

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO  
Faculdade de Direito de Ribeirão Preto

Guilherme Galhardo Antonietto

**A ARREMATACÃO JUDICIAL E O PRINCÍPIO REGISTRAL DA  
CONTINUIDADE: SUA QUALIFICAÇÃO COMO MODO DE AQUISIÇÃO DA  
PROPRIEDADE**

RIBEIRÃO PRETO

2015

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO  
Faculdade de Direito de Ribeirão Preto

Guilherme Galhardo Antonietto

**A ARREMATAÇÃO JUDICIAL E O PRINCÍPIO REGISTRAL DA  
CONTINUIDADE: SUA QUALIFICAÇÃO COMO MODO DE AQUISIÇÃO DA  
PROPRIEDADE**

Projeto de pesquisa de iniciação científica apresentado à Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP) para fins de participação no processo seletivo de bolsista, sob a orientação da professora Cíntia Rosa Pereira de Lima e Luciano de Camargo Penteadó (in memoriam).

RIBEIRÃO PRETO

2015

## **RELATÓRIO FINAL DAS ATIVIDADES**

Finalizado o estudo, foram atingidas todas as finalidades inicialmente propostas, ou seja, a pesquisa foi realizada tendo como principal função a análise jurídica sobre a questão da classificação do modo de aquisição de propriedade por arrematação judicial, debruçando-se sobre a doutrina e a posição do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) e da Corregedoria Superior da Magistratura (CSM).

Para tanto, foi seguido o cronograma apresentado juntamente ao projeto de pesquisa:

- a) leitura bibliográfica: dezembro (2014), janeiro, fevereiro e março
- b) pesquisa jurisprudencial: dezembro (2014), janeiro, fevereiro;
- c) análise crítica: fevereiro e março;
- d) estudo de casos: abril e maio;
- e) redação: maio e junho;
- f) revisão: julho e agosto de 2015.

Após a revisão foram acompanhadas mensalmente as atualizações jurisprudenciais pertinentes à pesquisa, além da leitura e fichamentos de obras relativas ao direito registral e processual civil, de forma a complementar o que já havia sido produzido até então.

Como descrito no relatório parcial, a pesquisa iniciou-se com a leitura de livros, manuais, legislações comentadas e artigos da revista de direito imobiliário do IRIB, sempre seguidos de fichamentos dos mesmos para melhor organização e estudo da matéria, abordando também o aspecto econômico e histórico do direito registral imobiliário. Posteriormente aprofundando no princípio da continuidade registral e sua relação com o título aquisitivo chamado carta de arrematação judicial.

No tocante à pesquisa jurisprudencial, esta foi feita no âmbito administrativo e também no âmbito judicial, dividindo-se em 02 grupos, os quais dividiram-se em 02 subgrupos:

- a) Grupo 1: Jurisprudências afirmando ser originária a aquisição por arrematação judicial. Dividindo-se em 05 julgados do TJ-SP e 05 julgados do CSM.
- b) Grupo 2: Jurisprudências afirmando ser derivada a aquisição por arrematação judicial. Dividindo-se em 05 julgados do TJ-SP e 05 julgados do CSM.

O espaço temporal delimitado para a pesquisa foi o do período compreendido entre os anos de 2010 a 2015, sendo selecionados os principais julgados destes anos, de maneira a se mostrar a evolução do entendimento jurisprudencial a respeito do tema. Sobre a metodologia de pesquisa, tanto através da “Kollemata”<sup>1</sup> (site de pesquisa de jurisprudências administrativas, organizado por Sérgio Jacomino) quanto do site do Tribunal de Justiça de São Paulo<sup>2</sup>, as palavras chave utilizadas para a obtenção dos resultados foram: *carta de arrematação + aquisição originária; carta de arrematação + aquisição derivada; arrematação judicial + aquisição originária e arrematação judicial + aquisição derivada ou derivativa; carta de arrematação + princípio da continuidade e arrematação judicial + princípio da continuidade.*

Após a obtenção dos 20 julgados referidos acima, foi feita análise crítica e metodológica dos julgados colhidos e como forma de concluir a pesquisa, realizou-se uma reflexão sobre as consequências jurídicas e sociais advindas da adoção de um ou outro modo de aquisição de propriedade, apresentando-se todas as conclusões obtidas através dos 12 meses de leitura, produção, pesquisa e avaliação dos resultados, atingindo-se satisfatoriamente todos os objetivos propostos no projeto de pesquisa apresentado no ano de 2014.

Como forma de finalizar o presente relatório, reitero a supressão de itens explanada no relatório parcial: 1.1.Breve histórico dos princípios e 1.2.Princípio como regra jurídica, ambos foram retirados do índice durante o desenvolvimento da pesquisa, pois viu-se ser desnecessária a criação de tópicos específicos para isso, tendo sido incorporados pelo item 1.3.Conceito de Princípio. Na mesma esteira, foram retirados os itens 2.1.O histórico do princípio da continuidade no direito registral, 2.2.Conceito doutrinário, 2.3.Conceito jurisprudencial e 2.4.Prescindibilidade do princípio da continuidade, pois também foram incorporados ao item 2.O princípio da Continuidade, o qual englobou todos os itens acima de maneira satisfatória.

Além dos itens acima, outros itens sofreram alterações no decorrer da segunda metade da pesquisa: O item 3.2 – conceito de aquisição de propriedade, foi incorporado ao item 3 – Formas de Aquisição de Propriedade (Propriedade Imóvel: Conceito e Modos de Aquisição). Os itens 3.2.4 – Natureza jurídica do título judicial da arrematação e 3.2.5 – Função do estado na transmissão do bem executado foram englobados nos itens 3.1.1 – Arrematação judicial de imóvel em hasta pública – Conceito e Natureza Jurídica, 3.1.2 – Título Formal, 3.1.3 – Momento da transmissão do bem arrematado, assim como os itens 4.1 e 5.1 – Entendimento

---

<sup>1</sup> <http://www.kollemata.com.br/>

<sup>2</sup> <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/consultaCompleta.do?f=1>

doutrinário, tendo sido tomada a decisão de explicar estes tópicos dentro dos itens acima (3.1.1 a 3.1.3).

Quanto ao item 6 – Carta de arrematação no direito alienígena, este foi suprimido e retirado da pesquisa. Conforme o desenrolar do estudo, viu-se desconexo a abordagem deste tema pois atrapalharia a linha de raciocínio lógico e progressivo do presente estudo, ou seja: Historicidade, Aspectos Econômicos e Sociológicos, Princípios, Título Aquisitivo e seu entendimento doutrinário, Evolução e Análise Jurisprudencial e Conclusão.

No tocante aos itens 7 e 8, os quais se propunham a análise dos julgados administrativos e judiciais, respectivamente, estes foram feitos em cada julgado apresentado, ou seja, conforme se expunha a decisão, logo abaixo se fazia a análise do mesmo, complementando-se tal reflexão na conclusão deste trabalho.

## Sumário

|  |    |
|--|----|
| 1. INTRODUÇÃO.....   | 6  |
| 1.1. O Registro de Imóveis Brasileiro e seus Princípios .....  | 6  |
| 1.1.1. Breve histórico.....  | 6  |
| 1.1.2. O Registro de Imóveis, suas funções e sua importância social .....  | 9  |
| 1.2. Conceito de princípio .....   | 16 |
| 1.3. Princípios do Registro de Imóveis.....  | 18 |
| <br>   |    |
| 2. O PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE .....   | 31 |
| <br>   |    |
| 3. FORMAS DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE (PROPRIEDADE IMÓVEL:<br>CONCEITO E MODOS DE AQUISIÇÃO). .....  | 36 |
| 3.1. Forma constitutiva de aquisição de propriedade .....  | 40 |
| 3.1.1. Arrematação judicial de imóvel em hasta pública – Conceito e Natureza Jurídica.....   | 42 |
| 3.1.2. Título formal.....  | 46 |
| 3.1.3. Momento da transmissão do bem arrematado .....  | 49 |
| <br>   |    |
| 4. A ARREMATAÇÃO JUDICIAL COMO TÍTULO DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIO .....  | 50 |
| 4.1. Entendimento e evolução jurisprudencial .....   | 51 |
| <br>   |    |
| 5. A ARREMATAÇÃO JUDICIAL COMO TÍTULO DE AQUISIÇÃO DERIVADO.....   | 66 |
| 5.1 Entendimento e evolução jurisprudencial .....  | 66 |
| <br>   |    |
| 6. CONCLUSÃO: ANÁLISE CRÍTICA SOBRE AS CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS E<br>SOCIAIS ACERCA DA OPÇÃO PELO MODO DE AQUISIÇÃO DERIVADA OU<br>ORIGINÁRIA ..... | 85 |
| <br>   |    |
| REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....   | 91 |

# 1. INTRODUÇÃO

## 1.1. O Registro de Imóveis Brasileiro e seus Princípios

### 1.1.1. Breve histórico

Historicamente, no que diz respeito ao registro de imóveis, relata-se que os cartórios no Brasil Imperial eram cessionados pela Coroa, que criava os cargos através das Ordenações do Reino de Portugal (o Código Phillipino). Pelo Decreto nº 482 de 14 de novembro, dá-se início ao registro das hipotecas, tendo aí a gênese do registro imobiliário brasileiro. Os oficiais de registro, nesse período eram chamados tabeliães especiais e eram designados pelo Presidente da Província.

O registro de imóveis é uma instituição criada com a lei n.º 1237 de 24 de setembro de 1864:

D. Pedro II por graça de Deus e unanime aclamação dos povos, Imperador Constitucional e Defensor Perpétuo do Brasil. Fazemos saber a todos os nossos subditos que a Assembléa Geral decretou, e nós queremos a lei seguinte: Reforma a Legislação Hypothecaria e estabelece as bases do crédito real.<sup>3</sup>

Sendo o cargo de oficial do registro criado com o Decreto de 26 de abril de 1865, em seu artigo 7º. Dispondo, ainda, que o oficial de registro é o funcionário encarregado de "velar pelo crédito e pela propriedade".

Em 1846, inicia-se o Registro de Hipotecas pelo Decreto nº 482 de 14 de novembro. Os oficiais de registro, nesse período, não estavam sujeitos a provas de concursos e, sim, a designação soberana do presidente da província. Assim, nota-se que a proteção ao crédito antevio a proteção a propriedade, ou seja, antes de se institucionalizar o registro da propriedade imóvel nos cartórios, foi-se positivada a inscrição de hipotecas naqueles.

Cita-se ainda o advento da Lei 3.272, de 05.10.1885; o Decreto 169-A, de 19.01.1890, e o Decreto 370, de 02.05.1890, os quais juntamente alteraram o Estatuto de 1864, consolidando a doutrina da época, no sentido de que o contrato, ao não ser transcrito, somente gerava direitos pessoais oponíveis *inter partes*, ou seja, entre os contratantes.

Em 1890, houve a tentativa de adoção ao *Registro Torrens* (sistema australiano), conforme Decreto 451-b, de 31.05.1890, regulamentado pelo Decreto 955-A, daquele mesmo ano. Tal sistema foi uma resposta ao anseio de dar segurança jurídica à inscrição da propriedade

---

<sup>3</sup> BRASIL, Lei n.º. 1237, de 24 de setembro de 1864. Institui a reforma da legislação hipotecária e estabelece as bases do crédito real. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LIM/LIM1237.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LIM/LIM1237.htm)>. Acesso em 20 jan. 2015.

imóvel, gerando presunção *juris et de jure*, sendo admitido para a legalização da propriedade rural, e devendo ser declarada judicialmente.

Com a entrada em vigor do Código Civil de 1916, institucionalizou, por fim, a aquisição imobiliária como forma de aquisição de propriedade através do registro do título aquisitivo (art. 530). Ainda na Seção VI do Capítulo XI do Título III, “Do direito das coisas”, versou sobre o Registro de Imóveis, inovou e preencheu lacunas de legislações anteriores existentes até então, cita-se como exemplo: a) que os direitos reais sobre imóveis, constituídos ou transmitidos, por atos intervivos só se adquirem depois da transcrição do referido título, no Registro de Imóveis (arts. 676); b) que se presume pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu (art. 859); c) que os atos sujeitos à transcrição não transferem domínio, senão da data em que se transcreverem (art. 533).

Ainda sobre os ônus reais, estabeleceu em seu artigo 831 que todas as hipotecas seriam inscritas no lugar do imóvel, não se distinguindo entre as hipotecas legais ou convencionais e abolindo as hipotecas ocultas. Continuou, em seu artigo 853, parágrafo único, que o número de ordem determinaria a prioridade e esta a preferência, entre as hipotecas, e que estas somente valem contra terceiros a partir da data de sua inscrição, só valendo entre os contratantes até então (art. 848)

Posteriores decretos ao referido Código Civil vieram regular a matéria registrária e seus serviços específicos, havendo enorme avanço no tocante a matéria ao estabelecer a transcrição em troca da tradição solene da transação, geradora do direito real para o adquirente, com a transmissão do domínio. Porém, com o desenvolvimento social, econômico e consequentemente jurídico do país, tal regulação se mostrou insuficiente e deficiente, necessitando ser atualizada e aprimorada.

O Código Civil de 1916 instituiu um sistema de registro imobiliário relativamente simples, mas obrigatório, entretanto erroneamente não se aboliu o sistema Torrens, com o que se ficou com dois sistemas simultâneos: um comum e obrigatório (instituído pelo Código Civil), com presunção relativa de domínio e outro facultativo (o Registro Torrens), com presunção absoluta do domínio. Coexistindo até os dias de hoje o duplo registro sobre determinados imóveis, em certas regiões.

Conforme relatado acima, diversas leis e decretos regulando o Registro Imobiliário foram elaborados, sendo o primeiro o de n. 12.343, de 03.01.1917, que instruíu a execução dos atos dos registros instituídos pelo Código Civil de 1916 Posteriormente, a Lei 4.827, de 07.02.1924; o Decreto 18.527, de 10.12.1928 e o Decreto 4.857, de 09.11.1939, modificado pelo Decreto 5.718, de 26.02.1940. Ambos os decretos vigoraram por mais de 30 anos,

abrangendo institutos jurídicos como o loteamento de terrenos urbanos e rurais, para venda a prestações; a promessa de venda e compra do imóvel loteado e não loteado; o contrato de penhor rural; o condomínio em prédios de apartamentos.

Continuando na linha do tempo, surge o Decreto-lei 1.000, de 21.11.1969, que atualizaram as normas da legislação anterior. Tal Decreto-lei, culminou por ser definitivamente revogado após ter tido sua vigência prorrogada várias vezes. Destacou-se por simplificar os trâmites cartorários e permitir que os livros do registro fossem substituídos por fichas ou pelo sistema de folhas soltas, suscetíveis de serem datilografadas. Acompanhando, assim, o progresso tecnológico-social, em matéria de escrituração dos atos do registro, à maneira dos progressos da escrituração bancária, comercial e pública.

A vigente Lei 6.015, de 31.12.1973, alterada pela Lei 6.216, de 30.06.1975, foi elaborada para substituir tal decreto citado acima, e primou por maior simplificação e objetividade, reservando a matéria relativa ao Registro de Imóveis (artigos 167 a 296) ao título V. É importante destacar aqui, um dos pontos principais da referida lei, que foi a instituição da matrícula, na qual os registros e as averbações dos títulos que tenham por objeto o imóvel matriculado são efetuados, de maneira cronológica, modificando radicalmente a sistemática tradicional do registro, proporcionando o futuro cadastramento imobiliário, tornando assim a matrícula o papel onde se assentará todos os atos desde seu nascimento (abertura) até a sua morte (encerramento). O lago negativo está no fato de que ela só foi instituída a partir de 01.01.1976, trasladando-se os atos existentes anteriormente (transcrições e inscrições), não sendo obrigatória e imediata transição, ocorrendo essa se pratica ato passível de registro (e não de averbação).

Portanto, se torna imperativo concluir que o Direito registral somente criou sua autonomia com a Lei 6.015/73, pois até então era apenas um apêndice do Código Civil, com uma regulação deficiente e insuficiente, como já dito, sendo aprimorada e ganhando autonomia somente com o advento da lei de 1973. Tem-se ainda muito a ser desenvolvida, no tocante à sua adequação social e pareamento para com as tecnologias que surgem ao longo dos anos, como irá ocorrer com a implementação do registro eletrônico de imóveis na forma preconizada no artigo 38 da Lei 11.977 de 07.07.2009.

