa alienação, consoante o magistério do insigne Prof. ALCIDES DE MENDONÇA LIMA, é apenas ineficaz em relação ao credor, pois "o ato, em si mesmo, não padece de nenhum vício que o torne inválido entre os contratantes. Apenas deixa de ser eficaz ou, de outro modo, é ineficaz em relação a terceiro. É como se para esse não se houvesse realizado" (cf. Comentários ao Código de Processo Civil, Forense, v. VI, t. II, p. 511). - Outro não é o entendimento do preclaro Prof. HUMBERTO THEODORO JR., sobre a natureza dessa alienação: "Não se cuida, como se vê, de ato nulo ou anulável. O negócio jurídico, que fraudava a execução, diversamente do que se passa com o que fraudava credores, gera pleno efeito entre alienante e adquirente. Apenas não pode se opor ao exequente" (v. Curso de Direito Processual Civil, Forense, v. II, p. 824). - O festejado THEOTONIO NEGRÃO (v. Código..., Saraiva, 27.a ed., p. 451, nota 9 ao art. 593 do CPC) indica inúmeros precedentes jurisprudenciais nesse sentido: RT 594/122; JTA 88/358, 100/61, 104/354; Bol. AASP 1.450/235. - Não se pode olvidar que o adquirente, em satisfazendo o crédito exequendo, tornaria completamente subsistente o negócio jurídico, inclusive perante o credor, o que incorreria se nula ou anulável fosse a citada transmissão imobiliária. É bem verdade que a primitiva decisão da autoridade coatora, constante da precatória reproduzida a f., determinada a "averbação de ineficácia da alienação", no entanto, procedeu-se ao cancelamento do registro aquisitivo em favor dos impetrantes (f.). Esse, pois, o ato coator. - Aludido cancelamento, pelas razões já expostas, reveste-se de indiscutível ilegalidade, já que a alienação não padecia de vício formal que a tornasse nula ou anulável. - Demais disso, a persistir o cancelamento, a primitiva alienante retomaria do domínio do imóvel, aumentando o risco de envolvimento de terceiros, inclusive novos credores, que poderiam tentar outras penhoras, provocando, em suma, indesejáveis transtornos às partes e à própria imagem do Judiciário. - Cumpre salientar, por derradeiro, que somente no caso de arrematação ou adjudicação na execução caberá o cancelamento do registro da aquisição em fraude de execução, de molde a preservar o princípio da continuidade do registro. - Destarte, não se justificando, nesta fase, o cancelamento daquele registro imobiliário, impõe-se a concessão da ordem, convertendo em definitiva a liminar, a fim de tornar insubsistente o referido cancelamento (averbado sob n. 14 na matrícula 58.565 do Cartório de Imóveis da Comarca de Barueri). - O meu voto, para esses fins, concede a segurança. Julgado

EMENTA

A ineficácia da venda de imóvel em fraude à execução não autoriza o cancelamento administrativo do respectivo registro, pois aludida alienação não padece de vício formal que a torne inválida entre os

contratantes, deixando, apenas, de ser eficaz em relação a terceiros.

NOTA DA REDAÇÃO

RT