### 1.1.2. O Registro de Imóveis, suas funções e sua importância social

É sabido que a terra é uma das maiores riquezas que possui o ser humano. Não só do ponto de vista econômico, mas também do ponto de vista sociológico. Assim, pela sua tamanha importância, indispensável é a regulação dos direitos inerentes a ela, além de sua transmissão e conservação. Sendo assim, nos dias atuais, o imóvel gera uma gama enorme de direitos, sejam eles reais ou não, e ainda cria uma gigante teia jurídica e econômica. Teia esta que, tem como ponto imprescindível a segurança jurídica e publicidade registral. Vejamos:

(...) com vista ao desenvolvimento econômico - e à pressuposta confiança de que, para tanto, a propensão para o investimento carece - parece óbvio que não se conseguirá alcançar esse objectivo (ou, pelo menos, alcançá-lo devidamente) sem a existência de uma *publicidade registral credível*, que propicie as transacções, o crédito e a indispensável segurança dos direitos sobre os imóveis, compreendendo nestes as construções (nas diversas modalidades e possíveis encargos) as operações urbanísticas e todos os investimentos que se pretendam realizar sobre o solo, que, evidentemente, inclui o respectivo espaço aéreo e o subsolo.<sup>4</sup>

Então, para se ter desenvolvimento econômico, tornam-se necessárias regras que façam do mercado nacional, um mercado ao mesmo tempo competitivo e seguro, sendo imprescindível para tanto o desenvolvimento das leis civis e penais. O registro de imóveis, ou registro imobiliário, e toda gama de princípios e normas é o que fornece segurança jurídica e, portanto, propicia o desenvolvimento desse mercado imobiliário, pois além de lhe conceber segurança, se caracteriza também por dar publicidade aos atos, resultando em um maior controle e transparência.

O autor José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro continua:

E, quanto ao conceito do "custo de transacção"<sup>5</sup> - que terá sido formulado pela primeira vez por Ronald Coase, em 1937 - funda-se na ideia de que "o mercado não pode resolver todos os problemas", sendo um "mecanismo caro", em que é necessário obter informação e dispende energia, tempo, decisão. Quanto mais complexa se torna a economia (saindo dos primitivos esquemas de trocas directas) tanto mais o mercado se torna um *mecanismo caro*, em que os *custos de transacção* não são negligenciáveis. Negociar obriga a que quem negocia - para o poder fazer e mesmo para estar devidamente informado - tenha de suportar os inerentes "custos de transacção". Na análise dos custos de transacção sobre o bem essencial que é o solo, com todos os direitos que se lhe ligam, múltiplos têm sido os contributos ultimamente dados por professores, economistas e juristas. E, em síntese, dir-se-á que convergem no sentido de concluir que os sistemas registraes com maior efeito protector são os que asseguram aos cidadãos em geral e sobretudo enquanto agentes econômicos os menores custos de transacção. E, como recordou Rafael Arnaiz (e não é despidendo sublinhar), "o

<sup>4</sup> GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira. **O Registro Imobiliário: Necessário Instrumento do Progresso Econômico-Social**. São Paulo: Revista de Direito Imobiliário. n. 45, ano 21, p. 82-94, 1998

<sup>5</sup> Entenda-se aqui por custo de transacção como o fato de que o agente econômico não possui apenas os custos de produção, mas também os custos de transacção. Esses custos podem ser definidos como custos de negociar, redigir e garantir o cumprimento de um contrato.

Banco Mundial inclui a organização de sistemas de publicidade registral nos países que carecem deste mecanismo jurídico como um dos seus objectivos prioritários e, por isso, recomenda a sua rápida instituição e diligente entrada em funcionamento.<sup>6</sup>

Reflete o autor<sup>7</sup>, portanto, que tais custos de transação, quando no que toca aos imóveis, se resumem aos *custos de informação e aos custos de vigilância*. Vejamos, é inerente a característica do imóvel que a sua transferência não diz imediatamente ao bem, mas sim aos direitos a ele concernentes. Diz-se também, que por busca pessoal não é possível se ter exatidão do proprietário daquele imóvel e nem dos ônus à ele gravados. Neste ponto é que o registro se torna imprescindível, sendo a matrícula a certidão de nascimento do imóvel, onde irão constar todas as suas características, desde sua "filiação" até a sua morte, é nela onde o agente econômico encontrará todas as informações a que busca, garantindo plena informação e ampla segurança jurídica àquele, munindo-se assim de todas as informações a respeito da qualidade, propriedade e características do produto, pontos fundamentais para a realização de um negócio jurídico imobiliário.

O registro imobiliário então é um divisor de águas imprescindível para um mercado fluente, pois é nele em que o agente econômico deverá encontrar todo e qualquer conhecimento a respeito das características objetivas e subjetivas relativas ao imóvel, diminuindo, portanto, os custos de transação relativos à informação, e conseqüentemente também os de vigilância, devido ao fato que estes diminuem de maneira inversamente proporcional ao crescimento de confiabilidade do registro.

O mais importante, porém, é a maneira pela qual se dará essa confiabilidade do registro. Pode-se dizer que essa característica é alcançada através da soma de 2 circunstâncias: normas e princípios registrares aplicados através do trabalho, da exegese feita pelo registrador, que atua como um filtro do título na sua entrada no registro de imóveis. Destaca-se entre os princípios principalmente os da legalidade, da publicidade, da fé pública, da continuidade e da especificidade, os quais serão esmiuçados mais a frente.

González ensina ainda:

(...)O modo no qual os direitos de propriedade são definidos e protegidos produz repercussão fundamental no desenvolvimento econômico por múltiplas razões. Entre as quais, cabe destacar o fato de que estruturam incentivos para o desenvolvimento econômico, mediante a alocação da propriedade sobre ativos avaliáveis e a designação dos sujeitos a quem correspondem os benefícios e custos das decisões sobre o uso dos recursos. E se os custos privados ultrapassarem os benefícios privados em uma determinada atividade, os indivíduos não a empreenderão, ainda que socialmente

---

<sup>6</sup> GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira, op. cit., p. 82-94

<sup>7</sup> Idem

proveitosa. *E isso acontecerá sempre que os direitos de propriedade não estiverem suficientemente definidos ou não se fizerem respeitar.*<sup>8</sup>

Para reforçar a ideia, suponhamos um ordenamento jurídico que não versasse de maneira específica sobre os direitos de propriedade e também não tivesse um sistema registral. A pessoa que buscasse a compra de um imóvel precisaria fazer uma intensa busca, que terminaria por muitas vezes incompleta, sobre a titularidade, ônus que recaem sobre o imóvel, etc. Ora, é lógico pensar que as pessoas tomam decisões conforme sua ambição e conforme a vantagem que irão acrescentar às suas vidas, assim, através de uma equação simples, de maneira rasa podemos explicar o funcionamento do mercado imobiliário:

### ***I) Hipótese 1.***

- Custos de Informação + Custos da criação do negócio jurídico + Preço do bem + Riscos do negócio jurídico  $\geq$  Vantagens a serem auferidas.

### ***II) Hipótese 2.***

- Custos de Informação + Custos da criação do negócio jurídico + Preço do bem + Riscos do negócio jurídico  $\leq$  Vantagens a serem auferidas.

Entenda-se aqui por *custos de informação* como o valor a ser despendido pela parte para averiguar todos os aspectos subjetivos e objetivos concernentes ao objeto do negócio. *Custos da criação do negócio jurídico* equivale a dizer o preço a ser gasto pela parte para a formalização e oficialização do referido negócio. *Preço do bem* é o valor de mercado do objeto do contrato. *Riscos do negócio jurídico* são os riscos de prejuízo que o negócio oferece, ou seja, a possibilidade de dano a ser suportada pela parte, inerente ao negócio jurídico.

Para reforçar a ideia, vale citar aqui casos de sistemas que não atendem de maneira eficaz à essa necessidade de informação, forçando o mercado a desenvolver mecanismos que reforcem a segurança do agente. São os sistemas registrais das áreas anglo-saxônicas, onde o seguro de títulos é algo recorrente e comum, pois não são suficientes em si para garantirem a segurança dos direitos de propriedade.

---

<sup>8</sup> GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. A Função Econômica dos Sistemas Registrais. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais. n. 53, ano 25, p. 13-34, jul./dez. 2002.

Analise agora ambas as situações. Na hipótese 1, os custos superam as vantagens auferidas, logo desestimulará o agente econômico, o qual logicamente não celebrará um negócio jurídico no qual este corre o risco de incorrer em erro ao fazer a compra do imóvel, ou ainda sofrer evicção, e também de adquirir bem gravados com ônus que tornem este contrato bilateral desfavorável.

Mais a fundo, vale também considerar para efeitos mercatários, a mesma equação jurídica para as situações de crédito e hipoteca. Nosso sistema imobiliário teve como razão de criação a garantia de crédito, o registro da hipoteca como fim de garantia para a obtenção de crédito. Tal instituto antigo quase nenhum valor teria caso nosso ordenamento positivasse a hipótese 1, pois o crédito teria como garantia um imóvel pelo qual não se teria a exatidão do seu proprietário, ou se está em litígio judicial, por exemplo. Logo, vê-se que o mercado de créditos imobiliário também seria afetado, a vista que o credor não cederia créditos ou os cederia a juros praticamente abusivos, pois para o seu negócio, o fator *risco do negócio jurídico* estaria consideravelmente elevado, compensando-o nestes juros.

É o registro imobiliário que tem a função de diminuir/extirpar os custos de transação que tornam o negócio oneroso demais para uma das partes (assimetria de informação). Através da fé pública registral vem diminuir os custos de maneira direta, ou seja, certificando que aquilo que consta no fôlio real são as informações verídicas e necessárias para a realização do contrato imobiliário. E, com a publicidade, por sua vez, diminui tais custos de maneira indireta, porque possibilita maior acesso e vigilância aos agentes econômicos. Vejamos:

As inscrições registrais podem assim informar aos potenciais contratantes e interessados quem é o titular de cada direito, sua capacidade para dispor e os encargos que pesam sobre o imóvel, conseguindo assim eliminar as assimetrias informativas de caráter jurídico.

Como consequência, a subsequente contratação é muito menos custosa e totalmente segura para os futuros adquirentes, pois tanto os direitos como seus titulares ficam perfeitamente identificados e definidos. Tudo isso é obtido, aliás, sem que exista nenhum risco para os titulares de direitos, sempre que a qualificação for eficaz.

Assim o é porque a finalidade fundamental reside em dar ao público interessado a solução de dois enigmas. O primeiro, o concreto alcance dos direitos sobre cada uma das propriedades que integram o território nacional. O segundo, a identidade dos legítimos titulares.

Desse modo, o trabalho investigador e assegurados de quem deseja realizar uma transação fica reduzido a uma simples solicitação de informação registral. Para que isso seja possível, é necessário um sistema organizativo especial do instituto registral, baseado nos princípios do fôlio real (o Registro é feito por propriedades, exclusividade específica [cada imóvel, um assento; cada assento, um direito; os direitos incompatíveis se excluem e os compatíveis são hierarquizados, conforme critérios (prioridade) e técnicas (trato sucessivo) definidos, e exclusividade genérica (um só sistema registral), o que exclui a competição interna entre sistemas e converte ao eleito em um monopólio do tipo do que os economistas denominam "natural"].

Fôlio real; exclusividade específica e exclusividade genérica tornam-se princípios essenciais para que o efeito "fé pública" (o direito publicado pelo Registro é o único

existente - Alemanha - ou o único que necessita conhecer quem o pretende contratar - Espanha) possa ser gerado pelo sistema.<sup>9</sup>

Assim, um sistema registral começa a ser eficiente a partir do momento que, de maneira rápida e simples, ele responde às dúvidas de um futuro comprador do imóvel, por exemplo. Ou seja, segundo González<sup>10</sup> quando ele atende a duas condições: quando é sabido que não se poderá discutir judicialmente com êxito a titularidade do proprietário e quando, no momento de se realizar o negócio, sejam conhecidas todas as restrições e ônus que pesam sobre o imóvel, afetando consideravelmente o valor da transação, sendo imprescindível para a decisão da efetuação ou não da aquisição e para se calcular o preço justo desta.

Analisemos o exemplo dado González:

(...)Se A está disposto a vender a B um bem por 10 e B a desfazer-se dessa quantia suscetível de usos alternativos pelo citado bem, significa que, hipoteticamente, B fará um uso mais eficiente do mesmo, pelo que o sistema institucional deve favorecer as condições para que as transações possam realizar-se. Continuando com o exemplo anterior, se A está disposto a vender um bem por um mínimo de 10 e B está disposto a adquiri-lo por um máximo de 10,5 a negociação se levará a efeito, salvo se os custos necessários para consumá-la excedam de 10,5, em cujo caso, a negociação, eficiente por definição, se frustrará. Isso significa que uma das finalidades de todo o sistema institucional resume-se, como temos dito, em constringer ao máximo os custos de transação.<sup>11</sup>

Continua ainda:

Os custos de informação são, pois, a chave dos custos de transação que se compõem dos custos de medir os atributos valiosos do que se está intercambiando e os custos de proteger e fazer cumprir compulsoriamente os acordos. Estas medições e estas compulsões têm custos que são fontes de instituições sociais e econômica, que contribuem para corrigir as imperfeições do mercado. Uma destas instituições, como vimos, é o sistema registral, cuja função é, portanto, essencial para a eficácia do sistema.<sup>12</sup>

Em nosso sistema registral, busca-se atender a estas duas condições através da exigência de registro do título para o adquirente se tornar proprietário, com a máxima "quem não registra, não é dono" exige-se que a parte lavre a escritura (por exemplo) no registro de imóveis competente, para que assim se transmita efetivamente a propriedade imóvel.

Observe que, não só a exigência do registro do título para a transferência da propriedade é suficiente para fortalecer o registro imobiliário, mas também o fato de que não são aceitos cópias de documentos para efeitos de registro, mas sim somente o título original, sendo que este é dotado de fé pública (pelo tabelião de notas), e esta, por consequência, é absorvida pelo

---

<sup>9</sup> GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez, op. cit., 2002, p. 15

<sup>10</sup> GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. A Função Econômica da Publicidade Registral. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, n. 55, ano 26, p. 133-159, jul./dez. 2003

<sup>11</sup> Idem

<sup>12</sup> Idem

registro de imóveis, que também é dotado de fé pública, gerando situações de *enforcement* e *re-enforcement* do registro, atendendo por fim as exigências citadas acima para que o sistema registral seja eficiente.

Acima foi explicitado os requisitos e características constantes em um registro de imóveis eficiente, que por consequência venha a garantir a proteção aos direitos de propriedade e assegurar os negócios que tenham por objeto direitos sobre imóveis, e, também, fortalecer e estimular o mercado creditício e consequentemente o desenvolvimento econômico.

Mas cabe ainda observar que não bastam princípios fortes para que se atinja este objetivo final. Como se sabe, a Lei 6.015 de 1973, trata dos registros públicos, porém, sua base é assentada no direito material civil, ou seja, por mais que seja uma matéria autônoma, não o é por inteira, pois, no caso do registro de imóveis, por exemplo, a lei aborda, entre outros pontos, sobre a transmissão de direitos reais, que se traduzem na noção de propriedade, que nada mais é que um instituto pilar do direito civil brasileiro.

Devido a este fato, são necessários também que os institutos de direito privado sejam fortalecidos, trabalhados e aprimorados, pois estes é que serão objeto de registro e averbação no cartório, e objeto de negociação no mercado econômico. Devendo estes institutos serem claros e eficientes, protegendo a propriedade e o proprietário, seus direitos e a livre disponibilidade dos direitos inerentes a propriedade, sendo: a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha, conforme artigo 1.228 do Código Civil vigente, protegendo ainda exclusividade da propriedade.

A exclusividade pode ser definida como:

A faculdade reconhecida ao proprietário de gozar livremente de seus bens e, mais especificamente, de decidir, soberanamente, quem pode ou não ter acesso a eles e sob quais condições. Ostentar a propriedade de uma coisa é ver-se protegido contra a possibilidade de que outros possam impor-nos, contra a nossa vontade, um uso de nosso recurso que não seja o que nós queremos<sup>13</sup>.

A proteção à exclusividade da propriedade estimula a produção e o desenvolvimento econômico, pois o indivíduo tem assegurado seu direito de produção, ou seja, direito pelo qual ele pode produzir e o dever de que ninguém poderá apropriar-se do fruto de seu trabalho, de seu esforço, e das vantagens que este obteve com seu labor.

González explica ainda outras consequências dessa exclusividade e sua proteção:

Pelo contrário, em presença de exclusividade, o proprietário, não é que tenha que tomar necessariamente a melhor de todas as decisões possíveis, porém existem muitas possibilidades de que seu interesse pessoal lhe conduza a dedicar os

---

<sup>13</sup> POSNER, Richard A. *Apud* GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. **Economics analysis of law**. 2. ed. Boston & Toronto: Little, Brown and Company, 1977, p. 158.

recursos sobre os que tem uso ou controle em realizações de maior valor social, em vez das que teria elegido de o legislador não lhe reconhecesse o benefício da proteção legal e tal benefício não lhe fosse garantido pelas instituições de enforcement.

Convém advertir, todavia, que propriedade exclusiva não quer dizer irrestrita. A propriedade é um âmbito em que o direito reconhece à autonomia privada para essa decidir o destino jurídico e econômico de um bem, e obter em exclusividade os resultados de sua exploração.

Por isso, o essencial não é a proteção dos proprietários como classe social, mas a proteção do sistema de property rights, para o qual é necessário que todos os direitos sejam facilmente identificáveis e verificáveis, que seu estatuto não esteja sujeito a excessivas incertezas jurídicas e que sejam objeto de uma delimitação suficientemente precisa para poderem ser eficazmente protegidos contra as intromissões dos outros.<sup>14</sup>

Partimos agora para outra reflexão. Foi dito que o ofício do registrador que acaba por estimular o progresso e desenvolvimento econômico, garante a segurança jurídica e exerce o cumprimento da lei. Pois bem, não é demasiado dizer que o registrador exerce, além de sua função jurídica e econômica, também uma função social. Aparenta ser óbvio fazer tal afirmação, em uma sociedade totalmente interligada não há como dissociar os nichos sociológicos, jurídicos e econômicos.

O registrador exerce uma função social, pois, como garantidor da propriedade, é também um guardião de um dos direitos e liberdades fundamentais do povo, permitindo a estes exercerem-na em sua plenitude, gozando, dispondo, usufruindo, alienando. Tendo o papel fundamental de, juridicamente, assegurar esse exercício, protegendo o proprietário de fraudes e injustiças e sendo o guardião da propriedade imobiliária abstrata, imaterial, do direito em si.

Ricardo Dip<sup>15</sup>, nesse sentido, diz que o registrador de imóveis é, como razão primeiríssima do seu ofício, um garantidor direto da propriedade particular e, portanto, mediato das liberdades do povo. Tendo então o registrador um papel político, que é indissociável da teleologia da instituição registrária, ainda que secundar a função política e social do domínio privado. Portanto, a consecução dessas garantias tem por fim garantir a potencialidade e o exercício concreto das liberdades, sendo o princípio fundamental da instituição registrária e o ordenador primeiro de suas outras causas.

Continua o autor em seu artigo:

Quanta vez, aventurando-nos a meditar acerca dos princípios registraes - detendo a atenção, não raro, apenas em seus recortes técnicos -, abdicamos assim de considerar, para além da curta visão poietica, que a determinação e a especialidade objetivas identificam e demarcam a res certa; que a fé pública registrária, a legitimação tabular e a especialidade subjetiva definem o que se atribui a cada - e a isso, na ordem normal dos acontecimentos, é o que se deve designar res justa concreta; que o princípio da legalidade e o do trato sucessivo garantem de comum contra as fraudes, as

---

<sup>14</sup> GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez, op. cit., 2003, p. 140

<sup>15</sup> DIP, Ricardo. Sobre a Função Social do Registrador de Imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais. v. 27, n. 56, p. 58-70, jan./jul. 2004

falsificações e os esbulhos possessórios. E é por isso, e é porque nos temos acaso distraído dessa função do registrador que, muitas vezes, corremos o risco de já não reparar em sua dignidade juris-prudencial e já não estimar como devido seu indispensável papel societário. E dizer que ele define a res certa, assegura aquilo que, ut in pluribus, certifica a res justa imobiliária e, com isso, é uma garantia das nossas liberdades<sup>16</sup>.

Assim sendo, raso seria dizer que o oficial de registro de imóveis apenas tem a incumbência de observar a lei e filtrar os títulos aptos ou não aptos a registro, como se fosse um mero agente burocrático e legalista. O registrador nada mais é também do que um agente da lei, guardião da justiça e garantidor de direitos fundamentais, tendo sua atividade enorme importância social, jurídica e também econômica como explicitado.

Não cabe a ele apenas aplicar a "lei seca", sem pensar nas consequências sociais e práticas em que resultariam suas ações. Sendo ele um operador do direito, deve observar não só os princípios inerentes a sua atividade registral, mas também os princípios gerais do direito, tendo como escopo prestar sua atividade de maneira proba e justa. Justa não só do ponto de vista jurídico, como também social, de maneira a resguardar os direitos fundamentais que estão sob seus cuidados, sejam eles: o da propriedade, meio ambiente, habitação e direitos trabalhistas, de maneira incidental, em processos de execução, por exemplo.

## 1.2. Conceito de princípio

Princípio, na linguagem comum, significa início, começo. Em matéria de direito, axioma, apotegma, adágio, aforismo, brocardo, enunciação, provérbio, máxima. É uma regra jurídica concisa, elegante e mnemônica. Do ponto de vista da ciência do Direito, com clareza, já nos ensinava Celso Antônio Bandeira de Mello:

Princípio — já averbamos alhures — é, por definição, mandamento nuclear de um sistema, verdadeiro alicerce dele, disposição fundamental que se irradia sobre diferentes normas compondo-lhes o espírito e servindo de critério para sua exata compreensão e inteligência exatamente por definir a lógica e a racionalidade do sistema normativo, no que lhe confere a tônica e lhe dá sentido harmônico. É o conhecimento dos princípios que preside a intelecção das diferentes partes componentes do todo unitário que há por nome sistema jurídico positivo. Violar um princípio é muito mais grave que transgredir uma norma. A desatenção ao princípio implica ofensa não apenas a um específico mandamento obrigatório mas a todo o sistema de comandos. É a mais grave forma de ilegalidade ou inconstitucionalidade, conforme o escalão do princípio atingido, porque representa insurgência contra todo o sistema, subversão de seus valores fundamentais, contumélia irremissível a seu arcabouço lógico e corrosão de sua estrutura mestra. Isto porque, com ao ofendê-lo, abatem-se as vigas que o sustêm e alui-se toda a estrutura neles esforçada.

---

<sup>16</sup> Idem

Agustin Cordillo, o eminente administrativista argentino, doutor da maior suposição apostila a respeito: "La norma es límite, el principio es límite e contenido. La norma dá a la ley facultad de interpretada o aplicada en más un sentido, y el acto administrativo la facultad de interpretar la ley en más de un sentido; pero el principio establece una dirección estimativa, un sentido axiológico, de valoración, de espíritu" (Introducción al Derecho Administrativo, 2.ªed., Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1966, pp. 176-177).<sup>17</sup>

De acordo com Plácido e Silva:

Princípio. Notadamente no plural, significa as *normas elementares* ou os *requisitos primordiais* instituídos como *base*, como *alicerce* de alguma coisa.

E, assim, princípios revelam o conjunto de regras ou preceitos, que se fixam para servir de norma a toda espécie de ação jurídica, traçando, assim, a conduta a ser tida em qualquer operação jurídica.

Desse modo, exprimem sentido mais relevante que o da própria *norma* ou *regra jurídica*. Mostram-se a própria razão fundamental de ser das coisas jurídicas, convertendo-as em perfeitos axiomas.

Princípios jurídicos, sem dúvida, significam os *pontos básicos*, que servem de ponto de partida ou de elementos vitais do próprio Direito. Indicam o alicerce do Direito.

E, nesta acepção, não se compreendem somente os fundamentos jurídicos, legalmente instituídos, mas todo axioma jurídico derivado da cultura jurídica universal. Compreendem, pois, os fundamentos da *Ciência Jurídica*, onde se firmaram as normas originárias ou as leis científicas do Direito, que traçam as noções em que se estrutura o próprio direito.

Assim, nem sempre os princípios se inscrevem nas leis. Mas, porque servem de base ao Direito, são tidos como preceitos fundamentais para a prática do direito e proteção aos direitos.<sup>18</sup>

Tércio Sampaio Ferraz Jr.<sup>19</sup>, aponta que os princípios são fontes de direito de baixo grau de objetividade, sendo meios supletivos em caso de lacuna da lei. Diz ainda que os princípios gerais de direito constituem reminiscência do direito natural como fonte e que, mesmo que se entenda que possam ser aplicados diretamente na solução de conflitos, estes não são normas, mas sim princípios, fazendo parte das regras estruturais do sistema.

O nobre autor ainda ensina:

Nestes termos, mesmo sem admitirmos a existência do direito natural, é possível dizer que nos princípios gerais, enquanto designativos do conjunto de todas as regras estruturais do sistema, repousa a obrigatoriedade jurídica de todo o repertório normativo. Eles não são fonte do direito o mesmo sentido da legislação ou do costume ou das normas jurisprudenciais, pois são metalinguagem em relação àquelas fontes (cf. Carrió, 1970). Atuam sobre as demais fontes de modo semelhante como as regras de dedução atuam sobre a construção de teoremas matemáticos. Ao contrário dessas, porém, não formam um conjunto rigoroso, mas são compostos de *topoi*, lugares-comuns, o que lhes confere caráter tópico.<sup>20</sup>

Portalis, em seu célebre discurso preliminar, anexo ao projeto do Código Civil Francês, sobre o uso dos princípios no âmbito jurídica, disse: "Estenda os princípios dos textos às

---

<sup>17</sup> MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Elementos de Direito Administrativo**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1981, p. 230

<sup>18</sup> SILVA, De Plácido e. **Vocabulário Jurídico**. 28. ed., Rio de Janeiro: Forense. 2010, p. 1090.

<sup>19</sup> FERRAZ JR., Tércio Sampaio. **Introdução ao Estudo do Direito**. 6. ed., São Paulo: Atlas. 2008, p. 212

<sup>20</sup> Idem

hipóteses particulares, por uma aplicação prudente e racionada; apodere-se dos interesse que a lei não satisfaz, proteja-os e, por meio de tentativas contínuas, faça-os predominar".

Ainda no cerne sobre a função dos princípios:

O princípio possui uma função especificadora dentro do ordenamento jurídicos: ele é de grande valia para exegese e perfeita aplicação, assim dos simples atos normativos que dos próprios mandamentos constitucionais. O menoscabo por um princípio importa na quebra de todo o sistema jurídico. É que o Direito forma um sistema, é um axioma que nem sequer precisa ser demonstrado, já porque o axioma (de universal acatamento, diga-se de passagem), já pela proibição lógica do *regressum ad infinitum* (da infinita reciclagem das premissas eleitas).<sup>21</sup>

Por fim, saudoso mestre Miguel Reale como sempre nos ensina de maneira clara o que são estes princípios, base de nosso direito:

Princípios são, pois, verdades ou juízos fundamentais, que servem de alicerce ou de garantia de certeza a um conjunto de juízos ordenados em um sistema de conceitos relativos a dada porção da realidade. Às vezes também se denominam princípios certas proposições que, apesar de não serem evidentes ou resultantes de evidências, são assumidas como fundantes da validade de um sistema particular de conhecimentos, como seus pressupostos necessários.<sup>22</sup>

Cabe dizer ainda a diferença entre princípio e norma. Princípio é um postulado brando, aberto, teleologicamente passível de uma interpretação mais ampla, de maneira que será a base de normas, o ponto de convergência de todas as normas de um ordenamento, sendo também instrumento de interpretação dessas. Já as normas, são mais concretas, tem como escopo a aplicação a determinado(s) caso(s) concreto(s), são sim passíveis de interpretação, porém, de maneira mais limitada, certa, rígida, pois assim o são por sua natureza, diferente dos princípios.

Portanto, princípios são o norte da bússola a que deve convergir o direito, ou seja, devem ser o ponto de encontro do direito objetivo e subjetivo, sendo a base de todo o sistema jurídico. Pontos cruciais, raízes de toda norma jurídica, onde estas deverão estar pautadas naqueles, sob pena de deverem ser excluídas do ordenamento jurídico que integram.

### 1.3. Princípios do Registro de Imóveis

Explanado toda a funcionalidade registral imobiliária, o histórico, conceito e função teleológica e normativa dos princípios, cabe agora discorrermos sobre os que são específicos do registro imobiliário. Um por um iremos explanar seu conceito e aplicação no registro imobiliário, de maneira que o *princípio da continuidade* será objeto de estudo apartado dos seus

---

<sup>21</sup> MELO FILHO, Álvaro. **Princípios do Direito Registral Imobiliário**, Revista de Direito Imobiliário, 1986. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (org.). Doutrinas Essenciais – Direito Registral: Registros Públicos. 2.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. v. 1. 2014.

<sup>22</sup> REALE, Miguel. **Filosofia do Direito**. São Paulo: Saraiva, v. 1, 1969, p. 54.

pares devido a sua singular importância para o tema desta pesquisa. Apesar da divergência doutrinária ao número de princípios, enquanto que para uns existem apenas um pequeno grupo de princípios, onde todos os outros estão contidos dentro daqueles, podemos dizer que existem 13 princípios registrais, sendo eles:

- a) Princípio da especialidade (que divide-se entre objetiva e subjetiva);
- b) Princípio da publicidade;
- c) Princípio da prioridade;
- d) Princípio da unitariedade;
- e) Princípio da taxatividade;
- f) Princípio da instância;
- g) Princípio da inscrição;
- h) Princípio do *tempus regit actum*;
- i) Princípio da fé pública;
- j) Princípio da disponibilidade;
- k) Princípio da legalidade;
- l) Princípio da cindibilidade;
- m) Princípio da autotutela;
- n) Princípio da continuidade.

Começaremos a dissertação pelo princípio da especialidade, que dispõe que todo imóvel deve estar perfeitamente descrito e caracterizado, de maneira objetiva e subjetiva, sendo que cada imóvel deve corresponder a somente uma inscrição imobiliária, e vice versa. Sobre tal princípio Afrânio de Carvalho diz:

O princípio de especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado. Esse princípio, consubstancial ao registro, desdobra o seu significado para abranger a individualização obrigatória de: *a)* todo imóvel que seja objeto de direito real, a começar pelo de propriedade, pois a inscrição não pode versar sobre todo o patrimônio ou sobre um número indefinido de imóveis; *b)* toda dívida que seja garantida por um direito real, pois a quantia não pode ser indefinida, mas certa, expressa em moeda nacional.<sup>23</sup>

Álvaro Melo Filho, em iluminada conclusão sobre tal princípio elucida:

O princípio da *especialidade* visa a resguardar o Registro Imobiliário de equívocos que possam confundir as propriedades, causando embaraço à rápida consulta dos títulos. Desse modo, não havendo possibilidade de confundir-se um imóvel com outro, está atendido o princípio da *especialidade*.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 203.

<sup>24</sup> MELO FILHO, Álvaro. op. cit.

Esse princípio, como dito, aborda tanto a descrição objetiva e a subjetiva. Assim, diz-se que a especialidade objetiva está positivado no artigo 176, § 1º, II, nº 3, da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), pois aponta os requisitos para a identificação do imóvel. Afrânio aponta ainda que:

o requisito registral da especialização do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro.<sup>25</sup>

A especialidade subjetiva, por sua vez, também exige perfeita e minuciosa descrição na qualificação registral, porém, nela o objeto são os sujeitos de direito que participam do ato jurídico. Dispõe o artigo 176 da LRP:

III - são requisitos do registro no Livro nº 2:

- 1) a data;
- 2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:
  - a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;
  - b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda; (...)

Portanto, como visto, tal princípio está positivado na lei, exigindo a perfeita qualificação das pessoas envolvidas e do objeto (imóvel) do ato registral. Assim, mesmo a dificuldade que muitas vezes se encontra para a descrição e caracterização objetiva e subjetiva não permite que esse princípio seja ignorado, pois violaria diretamente dispositivo legal não podendo prosperar. O registro de um imóvel que não esteja perfeitamente descrito e caracterizado, tanto objetivamente quanto subjetivamente, deverá ser negado.

O próximo princípio que iremos explicar é o chamado princípio da publicidade. É este o qual propicia ao proprietário do imóvel opor seu direito contra todos, ou seja, *erga omnes*. É através deste princípio que se busca eliminar os riscos de estelionatos, venda dúplice de um mesmo objeto, ocultação de gravames a que a coisa está submetida, etc. "Assim, pelo princípio da publicidade todos os atos inscritos no registro de imóveis tornam-se públicos e somente sua inscrição faz com que estes atinjam a publicidade almejada perante terceiros."<sup>26</sup>

Não é correto, porém, entender que essa publicidade é absoluta, pelo contrário, há certas informações que, por lei, devem ser mantidas em sigilo, como por exemplo peças protegidas por segredo de justiça, devendo, na certidão emitida pelo registro de imóveis, conter somente

---

<sup>25</sup> CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p.224

<sup>26</sup> SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis I**: Parte Geral. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 147.

informações que versem sobre a situação do imóvel, sempre atendendo os artigos 16 e 17 da LRP, sejam eles:

Art. 16. Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados:

1º a lavrar certidão do que lhes for requerido;

2º a fornecer às partes as informações solicitadas.

Art. 17. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.

Sobre o princípio da publicidade, Álvaro Melo Filho diz:

Pelo registro é possível indicar-se aos interessados o lugar certo onde encontrar as informações necessárias sobre o estado da propriedade imóvel, e qualquer pessoa, invocando a publicidade de registro pode pedir as certidões que entender, sem importar ao oficial o motivo ou interesse que possa ter.

Os registros são, dessa forma, como um sinal exterior, ou meio legal de publicidade, em garantia dos direitos com relação aos seus titulares e à validade de seus efeitos, relativamente a terceiros. Os registros são feitos para ficar à disposição do público e visam a amparar o crédito em geral e prevenir fraudes, além da garantia natural que outorgam aos negócios.

Muito embora a lei imponha ao oficial a obrigação de mostrar às partes os livros de registros, o princípio da publicidade não deve dar margem a abusos resultantes de injustificadas curiosidades, com perigo de dilaceração ou mesmo de alterações no registros, por força de manuseios freqüentes e indeterminados, daí por que esse princípio da publicidade há de ser compreendido, em termos. Assim, a obrigação de exibição dos livros, por parte dos serventuários, se cinge a apresentar ao interessado, não todos os livros ou fichas para pesquisa, o que transformaria o direito da parte numa verdadeira correição, mas o livro ou ficha onde deve figurar o imóvel por ele indicado, quer sob a base da menção à pessoa do proprietário, quer por meio da especificação do imóvel.<sup>27</sup>

Assim, pelo princípio da publicidade, enquanto o título não for levado a registro, existe apenas uma relação de direito obrigacional, e após o registro, há o nascimento do direito real, este oponível contra terceiros. Como prescreve o artigo 859 do Código Civil de 2002, presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu ou transcreveu (sendo essa uma presunção *juris tantum*).

Desta forma, em regra, a publicidade registral brasileira é constitutiva, o que significa dizer que somente por meio da inscrição é que se constitui, transmite, altera ou extingue o direito real. Encontramos, todavia, em nosso ordenamento casos em que a publicidade registral apesar de necessária não é ato que gera a criação ou alteração do direito real. Nestes casos, temos uma publicidade meramente declarativa, ou seja, o direito real surge, transmite-se, altera-se ou extingue-se anteriormente ao registro, sendo este necessário apenas para garantir o conhecimento de terceiros sobre o fato e garantir a estes a disponibilidade de seus direitos atendendo ao princípio da continuidade.<sup>28</sup>

Passemos agora ao princípio da prioridade. Segundo Afrânio:

O princípio da prioridade significa que, num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam todos o mesmo posto, mas se graduam ou se classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento: *prior tempore potior jure*. Conforme o tempo em que surgirem, os direitos tomam

<sup>27</sup> MELO FILHO, Álvaro. op. cit.

<sup>28</sup> CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 148.

posição no registro, prevalecendo os anteriormente estabelecidos sobre os que vierem depois.<sup>29</sup>

Relata ainda o nobre autor<sup>30</sup> que este se apoia no princípio da especialidade, pois os direitos contraditórios, assim o são, justamente por recaírem sobre um mesmo imóvel, sendo consequência deste princípio que os direitos inscritos ganhem estabilidade, segurança, ficando livres do risco da contradição, pois a prioridade beneficia o diligente e pune o retardatário.

Tal princípio está positivado no artigo 182 e 186 da LRP, como assim se segue:

Art. 182 - Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da sequência rigorosa de sua apresentação.

Art. 186 - O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente.

Porém, cabe ressaltar que tal prioridade tem validade porquanto perdurarem os efeitos da prenotação, ou seja, enquanto o título estiver apto a registro ou enquanto não percorrer o prazo de 30 dias para que se corrija o que constar na nota de devolução emitida pelo registro de imóveis. Após transcorrido este prazo, os títulos que aguardavam na "fila" para serem analisados para registro, estarão aptos a ser analisados, pela sua ordem. Isso porque a prenotação tem seus efeitos subordinados a validade do título, pois aquela não garante a validade, mas sim a "ordem numérica de preferência para o registro".

A importância deste se dá quando dois títulos contraditórios e excludentes entre si são apresentados para registro. Ora, pelo princípio da prioridade, caso duas escrituras de compra e venda sejam apresentadas a registro, deverá prevalecer a primeira e negada o registro a segunda enquanto perdurarem os efeitos da prenotação. Porém, caso estes não sejam excludentes, deverá proceder-se o registro do primeiro e ao segundo será procedido o registro posteriormente.

O artigo 189 da LRP vem a ser um exceção ao princípio da prioridade, vejamos:

Art. 189 - Apresentado título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial, depois de prenotá-lo, aguardará durante 30 (trinta) dias que os interessados na primeira promovam a inscrição. Esgotado esse prazo, que correrá da data da prenotação, sem que seja apresentado o título anterior, o segundo será inscrito e obterá preferência sobre aquele.

Este artigo vem ressaltar a possibilidade das partes reconhecerem no título uma hipoteca que seja anterior a do presente título, sendo que este reconhecimento garante que se sobreponha à ordem de apresentação. Sendo isto somente possível caso a hipoteca anterior

---

<sup>29</sup> CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 1. ed. Rio Janeiro: Forense, 1976, p. 191.

<sup>30</sup> CARVALHO, Afrânio de. op. cit., 1997, p. 148.

ingresse para registro dentro do prazo de 30 dias, não ocorrendo, a regra geral emanada do princípio da prioridade será aplicada.

Por fim, cabe dizer que a simples apresentação para exame (do título) e cálculo (dos emolumentos) não tem condão de garantir a preferência registrária. Mesmo que tal forma de apresentação seja lançada em livro auxiliar, esta não equivale a prenotação para os efeitos de prioridade.

Após breve análise sobre o princípio da prioridade, vamos agora para a exegese do chamado do princípio da unitariedade. Segundo este princípio, todo imóvel deve corresponder a somente uma matrícula no registro imobiliário, e uma matrícula deve corresponder somente a um imóvel (Art. 176, §1º, I, da Lei 6.015/73).

Assim, não é possível a abertura de matrícula para fração ideal de imóvel, ou que uma única matrícula abranja diversos imóveis, como ocorre, por exemplo, quando um terreno é dividido por uma rua. Pela mesma razão não se pode registrar a alienação de parte certa e localizada de um imóvel na matrícula da área maior, devendo ser descerrada matrícula para o imóvel alienado e nela registrada a venda.<sup>31</sup>

Tal princípio somente passou a ser adotado após o advento da lei de registros públicos, devendo portanto se ter cuidado na transição de transcrições para matrículas, pois se permitia que partes ideais fossem objeto de transcrições diferentes, portanto, todos esses registros devem ser utilizados para a abertura e perfeita descrição do imóvel na matrícula, respeitando o princípio da especialidade objetiva e subjetiva.

Abordemos agora o princípio da taxatividade. No livro 2 do registro de imóveis, também são lançados os registros e as averbações. Assim, para explicar o princípio da taxatividade, é necessário estabelecermos a diferença entre registro e averbação, termos muitas vezes confundidos entre si, acarretando uma série de problemas, como por exemplo, na cobrança de emolumentos por parte do registro imobiliário. Registro é o ato pelo qual são feitas as transmissões (constitutivas ou declaratórias) de propriedade e se constituem os direitos reais.

"Já a averbação se destina à anotação de circunstâncias relativas às pessoas ou ao imóvel que, sem interferirem na propriedade, atualizem ou tragam à matrícula informações relevantes."<sup>32</sup> Assim, a averbação tem também o objetivo de alterar os atos de registro e/ou encerrar e cancelar a própria matrícula.

Então, escritura pública, arrematação judicial ou instrumento particular (que transfira a propriedade imóvel), que ingresse no registro de imóveis, deve ser objeto de análise para seu devido registro na matrícula correspondente. Porém, caso seja um requerimento pedindo a

---

<sup>31</sup> KONNO, Alyne Yumi. **Registro de Imóveis: Teoria e Prática**. São Paulo: Memória Jurídica Editora. 2007.

<sup>32</sup> CGJSP. Decisão 04/90. Data 11/1/1990. Localidade: Santos. Juiz: Ricardo Cintra Torres de Carvalho. In: THESAURUS. Org. de Sérgio Jacomino. IRIB, 2005. 4 CD-ROM.

alteração do número da casa, do estado civil dos proprietários, ou retificando a descrição do imóvel, este deve ser objeto de análise para uma futura averbação, e não registro.

Juntamente com o princípio da legalidade, o princípio da taxatividade é o responsável por delimitar o que é passível de registro ou averbação no sistema registral brasileiro, e está previsto no artigo 167, I e II da LRP, sendo, portanto, *numerus clausus*, não permitindo analogia ou interpretação que abranja, amplie os documentos registráveis elencados no artigo citado.

Porém, cabe assinalar aqui o artigo 246 da LRP, sendo ele:

Art. 246 - Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

Este artigo permite que, caso uma ocorrência, que não esteja prevista no rol de averbações, seja apresentada ao ofício de imóveis, e de alguma maneira altere o registro, sua averbação deverá ser feita. Diz-se então que, no estado de São Paulo, apenas os atos registráveis são taxativos/*numerus clausus*, sendo relativizados os atos averbáveis.

O próximo princípio a ser abordado será o princípio da instância. Segundo o artigo 13 da LRP, o qual positiva o princípio citado, salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados por ordem judicial, a requerimento verbal ou escrito dos interessados, a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar. Ressalta-se que, por mais que a provocação seja imprescindível para o registro ou averbação, estes podem ser provocados por qualquer pessoa, desde que este arque com as despesas, que a documentação seja apresentada corretamente (art. 217 da LRP) e, logicamente, atenda a todos os requisitos legais.

Discorre Afrânio de Carvalho sobre tal princípio:

A ação do registrador deve ser solicitada pela parte ou autoridade. É o que no Direito alemão se costuma chamar de princípio de instância, expressão adequada também no Direito Brasileiro, por traduzir bem a necessidade de postulação do registro. Sem solicitação ou instância da parte ou da autoridade o registrador não pratica os atos do seu ofício.

A inscrição de um título há de ser precedida, portanto, da sua apresentação ao Cartório de Registro de imóveis com o requerimento do interessado no sentido de ser efetuada. Esse requerimento pode ser oral ou escrito, o que facilita o acesso dos documentos ao registro, aonde podem ser levados por qualquer pessoa, transformando-se assim o interessado em simples portador, de acordo com uma prática mais que centenária.<sup>33</sup>

Portanto, esse princípio vem "limitar" a ação do registrador, de modo que este somente poderá e deverá agir quando sua ação for provocada pela parte interessada. Enquanto esta situação não vier a tela, aquele deverá permanecer inerte. Porém, há casos em que é lícito ao registrador agir de ofício quando:

---

<sup>33</sup> CARVALHO, Afrânio de. op. cit., 1997, p. 269.

- a) quando um registro contiver erro evidente cometido pelo registrador no extrato de dados de título, caso em que será corrigido logo que descoberto;
- b) quando um registro repercutir necessariamente em outro caso, em que se imporá o assento reflexo ou remissivo;
- c) quando, no mesmo título, se reunirem dois ou mais atos distintos, mas ligados entre si, caso em que se fará o registro de todos;
- d) quando o registro caducar pelo decurso do tempo, caso em que se lançará o seu cancelamento;
- e) quando a omissão da parte trazer prejuízo à segurança do tráfico imobiliário, caso em que a parte deverá ser notificada para supri-la mediante a apresentação dos títulos ao registro.<sup>34</sup>

Por fim, ainda vale citar uma exceção a regra de que *qualquer interessado* poderá requerer o registro ou averbação no fólio real. Conforme o artigo 246 da LRP, quando dois ou mais imóveis contíguos pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas, sendo permitido somente ao proprietário do imóvel requerer tal inscrição no registro de imóveis.

Continuando na esteira dos princípios imobiliários, cabe agora falarmos sobre o princípio da inscrição ou do registro. Este princípio é a abstração da frase “quem não registra, não é dono”, muitas vezes encontrada nas capas de antigas escrituras públicas. Portanto, a transmissão da propriedade, do direito real, *inter vivos* está subordinada ao registro do título aquisitivo no Registro de Imóveis competente.

Enquanto não se opera o registro do título no devido ofício de imóveis, a obrigação entre as partes é pessoal, somente obrigacional, permanecendo como proprietário do imóvel aquele que consta na matrícula, tendo o registro efeito constitutivo, pois acaba por criar o direito real para o adquirente.

Afrânio ensina sobre o princípio da inscrição:

O princípio de inscrição significa que a constituição, transmissão e extinção de direitos reais sobre imóveis só se operam por atos *inter vivos* mediante sua inscrição no registro. Ainda que uma transmissão ou oneração de imóveis haja sido estipulada negocialmente entre particulares, na verdade só se consumará para produzir o deslocamento da propriedade ou de direito real do transferente ao adquirente pela inscrição. A mutação jurídico-real nasce com a inscrição e, por meio desta, se exterioriza a terceiros.

O princípio de inscrição justifica-se facilmente pela necessidade de dar a conhecer à coletividade a existência dos direitos reais sobre imóveis, uma vez que ela tem de respeitá-las. Quando duas pessoas ajustam uma relação real imobiliária, esta transpõe o limite dual das partes e atinge a coletividade por exigir a observância geral. Daí o apelo a um meio que, ao mesmo tempo, a traduza e a tome conhecida do público.

(...)

A mutação jurídico-real desdobra-se, portanto, em dois estágios, um em que se celebra o contrato das partes, tendente a realizá-la, e outro em que se realiza propriamente a mutação prevista por elas. Como o segundo se apóia no primeiro, sem que este se

---

<sup>34</sup> *Ibidem*, p. 272-273.

apresente regular, pela exibição de um título causal, escoimado de vício ostensivo, não pode consumir-se o segundo, que consiste na inscrição desse título no livro próprio de registro, cujo fim é precisamente acolher os direitos reais caracterizados por sua legitimidade.

Assim, o direito de propriedade, que é o maior dos direitos reais e, além disso, o pressuposto dos demais, não nasce do título tendente à sua aquisição, mas da inscrição dele no Registro de Imóveis. A inscrição desempenha em relação aos imóveis o papel outrora desempenhado pela tradição, que, aliás, ainda perdura com referência aos móveis: é uma tradição solene.<sup>35</sup>

Então, entende-se por inscrição, qualquer ato feito na matrícula, seja averbação ou registro. Sendo ela, portanto, o modo de aquisição de propriedade e direitos reais em negócios *inter vivos*. Porém, ressalta Afrânio de Carvalho<sup>36</sup> que quando a aquisição da propriedade se dá fora do registro, por força da lei, como na herança, também se exige a inscrição dela, de modo a respeitar a cadeia de titulares (princípio da continuidade). Podendo essa inscrição ser dividida em *constitutiva*, por constituir, por si só, o direito ou a sua oneração, ou *declarativa*, quando declara a sua anterior constituição ou a ameaça que pesa sobre a sua existência, descrevendo fato ou ato jurídico passado e terminado.

Falaremos agora sobre o princípio chamado *tempus regit actum*. É muito comum as pessoas lavrarem um título e somente anos depois levarem a registro no cartório de registro de imóveis. Sendo o direito uma ciência social, e portanto, altera-se com a mudança dos anseios sociais, pode ocorrer de que as exigências feitas para a lavratura e registro do título na época, já não sejam as mesmas ou não sejam suficientes quando este for levado a registro. Devendo então o registrador seguir o princípio acima citado, que diz que na hora de ser feita a análise para a inscrição do título, devem ser observadas as exigências legais vigentes no momento do ingresso deste, e não as exigências vigentes a época da lavratura, podendo serem feitas novas exigências para o registro daquele.

Para este princípio, existe também uma exceção prevista na lei dos registros públicos, como diz expressamente o artigo 176, § 2º, da Lei 6015/73, criando uma regra de transição da legislação antigamente vigente (Decreto 4.857/39) para a atual LRP. Essa transição justifica-se pois a nova lei, conforme Konno:

“(...) trouxe tantas inovações que poderiam interromper as transações imobiliárias pela inviabilização do registro de títulos anteriores se não fosse preservada a validade dos títulos antigos ainda não registrados, estabelecendo o referido dispositivo legal que: "para a matrícula e registro das escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, não serão observadas as exigências deste artigo, devendo tais atos obedecer ao disposto na legislação anterior.”<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup> Ibidem, p. 137-138.

<sup>36</sup> Idem.

<sup>37</sup> KONNO, Alyne Yumi. op. cit., p. 42.

Sendo, como dito, somente uma exceção, por este princípio deve-se observar a lei e os requisitos vigentes à época da apresentação do título, e não às da sua criação e formação.

O nono princípio a ser observado será o princípio da fé pública, e para isto, precisaremos regressar a conteúdos já explanados até aqui. Como já dito, pelo sistema e ordenamento jurídicos brasileiro, o título por si só não é prova de domínio e propriedade do imóvel, sendo que esta é provada somente com o devido registro daquele no fôlio real.

Assim, o cartório de registro de imóveis é responsável pelas informações dadas à parte, pois estas são dotadas da chamada fé pública, portanto, aquele é responsável tanto pelas informações contidas no registro (direitos reais), como também por aquelas não contidas neste (o imóvel estar livre de ônus, por exemplo). Neste sentido, a lição de Álvaro Melo Filho:

O Conteúdo da fé pública registral estende-se a todas as soluções jurídicas levadas a registro, e, por isso, abrange, positivamente, a existência dos direitos reais registrados, e, negativamente, a inexistência dos direitos reais e proibições não registrados.

Pelo sistema brasileiro, o título, per se, não prova o domínio porque a propriedade se adquire pelo registro, donde a parêmia: "Quem não registra não é dono". Mas este registro também, por si, não faz prova bastante do domínio, porque não é ele ato originário, como é o título, mas derivado desse título, que poderá portar um vício insanável. A prova do domínio, pois, segundo o sistema brasileiro, é feita com o título registrado, do qual decorre, quer entre as partes contratantes, quer perante terceiros de boa ou de má fé, uma presunção relativa de domínio, que assim prevalecerá até prova em contrário.

Em matéria de aquisição de propriedade imóvel pelo registro, adota-se no Brasil, entre outros, do sistema francês o princípio de registro à vista de um título, e do sistema germânico o princípio do registro como prova de domínio que, entretanto, induz uma presunção relativa (*juris tantum*), jamais absoluta (*juris et de jure*) de propriedade, ficando sempre ressalvada ao verdadeiro dono a prova em contrário."<sup>38</sup>

Sobre o alcance da fé pública, sua extensão interpretativa, Afrânio de Carvalho ressalta:

Todavia importa ressaltar que a fé pública tem a sua influência limitada aos negócios jurídicos, vale dizer, aos acordos de vontades ajustados entre partes, os quais constituem a tessitura do tráfico imobiliário. Fora desse círculo negocial, a fé pública não opera, o que equivale a dizer que não protege as aquisições de direitos advindos de atos judiciais, que ficam assim a descoberto. Noutras palavras, é mais segura a aquisição onerosa por escritura pública outorgada pelo proprietário do imóvel do que por arrematação judicial em execução que lhe for movida. Além de só cobrir os negócios jurídicos, a fé pública cinge-se a amparar os direitos que eles conduzem à inscrição, não os fatos carregados simultaneamente com eles, como a situação geográfica do imóvel, sua extensão, sua exploração econômica, suas construções, seu preço. A fé pública protege a inscrição dos direitos, não dos fatos a eles ligados, de sorte que a eventual inexistência destes não se convalida em favor do titular inscrito por ficar fora do abrigo do princípio.<sup>39</sup>

Para terminarmos a análise deste princípio, válido é citar sua positivação legal e, por consequência a presunção *juris tantum*, assim o art. 252 da lei registral brasileira versa:

---

<sup>38</sup> MELO FILHO, Álvaro. op. cit.

<sup>39</sup> CARVALHO, Afrânio de. op. cit., 1997, p. 176.

Art. 252 - O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.<sup>40</sup>

O seguinte objeto de análise será o princípio da disponibilidade, sendo tal qual seu nome sugere, este estabelece como regra uma enunciação que de início parece lógica e óbvia, *nemo dat quot non habet*, ou seja, ninguém pode transferir mais direitos/bens do que possui. Sendo assim, este tem dois desdobramentos: no âmbito fático e no âmbito civil-registral.

Ora, é por óbvio se afirmar que, por exemplo, uma pessoa que detenha um terreno de 400m<sup>2</sup> não poderá vender 600m<sup>2</sup>, pois não lhe pertencem os 200m<sup>2</sup> excedentes, ela não *dispõe* desta metragem e portanto não pode alienar mais do que realmente tem.

Já sobre o âmbito civil-registral, a disponibilidade se desdobra na possibilidade ou não de se dispor do bem, não pelo seu *quantum*, mas sim pelas existências de ônus e constringências que proíbem tal ato dispositivo.

O princípio da disponibilidade, além de logicamente orientar o espírito dos artigos que versam sobre propriedade no âmbito civil, constitui também como um verdadeiro dever-agir do oficial de registro de imóveis, pois é tendo em vista este princípio que deverão ser analisados todos os títulos transmissivos de propriedade que adentrarem para a inscrição. Devendo ser negado o registro àqueles que violem este (e outros) princípio, seja do ponto de vista fático, seja do ponto de vista jurídico.

Encerrada a exposição sobre o princípio da disponibilidade, cabe agora falarmos sobre o princípio da legalidade que, nas palavras de Álvaro Melo Filho, é o princípio que "impede o ingresso no Cartório de Registro de Imóveis de títulos inválidos ou imperfeitos, contribuindo, desse modo, para a concordância do mundo real com o mundo registral"<sup>41</sup>.

Completa:

Não é o oficial do Registro de Imóveis tutor ou curador de direitos ou interesses privados, nem lhe funções de julgamento que só ao Poder Judiciário são conferidos pela ordem jurídica, sobretudo em matérias reservadas por lei à iniciativa dos interessados e nas quais só a requerimento das próprias partes o Poder Judiciário pode interferir.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> Sobre tal artigo, Walter Ceneviva, em sua obra *Lei dos Registros Públicos Comentada*, diz: Eficácia plena do registro enquanto não cancelado - É de longa tradição no direito brasileiro o princípio segundo o qual subsiste o registro enquanto não for cancelado. Há mais de cem anos integra o ordenamento jurídico nacional. No CC/02 aparece retratada no art. 1227, quanto a aquisição. Quanto à extinção, encontra-se diversos dispositivos. Perde-se a propriedade imóvel, subordinada ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo, na alienação e na renúncia. Na servidão, salvo em desapropriações, o cancelamento tem efeito desconstitutivo do direito, como no penhor agrícola que, enquanto não cancelado, vale contra terceiros. A hipoteca e a penhora, de igual modo, subsistem enquanto não cancelados os respectivos registros (CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos Comentada*. 20ª ed. Saraiva. São Paulo. Pág. 632).

<sup>41</sup> MELO FILHO, Álvaro. op. cit.

<sup>42</sup> Idem.

Estando este princípio implícito no art. 198 da Lei 6.015.

Nos dizeres de Afrânio de Carvalho:

A exemplo do Direito alemão, o Direito brasileiro adota o princípio de legalidade ou legitimidade, em virtude do qual a validade da inscrição depende da validade do negócio jurídico que lhe dá origem e da faculdade de disposição do alienante. Ao passo que o Direito alemão, porém, põe esse negócio jurídico na figura artificial de um acordo jurídico-real abstrato, por força do qual as partes, perante a autoridade, meramente dão o seu consentimento à inscrição, o Direito brasileiro, o situa na figura do acordo jurídico-obrigacional, em que as partes dão o seu consentimento a todas as estipulações entre elas ajustadas.<sup>43</sup>

Assim, o registro tem o efeito constitutivo de direito, porém não saneador, como no direito alemão, tanto que a presunção é *juris tantum* e não *juris et de jure*. É imperativo dizer então que, caso um título com determinado vício ou ilegalidade passe despercebido pelo exame do oficial de registro de imóveis, e venha a ser registrado, o registro por si só não convalidará o vício, não tornará o título ensejador do registro, válido. O princípio da legalidade então, vem a ser o princípio onde estabelece o dever de serem "filtrados" todos os títulos que apresentem ilegalidades ou irregularidades, devendo serem devolvidos às partes para que, dentro do prazo estabelecido em lei (30 dias), reapresentem o título na forma de reingresso, já corrigidas todas as deficiências apontadas pelo oficial previamente. Portanto, o registro sempre estará ligado ao seu título originador, nulo este, nulo aquele será.

Nesse sentido, Afrânio de Carvalho ensina:

Diante dessa contingência, cumpre interpor entre o título e a inscrição um mecanismo que assegure, tanto quanto possível, a correspondência entre a titularidade presuntiva e a titularidade verdadeira, entre a situação registral e a situação jurídica, a bem da estabilidade dos negócios imobiliários. Esse mecanismo há de funcionar como um filtro que, à entrada do registro, impeça a passagem de títulos que rompam a malha da lei, quer porque o disponente careça da faculdade de dispor, quer porque a disposição esteja carregada de vícios ostensivos. O exame prévio da legalidade dos títulos é que visa a estabelecer a correspondência constante entre a situação jurídica e a situação registral, de modo que o público possa confiar plenamente no registro.<sup>44</sup>

Cabe indagar, quão profunda essa análise do registrador deve ser. Ou seja, até que ponto o registrador tem o dever de negar a inscrição de um título. Parte da doutrina diz que este deve se ater àqueles que sejam nulos de pleno direito, pronunciáveis de ofício. Por outro lado, outros dizem que tal análise deve se estender até as causas de anulabilidade, como incapacidade das partes, por exemplo. A segunda posição é a que parece mais acertada e consoante com a lei de registros públicos, pois não cabe e não devem ser aceitos títulos portadores de defeitos graves, mesmo que sejam causas de anulabilidade, devido à segurança jurídica que deve inspirar o registro ao público.

---

<sup>43</sup> CARVALHO, Afrânio de. op. cit., 1997, p. 224.

<sup>44</sup> Ibidem, p. 225.

Para terminarmos nossa análise dos princípios registrais e partirmos para o princípio-chave deste trabalho, o princípio da continuidade, cabe ainda falarmos sobre os dois últimos princípios, que não são tidos como princípios uníssonos na doutrina brasileira, mas que são de grande relevância para o estudo em questão, são eles: o princípio da cindibilidade e o princípio da autotutela.

Pelo princípio da cindibilidade, é possível fazer uma divisão virtual do título apresentado para registro entre o que está apto para registro e o que não está. Nas palavras de Alyne Yumi Konno:

Pelo princípio da cindibilidade do título é possível cindir, ou seja, separar do título o que comporta registro, afastando o que não puder ser registrado.

(...)

Como exemplo de aplicação desse princípio está a possibilidade de se registrar escritura pública de venda de imóvel noticiando a existência de construção ainda não averbada no Livro 2. Não sendo possível averbar previamente a construção, é possível a cindibilidade do título para registrar a aquisição do terreno, mas desde que haja expresse requerimento do interessado (princípio da instância) e o terreno tenha sido perfeitamente descrito no título (...).<sup>45</sup>

Ou seja, pode-se por esse princípio, por exemplo, cindir-se um formal de partilha onde as partes desejem o registro de apenas um dos imóveis, e não todos, guardando para futuramente fazer-se o registro da aquisição dos demais. Konno<sup>46</sup> ainda atenta para o fato de que o princípio da cindibilidade não é aplicável a todo e qualquer caso, como por exemplo, não se pode aplicar a cindibilidade em casos de unicidade negocial, quando o título é uno por si e não pode ser separado, dando o exemplo de escritura pública de dação de imóveis em pagamento com liberação de garantia sobre outros imóveis, não sendo possível registrar-se somente o cancelamento da hipoteca, sem a transmissão dos bens ao credor.

Já o princípio da autotutela, por sua vez, é inerente a atividade exercida pelo registro de imóveis, pois neste está presente o interesse público, social e também econômico, como já explicado, portanto, mesmo que o princípio da instância seja a regra, pode o oficial de registro de imóveis agir de ofício para corrigir erros registrais ou cancelar certos atos irregulares (princípio da autotutela).

"O ato de registro tem natureza administrativa. Uma vez constatada a ocorrência de nulidade de ato administrativo de registro, a Administração Pública pode invalidá-lo (autotutela)".<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> KONNO, Alyne Yumi. op. cit., p. 51-52.

<sup>46</sup> Ibidem. p. 53.

<sup>47</sup> CSMSP. Apelação Cível nº 008696-0/3. Data: 12/7/1989. Localidade: São Paulo. Relator: Milton Evaristo dos Santos. In: THESAURUS. Org. de Sérgio Jacomino. IRIB, 2005. 4 CD-ROM. apud KONNO, Alyne Yumi. Registro de Imóveis - Teoria e Prática. São Paulo. Memória Jurídica Editora, pág. 53. 2007

A súmula 473 do STF vem positivar o princípio da autotela administrativa, incluindo os cartórios de registro de imóveis, por sua natureza assim o ser:

A administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial.

É válido citar ainda o artigo 214, caput e §1º da Lei 6.015, que também positivam o referido princípio, mantendo íntegros os princípios constitucionais da ampla defesa e contraditório, sendo ele:

Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.  
§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.

## **2. O PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE**

Separamos o princípio da continuidade em tópico a parte devido a sua importância para este trabalho. Muito falou-se até agora da função jurídica, social e econômica do registro de imóveis, seguido depois de toda a gama de princípios que regem o nosso sistema registral. Assim, a opção pela separação deste princípio não se dá pelo fato deste ser mais importante que os citados anteriormente, até porque todos estão interligados entre si e se completam de maneira harmônica, mas sim devido ao fato do ponto fulcral desta pesquisa ser a violação ou não deste princípio, quando uma aquisição de propriedade imobiliária, por arrematação judicial em hasta pública, for considerada modo de aquisição originário ou derivado, ponto que abordaremos adiante. Assim, a análise do princípio da continuidade será mais aprofundada que as feitas anteriormente.

O Decreto 18.542, de 24.12.28, em seu artigo 206 já consagrava tal princípio ao dizer:

Art. 206 - Si o imóvel não estiver lançado em nome do outorgante o official exigirá a transcrição do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Posteriormente, o Decreto 4.587, de 1939, em seus arts. 214 e 244, incorporou o art. 206 do decreto anterior, e futuramente adveio a lei 6.015/73, atual lei regente dos registros públicos, veio manter e reforçar a necessidade da manutenção da cadeia da continuidade do imóvel, versando:

Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o official exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Porém, antes da vigência do Código Civil de 1916 e até a entrada em vigor do decreto de 1928, não era exigido o registro das transmissões *causa-mortis* e dos atos judiciais, o que ocasionou vários problemas, como por exemplo cadeias de domínio ilegítimas e linhas de filiação dupla de um mesmo imóvel, somente sendo resolvidos com o referido decreto acima.

Portanto, o princípio da continuidade vem a exigir a manutenção da cadeia registral, sendo a coluna vertebral do registro imobiliário, a cadeia que liga um ato ao outro, escrevendo uma verdadeira "história" do imóvel, antigos proprietários e suas alterações de estados civis, desmembramentos, fusões, transmissões, divisões, etc. É necessária manter-se a continuidade objetiva e subjetiva do imóvel. Objetiva quando nos referimos às características inerentes àquele, como sua área, e subjetivas quando nos referimos aos proprietários e terceiros presentes na matrícula.

Ora, parece simples e lógico dizer que somente quem detém algo é quem pode transmitir este, podendo parecer ao leigo algo irrelevante a ser estudado, porém, nas palavras de Josué Modesto Passos:

Seja como for, no direito do registro imobiliário hodierno não é mais possível pôr em discussão a importância do princípio da continuidade.

Como adverte Salles,<sup>48</sup> pode parecer óbvio que apenas o titular possa dispor de seu direito e, por isso, o princípio da continuidade talvez pareça, à primeira vista, de pouca relevância; contudo o cotidiano dos ofícios de registro imobiliário demonstra o contrário. A causa do equívoco está, justamente, em considerar evidentes o sentido e o alcance da regra *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet*,<sup>49</sup> porque, como alerta Díez-Picazo, essa máxima, "a pesar de su apariencia, es sobre todo y ante todo un principio normativo"<sup>50</sup> - portanto, carente de interpretação e suscetível de exceções, como, de resto, mostrou sua própria evolução histórica.<sup>51</sup>

Walter Ceneviva, em lúcida definição deste princípio:

Um dos princípios fundamentais do registro imobiliário, o da *continuidade*, determina o imprescindível encadeamento entre assentos pertinentes a um dado imóvel e às pessoas nele interessadas. A preocupação pela observância do princípio se retrata no número dos dispositivos que lhe são consagrados: o art. 197 quer que, estando o velho título registrado em outro cartório, o novo seja acompanhado de certidão atualizada daquele; os arts. 222 e 223 estabelecem a obrigatoriedade de referência à matrícula ou ao registro anteriores, na escritura ou no instrumento particular; o art. 225, §2º, afirma irregular o título em que a caracterização do imóvel não coincida com registro existente; finalmente, o art. 237 nega registro, mesmo a imóvel matriculado, sem

---

<sup>48</sup> SALLES, Venício Antonio de Pádua *apud* PASSOS, Josué Modesto. **Direito registral imobiliário**. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 11

<sup>49</sup> ULPiano, *apud* PASSOS, Josué Modesto. 46 *ad edict.*, D. 50, 17, 54.

<sup>50</sup> Díez-PICAZO, Luiz *apud* PASSOS, Josué Modesto. **Fundamentos del derecho civil patrimonial**. 5. ed. Pamplona: Thomson Civitas, 2008. v. 3, p. 902.

<sup>51</sup> PASSOS, Josué Modesto. **A Arrematação no Registro de Imóveis**: Continuidade do registro e natureza da aquisição. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2014, p. 29.

apresentação do título precedente, não registrado, de modo a assegurar a continuidade.  
52

Em tempo, o autor ressalva ainda o cuidado com o uso da expressão outorgante, citando a arrematação judicial em seus exemplos:

A expressão *em nome do outorgante* deve ter interpretação extensiva, pois a restritiva lhe tira o efeito. Há negócios jurídicos em que não há outorgante, no sentido daquele que declara, transfere ou cede um direito seu, em instrumento público ou particular. Servem de exemplo o usucapião (em que é frequente a inexistência de prévio título registrado) e a arrematação (em que o executado não outorga direito, mas perde o bem contra a sua vontade).<sup>53</sup>

Sérgio Jacomino, por sua vez, na obra *Lei de Registros Públicos Comentada*, inicia sua dissertação sobre tal princípio:

O princípio da continuidade, também chamado princípio do trato sucessivo ou do registro do título anterior, impõe a observância, nos registros, de um encadeamento subjetivo dos direitos e ônus reais, de forma a evitar lacunas na cadeia de titularidades e inspirar confiança ao público. Princípio de fundamental importância para o sistema de registro de imóveis, a obrigatoriedade da transcrição do título anterior, nos termos utilizados por Serpa Lopes, constitui-se em "corolário lógico do sistema do Registro Imobiliário vigente", não está unicamente a serviço de uma continuidade histórica e deve ser considerada: "como uma das principais peças de segurança do Registro Imobiliário, um dispositivo moralizador, um anteparo contra possíveis fraudes à função do Registro Imobiliário, como meio de prova de domínio."<sup>54</sup>

A definição do princípio da continuidade se encontra claro nos dizeres de Josué Modesto Passos:

(...) é o princípio de direito registral imobiliário segundo o qual, ressalvadas umas poucas e restritas exceções, e estando pressuposto um certo imóvel já existente no registro, um ato de disposição concernente a um direito real imobiliário e ligado a uma aquisição derivada só pode ser inscrito se o disponente do direito transmitido previamente constar do registro imobiliário como legitimado para dispor; e que impõe que o oficial do registro exija que o interessado faça ingressar e ser inscrito o título anterior; e cuja inobservância leva à nulidade da inscrição; e que tem por finalidades permitir a legitimação registral e fazer com que o registro de imóveis retrate a realidade jurídica das transmissões de direitos imobiliários de direito privado.<sup>55</sup>

Diversas vezes citado por outros doutrinadores, Afrânio de Carvalho, como sempre, vem nos dar uma definição exata e referencial deste princípio e sua importância para o sistema:

O princípio de continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, 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 umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente.

Ao exigir que cada inscrição encontre sua procedência em outra anterior, que assegure a legitimidade da transmissão ou da oneração do direito, acaba por transformá-la no

<sup>52</sup> CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 20. ed. São Paulo: Saraiva. p. 502.

<sup>53</sup> *Ibidem*, p. 503.

<sup>54</sup> JACOMINO, Sérgio. **Lei de Registros Públicos Comentada**. Rio de Janeiro: Forense. 2014.

<sup>55</sup> PASSOS, Josué Modesto. *op. cit.*, p. 39

elo de uma corrente ininterrupta de assentos, cada um dos quais se liga ao seu antecedente, como o seu subsequente a ele se ligará posteriormente. Graças a isso o Registro de Imóveis inspira confiança ao público.<sup>56</sup>

É imperativo ao registro de imóveis, a função, entre outras, de inspirar confiança ao público, ou seja, que seu registro seja o mais confiável possível, que todas as transformações de direitos reais passem pelo fôlio real, com a concentração destes na matrícula, e com uma descrição perfeita dos proprietários, de terceiros envolvidos e do próprio imóvel, para que transmita uma maior segurança jurídica aos negócios e à sociedade, sendo imprescindível para estes objetivos serem atingidos, o princípio da continuidade.

Carvalho faz a devida ressalva em relação aos títulos judiciais, em especial a carta de arrematação judicial:

Como o seu enunciado obriga à inscrição todo *título anterior* ao apresentado, nenhum título antecedente, seja qual for a sua espécie, foge ao alcance da obrigatoriedade. A afirmação feita acerca do gênero cobre evidentemente cada uma das espécies que o compõem. Às vezes o título antecedente é um processo, como no loteamento e no condomínio edilício, sem cujo registro prévio não se registra a transmissão de qualquer lote ou apartamento. Analogamente, levada ao registro uma carta de arrematação em ação executiva, se o imóvel não estiver lançado em nome do executado, o registrador exigirá que previamente o seja. Aliás, esse caso deve tornar-se cada vez mais raro na imensidão do País, dada a exigência da inscrição preventiva da penhora e do apontamento do número da inscrição do imóvel no edital de praça.<sup>57</sup>

O princípio da continuidade, além de ser a viga mestra de todo o princípio registral brasileiro, possui ainda, pelo menos, mais duas funções de extrema importância para este, como bem adverte Josué Modesto Passos<sup>58</sup>, sendo a função de fazer com que a realidade jurídica do direito privado seja a retratada no registro de imóveis e também a de impedir que alguém não legitimado, de boa ou de má fé, disponha de um direito de outrem, violando todo o arcabouço principiológico registral.

Maria Helena Leonel Gandolfo, ex-oficial do 10º Registro de Imóveis de São Paulo, em seu artigo *O Direito Registral Brasileiro - Princípios Gerais*, vem nos alertar que nenhum título escapa ao princípio da continuidade (exceto as exceções que serão explanadas adiante):

Todavia, voltando ao que diz respeito à titularidade do imóvel, observo que mesmo os títulos de origem judicial devem observar ao princípio da continuidade. É inadmissível, por exemplo, o registro de uma adjudicação compulsória cuja ação tenha sido proposta contra quem não é titular do domínio do imóvel. Vamos supor que o cessionário dos direitos de compromisso tenha movido ação contra o promissário comprador que lhe cedeu aqueles direitos, e, tendo sido o imóvel a ele adjudicado, apresente seu título para registro. Este tem de ser recusado, da mesma forma como não poderia ser registrada escritura de venda e compra outorgada pelo cedente (no caso, promissário comprador do imóvel), que não é proprietário do imóvel.

---

<sup>56</sup> CARVALHO, Afrânio de. op. cit., 1997, p. 253

<sup>57</sup> Idem.

<sup>58</sup> PASSOS, Josué Modesto. op. cit., p. 29

Também não pode ter acolhida uma carta de arrematação de imóvel que não se encontra registrado em nome do executado. E assim por diante.<sup>59</sup>

Ainda na esteira das relações entre as execuções e o princípio da continuidade, Álvaro Melo Filho ressalta:

Ainda que a fraude à execução se apresente clara e vistosa, há de ser declarada pela autoridade jurisdicional competente, a quem caberá, igualmente, determinar o cancelamento do registro que impeça o cumprimento de sua decisão. Se o executado já não consta do Registro de Imóveis como proprietário do imóvel, não há como registrar o título em que ele, substituído pelo Poder Público, transfere ao arrematante o direito de propriedade de que já se despojou.<sup>60</sup>

Ao pensar em princípio da continuidade, muitos autores dizem ser absoluto, inviolável e aplicável a todos os casos. Porém, o cotidiano do registro imobiliário vem provar que ele não o é de todo absoluto, ou seja, comporta algumas exceções, vejamos: As aquisições imobiliárias feitas pelo Estado, inclusive e principalmente aquelas feitas por desapropriação, (pois sua natureza é de aquisição originária e dentro do próprio preço pago), sub-rogam-se todos os direitos concernentes ao imóvel (Art. 31 do Decreto Lei 3.365 de 1945 - Ficam sub-rogados no preço quaisquer ônus ou direitos que recaiam sobre o bem expropriado). No âmbito privado, as acessões também não estão enquadradas no âmbito de aplicação do princípio da continuidade, aquisições originárias como o são, não possuam dono anterior, tornando desnecessária e ilógica a aplicação deste princípio.

A violação do princípio da continuidade, apesar de não ser pacífico o entendimento na doutrina pátria, é causa de nulidade do registro. Não é correto falar em causa de anulabilidade, este não convalesce com o tempo. A regra do princípio da continuidade não está direcionada somente ao ofício do registro de imóveis, mas é em si a base de todo o sistema registral pátrio, violar este princípio é violar também toda a segurança jurídica a que deve inspirar o registro imobiliário, assim como a gama de princípios basilares deste sistema, como o da disponibilidade, da especialidade, da fé pública, entre outros. O tratamento pré inscrito dado ao título, justifica a nulidade daquele que violar o princípio da continuidade, não seria correta imprescindibilidade da observância de todas as legalidades, exigência de forma prescrita em lei, taxatividade dos direitos a serem inscritos, além de todos os princípios a serem observados e explanados até aqui, para que se "permitisse" a violação deste princípio sem lhe punir com a mais severa das consequências, a nulidade de pleno direito.

---

<sup>59</sup> GANDOLFO, Maria Helena Leonel. **O direito registral imobiliário brasileiro: princípios gerais.** In: ENCONTRO DE OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXV, II., 2000, Vitória. Porto Alegre: Sérgio A. Fabris Editor, 2002.

<sup>60</sup> MELO FILHO, Álvaro, op. cit.

### 3. FORMAS DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE (PROPRIEDADE IMÓVEL: CONCEITO E MODOS DE AQUISIÇÃO).

Após nossa exposição sobre o âmbito registral e seus princípios, em especial o princípio da continuidade, ponto fulcral desta pesquisa, cabe-nos agora a análise do âmbito do direito material e processual desta. Abordaremos de agora em diante, as definições de propriedade e os modos pelos quais a sua aquisição se manifesta em nosso direito pátrio.

Em primeiro lugar, torna-se necessária a explanação sobre o conceito de propriedade no direito brasileiro e suas formas de aquisição, para então chegarmos nas duas formas em que ela pode se apresentar, ou seja, na forma derivada e na forma originária e suas consequências práticas, processuais e registrais.

O código civil brasileiro não define o que é a propriedade, seu instituto, mas enumera em seu artigo 1.228 caput e parágrafo 1º, os poderes do proprietário e prega seu exercício observando as finalidades econômicas e sociais da propriedade:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

A definição de propriedade, mutável e transformada pelo regime político e econômico em que se está inserido um país, não tem uma definição uníssona e global, alterando-se seu sentido de acordo com o sistema jurídico em que se está inserida. Carlos Roberto Gonçalves define bem o direito de propriedade como sendo “(...) o poder jurídico atribuído a uma pessoa de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, em sua plenitude e dentro dos limites estabelecidos na lei, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha.”<sup>61</sup>

Assim sendo, a propriedade é constituída por 4 direitos, o de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa, ou seja, o *jus utendi*, *jus fruendi*, *jus abutendi* e *rei vindicatio* do direito romano, tendo como sujeito ativo o próprio proprietário e como sujeito passivo indeterminado, ou seja, é oponível a toda a sociedade (*erga omnes*) e também contra a arbitrariedade do Estado, pois é um dos direitos fundamentais elencados no artigo 5º de nossa Constituição Federal.

---

<sup>61</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 8. ed. São Paulo: Saraiva. 2013, p. 229-230.

O primeiro deles é o direito de usar a coisa, ou seja, de utilizá-la conforme sua vontade, porém, apesar de ser considerado o uso pleno, este é limitado pela lei, ou melhor, condicionado a utilização de acordo com a função social da propriedade, juntamente com as suas finalidades econômicas e sociais.

Já o *jus fruendi*, por sua vez, consiste no direito do proprietário do bem explorá-lo economicamente, tendo o direito e propriedade inclusive sobre os frutos obtidos através desta, sejam eles civis (renda por aluguel da coisa, por exemplo) ou naturais (frutos naturais advindos da exploração da terra nua, por exemplo).

O direito de dispor da coisa, que é por sua vez inerente à nu propriedade, é o direito que o proprietário possui de alienar, transferir, ou gravar de ônus aquela (dar em garantia). Foi dito que este é um direito inerente à nu propriedade devido ao fato de esta poder dividir-se em propriedade direta e indireta, como nos casos de cessão dos direitos de usufruto, onde o proprietário direto fica com os direitos de usar e fruir da coisa, e o proprietário indireto, ou nu proprietário, permanece no poder de aliená-la e reivindicá-la (sendo este o quarto direito inerente a propriedade, exercido através da ação reivindicatória). É importante destacar que o possuidor direto também poderá reivindicar a coisa, porém, através da ação de reintegração de posse, esbulho ou interdito proibitório, pois não é o proprietário, e sim, o possuidor da coisa.

Pode ser citado ainda como atributo inerente da propriedade, seu caráter absoluto ou “pleno e exclusivo” como preceitua o artigo 1.231 do Código Civil<sup>62</sup>. Tal atributo absolutista não deve e nem pode ser entendido como algo que não possui limites e restrições, pois, como já visto, ela deve ser exercida em conformidade com suas finalidades econômicas e sociais. A exclusividade, por sua vez, decorre da lógica de que uma coisa não pode ser exclusiva de duas ou mais pessoas ao mesmo tempo, não indo essa lógica de encontro, porém, com o instituto do condomínio, pois cada condômino é proprietário de uma parte ideal, que não se confunde com a do outro.

Sobre a aquisição da propriedade, tratam da matéria, entre outros, os artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil, estabelecendo que a propriedade imobiliária só se adquire com o **registro** do respectivo título no Cartório de Registro de imóveis competente. Para esta afirmação há exceções como o *princípio da saisine*, pelo qual a propriedade, em caso de abertura de sucessão, transmite-se desde logo aos herdeiros legítimos e testamentários, não dependendo de registro para a sua aquisição, mas sim para a prática dos atos de disposição, em respeito ao princípio da continuidade, para que assim o herdeiro conste como proprietário

---

<sup>62</sup> Art. 1.231. A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.

daquele imóvel na matrícula. Cita-se ainda como outra exceção a usucapião, pois a propriedade será transmitida automaticamente quando forem atingidos todos os requisitos legais, sendo a sentença proferida pelo juiz, portanto, meramente declaratória.

Percebe-se assim, que a nossa legislação concernente a transmissão imobiliária é baseada na legislação alemã. Diz-se baseada pois tem diferenças essenciais, pois, em ambos os sistemas a propriedade se transmite com o registro do respectivo título no cartório de registro de imóveis competente, porém, no sistema brasileiro a presunção de propriedade é relativa, até que se prove o contrário, já no sistema alemão a presunção é absoluta. Diferenciando-se ambos os sistemas do adotado pelo direito Francês, por exemplo, onde o registro não tem efeito constitutivo, sendo que o direito real é transmitido pelo contrato celebrado entre as partes, restando ao registro os efeitos de publicidade e eficácia *erga omnes*.

Pois bem, após o conceito de propriedade e a forma de transmissão desta em nosso direito brasileiro, cabe-nos conceituar o significado da expressão “modo de aquisição” da propriedade. Luciano de Camargo Penteado, de maneira muito clara nos ensina:

Modo de aquisição consiste no elemento determinante para o ingresso do bem no patrimônio do sujeito. Adquirir direitos pressupõe uma causa que determina a aquisição. Esta causa é um fato jurídico cujo efeito é o ganho do direito. Existem vários modos de aquisição no direito privado, que variam conforme o tipo de direito objeto do processo aquisitivo.

Existem modos de aquisição que se vinculam a uma substancial realidade fenomênica e modos de aquisição que independem dela. Daí que se possa falar em modos de caráter causal e outros de caráter abstrato, conforme exista vinculação ao fato subjacente.<sup>63</sup>

O nobre autor<sup>64</sup> completa atentando ainda ao fato de que os modos de aquisição de propriedade são típicos, ou seja, expressos e regulados por lei, não podendo ser criado pela autonomia privada um novo modo de aquisição de propriedade.

Os modos de aquisição da propriedade imobiliária podem se dividir entre universais e singulares, simples ou complexos e derivados e originários<sup>65</sup>. Estudaremos somente a última classificação por questões de conveniências e suma importância para este estudo.

Aquisição de propriedade imóvel é gênero, da qual decorrem duas espécies, a forma de aquisição *originária* e a forma de aquisição *derivada*. Não é por mera divisão doutrinária essa diferenciação entre as duas espécies citadas, mas sim porque, dependendo da forma em que for adquirida a propriedade, muitas serão as diferenças no que tange às consequências ao novo proprietário, ponto que será abordado a seguir.

---

<sup>63</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2012, p. 295-296.

<sup>64</sup> *Idem*.

<sup>65</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo, *op. cit.*, p. 301.

Carlos Roberto Gonçalves preceitua ser aquisição originária:

Quando não há transmissão de um sujeito para outro, como ocorre na acessão natural e na usucapião. O indivíduo, em dado momento, torna-se dono de uma coisa por fazê-la sua, sem que lhe tenha sido transmitida por alguém, ou porque jamais esteve sob o domínio de outrem. Não há relação causal entre a propriedade adquirida e o estado jurídico anterior da própria coisa.<sup>66</sup>

E diz ainda ser derivada “quando resulta de uma relação negocial entre o anterior proprietário e o adquirente, havendo, pois, uma transmissão do domínio em razão da manifestação de vontade, como no registro do título translativo e na tradição”<sup>67</sup>, dizeres que vão ao encontro dos de Luciano de Camargo Penteado:

Nos modos de aquisição derivados, existe uma vinculação causal, no ato de transferência, que faz com que a situação jurídica suceda-se sem alteração qualquer que não seja a subjetiva(...). Nos modos originários de aquisição da propriedade existe uma aquisição do direito real sem vínculo causal com a titularidade anterior. O direito de propriedade ou se adquire *ex novo* por determinação legal ou é transferido sem alienação, de modo a se não verificar o vínculo causal observado nas hipóteses anteriores.<sup>68</sup>

Ainda tendo a existência ou não de relação jurídica entre o antigo e o novo proprietário, como ponto principal de diferenciação entre os modos de aquisição originária ou derivada, Venosa diz que: “(...) a aquisição da propriedade é *originária* quando desvinculada de qualquer relação com titular anterior. Nela não existe relação jurídica de transmissão. Inexiste ou não há relevância jurídica na figura do antecessor.”<sup>69</sup> Já na aquisição derivada “há relação jurídica com o antecessor. Existe transmissão da propriedade de um sujeito a outro”<sup>70</sup>, citando ainda como exemplos da primeira espécie a usucapião, e da segunda espécie a aquisição por direito hereditário, a derivada de contrato, entre outros.

Como dito acima, essa divisão entre modo de aquisição originário ou derivado não se dá apenas por mero capricho doutrinário, mas sim devido às suas consequências:

“se o modo é originário, a propriedade passa ao patrimônio do adquirente escoimada de quaisquer limitações ou vícios que porventura a maculavam. Se é derivado, a transmissão é feita com os mesmos atributos e eventuais limitações que anteriormente recaíam sobre a propriedade”.<sup>71</sup> Ou seja, “na aquisição originária, não se consideram vícios anteriores da propriedade porque não existe anterior titular a ser levado em conta. Na aquisição derivada, a

---

<sup>66</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. op. cit., p. 254.

<sup>67</sup> Idem.

<sup>68</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. op. cit., p. 301.

<sup>69</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 12. ed. São Paulo: Atlas. 2012, p. 181-182.

<sup>70</sup> Idem.

<sup>71</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. op. cit., p. 255.

coisa chega ao adquirente com as características anteriores, tanto atributos ou virtudes como defeitos ou mazelas”<sup>72</sup>.

É nesse fato, portanto, que reside a importância deste estudo. Caso considere-se a arrematação judicial como modo de aquisição derivado, juntamente com ela deverão vir todos os ônus gravados no imóvel, já se considerar-se modo de aquisição originário, o arrematante deverá receber o imóvel livre de todos os gravames e limitações impostas ao direito de propriedade inerentes àquele imóvel.

A nebulosidade quanto a classificação deste instituto em um destes dois modos de aquisição (originário ou derivado) foi constatada desde o momento da leitura dos principais autores de direito civil do país, todos eles no momento de conceituarem e explanarem este tópico, dão como exemplos de modo de aquisição derivado aquelas situações jurídicas derivadas de contratos, ou seja, compra e venda de imóvel por escritura pública, e como exemplos de modo de aquisição originário aqueles advindos de usucapião, acessão e aluvião.

Nota-se que, em nenhum momento os doutrinadores estudados acima incluem a aquisição da propriedade imóvel pela arrematação judicial em nenhum dos dois modos de aquisição, levantando dúvidas e debates sobre o tema, o qual a jurisprudência teve como missão pacificar, ponto este que será analisado no próximo passo de nossa pesquisa, ou seja, após esclarecermos a visão doutrinária e literária sobre o tema, cabe-nos agora analisarmos a jurisprudência para então resolver-se este ponto controvertido e duvidoso da pesquisa e do nosso ordenamento jurídico.

### **3.1. Forma constitutiva de aquisição de propriedade**

Ao redor do mundo, diferentes são os efeitos do registro imobiliário. Praticamente não há países que não tenham um sistema mínimo de registro notarial e de imóveis. Até mesmo Cuba e União Soviética, quando implantaram seu sistema político que não admitia a propriedade privada, foi-se estabelecido um registro imobiliário para que se fosse possível a utilização segura e sistemática dos imóveis. No Brasil, adotamos o sistema latino (sem esquecermos do sistema australiano *Torrens*, o qual é somente facultativo a imóveis rurais) onde o registro tem o objetivo de dar publicidade, autenticidade, segurança e eficácia ao que ali foi registrado, conforme os artigos 1º da Lei de Registros Públicos e 1º da Lei dos Notários e Registradores, respectivamente:

---

<sup>72</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. op. cit., p. 182.

Art. 1º - Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.

(...)

Art. 1º - Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Como o objetivo dessa pesquisa é analisar a recepção pelo registro imobiliário de títulos de aquisição de propriedade advindas de arrematação judicial, cabe-nos estudar somente o último efeito do registro, ou seja, o da eficácia deste, não em relação a eficácia perante terceiros, mas sim do ponto de vista se o registro tem o efeito constitutivo ou meramente declaratório.

Já foi dito neste estudo que o efeito do registro no direito pátrio é constitutivo, ou seja, somente com ele é que se adquire a propriedade do bem imóvel. Antes disso, o fato jurídico prevalece no âmbito da obrigação pessoal, ou seja, uma escritura pública definitiva de compra e venda não transfere a propriedade o objeto imóvel até que aquela seja submetida a análise e posterior registro do título no cartório de registro de imóveis da comarca do imóvel, ou seja, o cartório competente para tanto. Como dito, não tendo ainda a parte adquirente a propriedade do imóvel, a relação *inter partes* é apenas de obrigação pessoal, podendo portanto valer-se da ação de adjudicação compulsória para que o transmitente efetivamente lavre a escritura pública para posterior transmissão da propriedade com o registro.

Não são em todos os países do mundo em que o efeito do registro é constitutivo, para alguns este somente é recebido no efeito declaratório, ou seja, a propriedade imóvel se transmite anteriormente ao registro, com a própria obrigação pessoal contraída, tendo então o próprio contrato a força de transmissão da propriedade imóvel. Citam-se neste sentido os ordenamentos jurídicos da França onde:

(...) seus registros têm efeitos puramente declarativos, dado que os direitos reais nascem, são transmitidos, são modificados e extintos entre as partes e, embora para benefício de terceiros, a virtude de acordos extra registrais, cuja nulidade agora sempre produz como consequência a nulidade de sua inscrição no Registro Público da Propriedade e a consequente perda de direitos dos que os adquiriram fiados na existência de tal inscrição.<sup>73</sup>

Assim, pode-se dizer que o efeito constitutivo do registro imobiliário é o pilar de todo o sistema. É deste efeito que derivam os diversos princípios imobiliários dos quais explicitamos, como o da continuidade. Ora, é lógico de se pensar que somente podemos tornar o princípio da continuidade como inabalável a partir do momento em que o próprio registro é que transmite a propriedade, e não o negócio jurídico celebrado anteriormente, devendo o transmitente figurar

---

<sup>73</sup> CAMPOS. Maria Elena Luna. **Evolução histórica dos sistemas registrais**. 2006. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/html/biblioteca/biblioteca-detalle.php?obr=48>>. Acesso em 06/08/2015.

como proprietário na matrícula do imóvel, que virá a ter talhado em si um novo registro, constituindo o novo adquirente em proprietário.

É aqui que encaixamos o nosso tema principal. A arrematação judicial de imóveis também se submete ao efeito constitutivo do registro, ou seja, mesmo sendo um título judicial, também está sujeito ao registro imobiliário para a efetiva transmissão do imóvel do executado para o arrematante, onde o executado, no caso, tem sua vontade sub-rogada na vontade do Estado, para não dizer submetida, levando seu bem imóvel a leilão para o adimplemento de suas dívidas. Por fim, então, entra a figura do arrematante, o qual oferece um valor pelo imóvel, seguindo todo o procedimento e ditames legais, para então adquirir o título admitido no registro de imóveis, a carta de arrematação, que será o objeto de estudo do tópico a seguir.

### **3.1.1. Arrematação judicial de imóvel em hasta pública – Conceito e Natureza Jurídica**

Antes de adentrarmos a fundo na arrematação judicial, necessário se faz explorarmos pontos importantes do processo de execução brasileiro. A execução tem o objetivo de satisfazer uma obrigação devida do réu para com o autor, estando esta obrigação prevista em um título executivo judicial ou extrajudicial. Essa execução pode se dar tanto de maneira espontânea, quando o réu cumpre voluntariamente a prestação devida, ou forçada, quando o Estado interfere na relação entre as partes para então fazer com que a obrigação seja cumprida e o autor tenha seu direito satisfeito.

Assim, como dito, é *conditio sine qua non* a existência de título, seja ele judicial ou extrajudicial, para se dar início a uma execução, estando os judiciais previstos no artigo 475-N e os extrajudiciais no artigo 585 do Código de Processo Civil. Cita-se também como requisito de executibilidade, o inadimplemento do devedor, ou seja, como nos ensina Humberto Dalla Bernardino de Pinho: “A obrigação a termo ou sob condição ainda não implementada não pode ser objeto de execução, por falta de interesse processual do credor”.<sup>74</sup>

Até antes das reformas processuais civis ocorridas em meados da década passada, existia um processo de execução que era independente do processo de conhecimento. Portanto, caso o devedor não cumprisse sua obrigação de maneira voluntária, a sentença obtida no processo de conhecimento era o título hábil para se iniciar o processo de execução autônomo, onde ocorria todo o procedimento de citação, contraditório e sentença. A partir da reforma

---

<sup>74</sup> PINHO, Humberto Dalla Bernardina de. **Direito Processual Civil Contemporâneo**: Processo de Conhecimento, Cautelar, Execução e Procedimentos Especiais. São Paulo: Saraiva. 2. ed. 2013, p. 362.

sofrida pelo código de processo civil em 2005/2006 foi-se excluída a necessidade da realização de todo o procedimento citado acima, passando a vigorar o chamado processo sincrético, que não foi criado pela reforma, pois já era utilizado em alguns procedimentos, e que então fez com que o processo autônomo de execução passasse a ser a conhecida “fase de cumprimento de sentença”. Vale atentar aqui que o processo autônomo não deixou de existir, fazendo-se este ainda necessário quando o título que dê início ao processo seja de natureza extrajudicial e nos casos previstos em lei.

Para se fazer cumprir sua ordem, o Estado dispõe de meios de execução para que se atinja o fim pretendido pelo processo, a satisfação do credor. Esses meios dividem-se em execução direta e indireta. Nesse sentido, Luiz Fux elucida:

A “execução visa, em suma, à satisfação do credor e, para esse fim, utiliza-se de técnicas que se submetem a duas categorias, a saber: “técnicas de sub-rogação” e “técnicas de coerção”. O Estado, no afã de satisfazer o credor, ou substitui o devedor e realiza a prestação devida às expensas do patrimônio do devedor, como, v.g., quando expropria os seus bens para satisfazer o credor, ou escolhe um terceiro às expensas do devedor para prestar o serviço sonogado, ou pressiona o devedor ameaçando-lhe impor um sacrifício pessoal (prisão) ou patrimonial (multa diária), como ocorre com a determinação judicial de pagamento de pensão alimentícia sob pena de prisão ou no caso de incidência de multa diária até que se desfaça uma transgressão a um *non facere* previsto em lei. No primeiro caso, quando há atividade substitutiva, denomina-se essa técnica “meio de sub-rogação”; na segunda hipótese, em que há “pressão” sobre a pessoa ou o patrimônio do devedor, cognomina-se a técnica de “meio de coerção”.<sup>75</sup>

Aqui, então, é que fazemos o gancho com a arrematação judicial, pois ela é um exemplo dessa execução direta do devedor, onde o Estado sub-roga-se no papel do devedor, substituindo sua vontade e conduta, de maneira a prestar forçosamente a obrigação que originariamente o devedor deveria ter cumprido, adimplindo-a.

A arrematação judicial, ou nas palavras de Assis, a “alienação forçada”, não é um fim em si mesma, mas sim um meio para se atingir um objetivo, seja este a satisfação do credor, dizendo ser aquela:

(...) o meio executório utilizado na execução das obrigações pecuniária, a única racionalmente específica ante a ampla fungibilidade do objeto da prestação, oferece ao público o bem penhorado, a quem mais der, para obter dinheiro e, com “o produto dos bens alienados”, conforme reza o art. 709, *caput*, satisfazer o credor. A alienação não desfaz a penhora: produto da alienação pertence ao executado e para ele migram os efeitos derivados da constrição.<sup>76</sup>

Segue o disposto no artigo 709:

Art. 709. O juiz autorizará que o credor levante, até a satisfação integral de seu crédito, o dinheiro depositado para segurar o juízo ou o produto dos bens alienados quando:

<sup>75</sup> FUX, Luiz. **O Novo Processo de Execução**: o cumprimento de sentença e a execução extrajudicial. Rio de Janeiro: Forense. 2009, p. 7.

<sup>76</sup> ASSIS, Araken de. **Manual da Execução**. 13. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2010, p. 813.

I - a execução for movida só a benefício do credor singular, a quem, por força da penhora, cabe o direito de preferência sobre os bens penhorados e alienados;  
II - não houver sobre os bens alienados qualquer outro privilégio ou preferência, instituído anteriormente à penhora.  
Parágrafo único. Ao receber o mandado de levantamento, o credor dará ao devedor, por termo nos autos, quitação da quantia paga.

Nesse sentido, as lições de Luiz Guilherme Loureiro, que bem definem o instituto da arrematação judicial:

A arrematação e a adjudicação constituem formas de expropriação judicial por meio das quais o bem penhorado (móvel ou imóvel) é retirado forçosamente do patrimônio do devedor (executado) e transferido para o credor exequente, como forma de pagamento da obrigação inadimplida. Na adjudicação, o bem penhorado é entregue ao exequente, mas não se confunde com a dação em pagamento, porque, enquanto este é um instituto de direito civil caracterizado pela voluntariedade, a adjudicação constitui instituto de direito processual civil, marcado pelo signo da compulsoriedade, isto é, independe do consentimento do devedor e proprietário do bem. Por sua vez, na arrematação, o bem penhorado é vendido e o numerário obtido é utilizado para pagamento da dívida (principal e acessórios).<sup>77</sup>

O lúcido autor ainda completa dizendo que:

São três mecanismos processuais de satisfação do direito do exequente: a) adjudicação; b) arrematação e, c) alienação por iniciativa particular. Enquanto na adjudicação o bem penhorado é entregue ao credor, nos dois últimos o bem é transformado em dinheiro para gerar a satisfação do direito do exequente. Em se tratando de imóvel a alienação é realizada mediante praça: na primeira praça não se aceitará lance inferior ao da avaliação do bem. Não havendo interessados, será realizada a segunda praça, no prazo de dez a vinte dias, quando então será aceito qualquer valor, desde que não configure preço vil. Visando facilitar e tornar efetiva a satisfação do credor no processo de execução, a nova sistemática processual civil permite que o próprio exequente promova a venda do bem, por meio de corretor de imóveis, por exemplo (art. 685-C), do CPC, acrescentado pela Lei 11.382/2006). Também foi prevista a alienação por meio eletrônico por meio de leilões realizados pela Internet.”<sup>78</sup>

Para o presente estudo, focaremos na segunda forma citada pelo autor de satisfação do direito do exequente, ou seja, a arrematação judicial.

Posto isso, para explicar a natureza jurídica da arrematação judicial, duas são as principais correntes que buscam explicar a natureza jurídica da arrematação no Direito Brasileiro, a teoria privatista e a teoria publicista. A primeira trata a arrematação como uma espécie de compra e venda realizada pelo magistrado, que agiria em nome e sobrepondo-se a vontade do executado, onde o juiz representaria o próprio devedor. A segunda, tem como enfoque sobre a natureza jurídica da arrematação o poder expropriatório do próprio Estado, pois este expropria o poder de alienação dos bens do devedor e posteriormente realiza sua venda em hasta pública. Assim, esta teoria já não mais entende o Estado como “alguém” que represente

---

<sup>77</sup> LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos – Teoria e Prática**. 2. ed. São Paulo: Método. 2011. p. 454.

<sup>78</sup> Idem

o devedor, mas sim alguém que irá executar a faculdade de alienação dos bens deste. Portanto, conclui-se que o Estado, através de seu poder conferido por lei, retira do executado o seu direito de dispor dos bens indicados para execução, vendendo-os ao terceiro arrematante, configurando-se numa verdadeira venda judicial.

A opinião dos diversos autores é muito divergente, e para os fins deste trabalho serão elencados os principais entendimentos:

Para Humberto Theodoro Júnior<sup>79</sup>, a arrematação judicial equivale a um ato de expropriação através do qual se faz a transferência coativa dos bens penhorados do executado à quem faça o pagamento, seja ele a vista ou parcelado. Liebman, por sua vez, entende: “Os dois atos são heterogêneos e distantes e não se fundem para dar lugar um único ato bilateral, apenas um condiciona o outro e os efeitos são produzidos unicamente pelo ato do órgão judicial.”<sup>80</sup>

Já Assis<sup>81</sup>, atenta para a palavra “alienar”, dizendo que o Estado pratica nada mais que uma alienação, vendo no lance ou pedido de adjudicação um dos polos do negócio bilateral, e no aceite do Estado o outro polo deste “típico negócio jurídico bilateral”. Dizendo ainda que não existe contrato, mas sim um negócio de direito público e processual classificado em categoria distinta. Para essa interpretação temos algumas consequências, como mesmo emprega Assis em diante na sua obra, pois acaba por tratar a arrematação judicial como um negócio jurídico, aplicando a este as normas de formação, extinção, nulidade, presentes na parte de formação dos negócios jurídicos de nosso Código Civil vigente.

Do ponto de vista do autor desse estudo não é correta a classificação da natureza jurídica da arrematação judicial como um típico negócio jurídico, como se uma simples compra e venda fosse. A complexidade do instituto é muito maior, extrapolando os conceitos de negócio jurídico. Não é correto atribuir o caráter negocial a este instituto visto que não é uma confluência de vontades *inter partes*. O juiz apenas exerce sua atividade jurisdicional, agindo de forma legalista, onde verifica os aspectos ditados pela lei e assim, *o juiz decidirá por ocasião da praça, dando o bem por arrematado pelo apresentante do melhor lance ou proposta mais conveniente* (Art. 690, § 3º CPC). Portanto, vê-se que não se trata de um encontro de vontades, mas sim a vontade do arrematante em adquirir o bem e a figura do juiz, representando o poder Estatal,

---

<sup>79</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil. Processo de Execução e cumprimento da sentença. Processo cautelar e tutela de urgência**. 41. Ed. Forense: Rio de Janeiro. 2007. v. 3, p. 368 e 383.

<sup>80</sup> LIEBMAN, Enrico Tulio. Processo de execução, n.68. pág. 147. *Apud* ASSIS, Araken de. **Manual da Execução**. 13. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2010, p. 815.

<sup>81</sup> ASSIS, Araken de. *op. cit.*, p. 815-816.

para intermediar essa aquisição, se tratando de uma transferência judicial forçada, resultante de um processo de execução/cumprimento de sentença, com o objetivo de satisfação de um crédito devido a um credor e que não foi pago de maneira voluntária pelo devedor.

### 3.1.2. Título formal

Sobre o título formal resultante da arrematação judicial, a *carta de arrematação*, devemos fazer uma retrospectiva desde o descumprimento da sentença condenatória por parte do réu, passando por todo o procedimento de penhora e avaliação, e então desembocando na sua alienação em praça.

Descumprida a sentença pelo devedor, ou seja, não cumprindo com o seu dever de pagar, sofrerá este a execução, assim o credor deve fazer requerimento pedindo a expedição do mandado de penhora e avaliação e a intimação do devedor, na pessoa de seu advogado, pela imprensa oficial para que ele pague, no prazo de 15 dias, o valor da condenação em dinheiro, podendo ainda indicar os bens a serem penhorados, conforme art. 475-J, § 3º do CPC:

Art. 475-J: Caso o devedor, condenado ao pagamento de quantia certa ou já fixada em liquidação, não o efetue no prazo de quinze dias, o montante da condenação será acrescido de multa no percentual de dez por cento e, a requerimento do credor e observado o disposto no art. 614, inciso II, desta Lei, expedir-se-á mandado de penhora e avaliação.

§ 1º Do auto de penhora e de avaliação será de imediato intimado o executado, na pessoa de seu advogado (arts. 236 e 237), ou, na falta deste, o seu representante legal, ou pessoalmente, por mandado ou pelo correio, podendo oferecer impugnação, querendo, no prazo de quinze dias.

§ 2º Caso o oficial de justiça não possa proceder à avaliação, por depender de conhecimentos especializados, o juiz, de imediato, nomeará avaliador, assinando-lhe breve prazo para a entrega do laudo.

§ 3º O exequente poderá, em seu requerimento, indicar desde logo os bens a serem penhorados.

A próxima fase, portanto, é a avaliação dos bens juntamente com a penhora (feito por oficial de justiça ou perito, conforme o caso).

A penhora é procedimento de segregação dos bens que efetivamente se sujeitarão à execução, respondendo pela dívida inadimplida. Até a penhora, a responsabilidade patrimonial do executado é ampla, de modo que praticamente todos os seus bens respondem por suas dívidas (art. 591 do CPC e art. 391 do CC). Por meio da penhora, são individualizados os bens que responderão pela dívida objeto da execução. Assim, a penhora é o *ato processual pelo qual determinados bens do devedor (ou de terceiro responsável) sujeitam-se diretamente à execução*.<sup>82</sup>

Após a realização da penhora, esses bens passam a ficar indisponíveis, ou seja, não permitindo a alienação ou oneração por parte do devedor, não retirando do devedor a

---

<sup>82</sup> MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. **Curso de Processo Civil – Execução**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2008. v. 3, p. 254.

propriedade do bem, mas sim seu direito de dispor dele. Vale ressaltar ainda que é possível recair mais de uma penhora sobre o mesmo bem, assim, caso não haja motivo que estabeleça preferência especial, “é a penhora que determinará, no concurso de credores sobre o produto da venda do bem, a ordem de satisfação dos créditos (art. 612 do CPC).”<sup>83</sup> Portanto, após a lavratura do auto (ou do termo) da penhora, esta considera-se realizada.

Ressalta-se ainda que todos os bens do devedor estão sujeitos a penhora, em regra, até o limite da dívida, independentemente de existirem no momento da execução ou forem adquiridos posteriormente. Porém, logicamente, não são todos os bens do devedor que poderão responder por suas dívidas no processo de execução. Portanto, os artigos 649 e 650 do CPC nos traz o rol não taxativo (pois há outros casos de impenhorabilidade previstos em leis específicas) dos bens absolutamente e relativamente impenhoráveis:

Art. 649. São absolutamente impenhoráveis:

- I - os bens inalienáveis e os declarados, por ato voluntário, não sujeitos à execução;
  - II - os móveis, pertences e utilidades domésticas que guarnecem a residência do executado, salvo os de elevado valor ou que ultrapassem as necessidades comuns correspondentes a um médio padrão de vida;
  - III - os vestuários, bem como os pertences de uso pessoal do executado, salvo se de elevado valor;
  - IV - os vencimentos, subsídios, soldos, salários, remunerações, proventos de aposentadoria, pensões, pecúlios e montepios; as quantias recebidas por liberalidade de terceiro e destinadas ao sustento do devedor e sua família, os ganhos de trabalhador autônomo e os honorários de profissional liberal, observado o disposto no § 3º deste artigo;
  - V - os livros, as máquinas, as ferramentas, os utensílios, os instrumentos ou outros bens móveis necessários ou úteis ao exercício de qualquer profissão;
  - VI - o seguro de vida;
  - VII - os materiais necessários para obras em andamento, salvo se essas forem penhoradas;
  - VIII - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família;
  - IX - os recursos públicos recebidos por instituições privadas para aplicação compulsória em educação, saúde ou assistência social;
  - X - até o limite de 40 (quarenta) salários mínimos, a quantia depositada em caderneta de poupança.
  - XI - os recursos públicos do fundo partidário recebidos, nos termos da lei, por partido político.
- § 1º A impenhorabilidade não é oponível à cobrança do crédito concedido para a aquisição do próprio bem.
- § 2º O disposto no inciso IV do caput deste artigo não se aplica no caso de penhora para pagamento de prestação alimentícia.

Art. 650. Podem ser penhorados, à falta de outros bens, os frutos e rendimentos dos bens inalienáveis, salvo se destinados à satisfação de prestação alimentícia.

A penhora dos bens segue uma regra de ordem legal (art. 655 CPC), ou seja, segue uma ordem de preferência, porém, esta ordem é tomada de maneira racional e adequada às necessidades sociais e também observando as necessidades de mercado, assim, devido as

---

<sup>83</sup> Ibidem, p. 255.

mudanças destes dois fatores voláteis, ela pode se tornar defasada posteriormente<sup>84</sup>, não sendo portanto essa ordem absoluta, entendimento este já firmado jurisprudencialmente<sup>85</sup>, estando os bens imóveis em 4º lugar nessa ordem (Inciso IV).

Após, preferencialmente, ter se obedecido a ordem de penhora do artigo citado acima, e não tendo o credor interesse em adjudicar ou alienar de forma particular os bens penhorados, passa-se para a fase de alienação dos bens em hasta pública, onde se dará a formação e conclusão do título “carta de arrematação”. Essa alienação em hasta pública tem o objetivo de tornar público a venda dos bens do devedor e assim atrair o público, terceiros alheios ao processo, para que venham a dar lances competitivos entre si para adquirirem o bem, tendo como objetivo arrecadar o maior montante possível para o pagamento de todas as dívidas do executado.

Os bens imóveis são alienados na forma chamada “praça”, enquanto os outros bens são alienados na forma chamada “leilão”. A diferença entre essas duas formas está no fato de que o leiloeiro é indicado pelo credor e a praça, por sua vez, é realizada por um serventuário da justiça. Ressalta-se ainda que a reforma do judiciário de 2005/2006 implementou ainda a opção do chamado leilão online, como preceitua o artigo 689-A, onde o procedimento tradicional poderá ser substituído, a requerimento do exequente, por alienação realizada por meio da rede mundial de computadores, com uso de páginas virtuais criadas pelos Tribunais ou por entidades públicas ou privadas em convênio com eles firmado.

Portanto, o procedimento se inicia com a expedição do edital (salvo se o valor dos bens não superar a quantia de 60 salários mínimos, conforme art. 686, § 3º CPC), que deverá contar com:

Art. 686: I- descrição do bem penhorado, com suas características e, tratando-se de imóvel, a situação e divisas, com remissão à matrícula e aos registros; II - o valor do bem; III - o lugar onde estiverem os móveis, veículos e semoventes; e, sendo direito e ação, os autos do processo, em que foram penhorados; IV - o dia e a hora de realização da praça, se bem imóvel, ou o local, dia e hora de realização do leilão, se bem móvel; V - menção da existência de ônus, recurso ou causa pendente sobre os bens a serem arrematados; VI - a comunicação de que, se o bem não alcançar lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, em dia e hora que forem desde logo designados entre os dez e os vinte dias seguintes, a sua alienação pelo maior lance (art. 692).

Devendo ainda, segundo o artigo 687, o edital ser afixado no local do costume e publicado, em resumo, com antecedência mínima de cinco dias, pelo menos uma vez em jornal de ampla circulação local.

---

<sup>84</sup> Ibidem, p. 269.

<sup>85</sup> Conforme decisão: STJ, 5ª T., AgRg no AgIn 445111/SP, rel. Min Jorge Scartezzini, DJU 19.12.2003.

Ademais, atenta-se ao fato de o código estabelecer a notificação com antecedência de certas pessoas, como o executado (art. 687, § 5º do CPC) e também, por qualquer modo idôneo, com pelo menos dez dias de antecedência, o senhorio direto, o credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução.

Pois bem, já dentro da própria arrematação judicial, alguns apontamentos devem ser feitos. A arrematação será suspensa assim que se atingir o valor da dívida somado aos custos da execução (art. 692, parágrafo único do CPC). Quando se tratar de aquisição de bem imóvel, quem estiver interessado em adquiri-lo em prestações poderá apresentar por escrito sua proposta, nunca inferior à avaliação, com oferta de pelo menos 30% (trinta por cento) à vista, sendo o restante garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel (art. 690, § 1º do CPC), ou ainda, seguindo a regra geral, a arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução (art. 690, caput do CPC).

Caso os bens não sejam alienados nessa primeira hasta, será realizada uma segunda hasta pública na data previamente fixada no edital inicial, não devendo ser inferior a dez ou superior a vinte dias seguintes da realização da primeira. Sendo que nessa segunda hasta pública, os bens poderão ser alienados por valor inferior ao da avaliação, desde que não seja por preço vil (art. 692 do CPC). Assim, arrematados os bens, será lavrado o chamado auto de arrematação, tema do tópico a seguir.

### **3.1.3. Momento da transmissão do bem arrematado**

Conforme o artigo 693 e seu parágrafo único do CPC, a arrematação constará de auto que será lavrado de imediato, nele mencionadas as condições pelas quais foi alienado o bem, sendo que a ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante. Devendo o auto ser assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo serventuário da justiça ou leiloeiro, considerando-se então perfeita, acabada e irretratável a arrematação, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado (art. 694 do CPC).

Expedida a carta de arrematação, esta estará apta para ingressar no registro de imóveis competente, para então efetivamente se transferir a propriedade do imóvel para o arrematante. Portanto, como dito, após a assinatura do auto de arrematação, esta será considerada perfeita, irretratável e imune ao acolhimento de possível impugnação. Sobre estas características da conclusão do auto, Marinoni nos ensina:

A norma do art. 694 visa a proteger o arrematante, considerado terceiro de boa-fé. Além disto, se o arrematante pudesse perder o bem arrematado diante da procedência da impugnação, certamente ninguém mais adquiriria bem em hasta pública enquanto não definida a impugnação, o que *eliminaría a celeridade* que se pretendeu outorgar à execução com a previsão da não-suspensividade, como regra, da impugnação. Ou então, diante do risco inerente à aquisição do bem nesta condição, a sua arrematação apenas se daria *por valor bem mais baixo* que o de mercado, suficiente para tornar a sua compra atraente, diante do *risco da sua perda* em decorrência da procedência da impugnação. Esta última situação, como é intuitivo, favoreceria apenas a especulação, causando evidente prejuízo à atividade jurisdicional, ao instituto da execução e às partes.<sup>86</sup>

Assim, no caso de procedência dos embargos, o executado terá direito a haver do exequente o valor por este recebido como produto da arrematação; caso inferior ao valor do bem, haverá do exequente também a diferença (art. 694, § 2º do CPC), além dos danos sofridos pela perda do bem (como lucros cessantes, por exemplo). Lembrando ainda que o código elenca as possibilidades da arrematação ser tomada sem efeito, em seu artigo 694, sendo elas:

I - por vício de nulidade; II - se não for pago o preço ou se não for prestada a caução; III - quando o arrematante provar, nos 5 (cinco) dias seguintes, a existência de ônus real ou de gravame (art. 686, inciso V) não mencionado no edital; IV - a requerimento do arrematante, na hipótese de embargos à arrematação (art. 746, §§ 1º e 2º); V - quando realizada por preço vil (art. 692); VI - nos casos previstos neste Código (art. 698).

Portanto, mesmo que os embargos sejam declarados procedentes, e não estando presentes os casos dos incisos do artigo 694, a arrematação será perfeita. O arrematante então deverá se dirigir ao cartório de registro de imóveis competente para então transferir efetivamente a propriedade do imóvel arrematado. Como já dito nesta pesquisa, o sistema adotado pelo Brasil é o efeito constitutivo do registro, ou seja, para a aquisição do imóvel e constituição dos direitos de propriedade, é necessário o registro do título translativo na matrícula imobiliária, não importando que a formação deste tenha se dado por via judicial e não pelos meios particulares tradicionais (escritura de compra e venda, por exemplo), o título *per se* não tem o poder de transferir a propriedade do imóvel.

#### **4. A ARREMATAÇÃO JUDICIAL COMO TÍTULO DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIO**

Depois de estudarmos a história, os princípios imobiliários, os conceitos civis de propriedade e aquisição de propriedade, a execução civil e seus fins e a arrematação judicial como aquisição de propriedade, faz-se necessário, antes de partirmos para a conclusão deste estudo, realizarmos uma análise jurisprudencial de decisões que, envolvendo as mais diversas

---

<sup>86</sup> MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. op. cit., p. 331.

situações, consideraram a arrematação judicial como modo de aquisição originário ou derivado, que será feita a seguir.

Para a análise jurisprudencial foi feita uma coletânea de decisões, porém, não serão todas aqui transcritas para não tornar o trabalho excessivamente jurisprudencial e dessas decisões selecionadas serão extraídos os trechos que são indispensáveis e mais importantes para a conclusão a que pretendemos chegar.

#### **4.1. Entendimento e evolução jurisprudencial**

Começaremos essa análise transcrevendo a ementa de cada decisão, seguido do trecho crucial desta seguido por apontamentos e comentários.

1) **Fonte:** Apelação nº 0012919-12.2012.8.26.0451. Tipo: TJSP. Data do Julgamento: 26/03/2015. Relator: Henrique Harris Júnior

**Ementa:** APELAÇÃO E REEXAME NECESSÁRIO – AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURIDICO-TRIBUTÁRIA – IPTU – ARREMATAÇÃO JUDICIAL – FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE – SENTENÇA MANTIDA – RECURSOS IMPROVIDOS.<sup>87</sup>

**Análise:** Trata-se de apelação interposta pela Municipalidade de Piracicaba contra a sentença que, em ação declaratória de inexistência de relação jurídico-tributária, extinguiu o processo em favor dos autores, uma vez que estes arrematam o imóvel em hasta pública (que nesse caso é considerada forma originária de aquisição).

Inconformada, pretende a Municipalidade a reforma da sentença, argumentando, em síntese, que não recebeu os valores pagos pelos apelados nem, ao menos, sendo chama a se manifestar quando do edital do leilão sobre os créditos. Por esse motivo não seria cabível a exceção do parágrafo primeiro do art. 130 do CTN. Relata ainda que o entendimento majoritário do STJ à época do julgamento era de que a arrematação judicial se trata de forma originária de aquisição, citando os julgados daquele tribunal.<sup>88</sup>

---

<sup>87</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação: nº 0012919-12.2012.8.26.0451. Relator: Henrique Harris Júnior. Diário de Justiça. Data do julgamento: 26 mar. 2015

<sup>88</sup> “A arrematação de bem móvel ou imóvel em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, de maneira que os débitos tributários anteriores à arrematação sub-rogamse no preço da hasta.” (STJ, AgRg no Ag 1225813/SP, Segunda Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, J. em 23/03/2010, DJe de 08/04/2010).

Conclui-se então que com a arrematação cessam os vínculos jurídicos do imóvel, não podendo ser o arrematante devedor das dívidas tributárias anteriores à arrematação, por estar caracterizada a hipótese de aquisição originária, além de decidir pela prescrição dos créditos por conta da prescrição (esta ocorrida desde 2011). Mantendo-se, portanto, a sentença de primeiro grau.

2) **Fonte:** Apelação com revisão nº 0067410-79.2012.8.26.0576. Tipo: TJSP. Data do Julgamento: 26/03/2015. Relator: Roberto Martins de Souza

**Ementa:** APELAÇÃO – AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO – IMPOSTO – IMPOSTO SOBRE PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA – IPTU E TARIFA DE ÁGUA E ESGOTO – ARREMATAÇÃO DE UM BEM IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA – DIREITO ASSEGURADO AO ARREMATANTE DE RECEBER O IMÓVEL ISENTO DE TRIBUTOS LANÇADOS ANTERIORMENTE À ARREMATAÇÃO – INTELIGÊNCIA DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 130 DO CÓD. TRIBUTÁRIO NACIONAL – RESTITUIÇÃO DOS VALORES RECOLHIDOS INDEVIDAMENTE – REPETIÇÃO DE INDÉBITO – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E OS JUROS DE MORA QUE DEVEM SER CALCULADOS NA FORMA DO ART. 1º-F DA LEI FEDERAL n. 9.494/97, COM REDAÇÃO DA LEI FEDERAL n. 11.960/09 – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.<sup>89</sup>

**Análise:** O caso em tela é apelação interposta pela Prefeitura Municipal de Bady Bassitt contra a r. sentença nos autos da ação declaratória cumulada com repetição de indébito, movida por Rodolfo Cesar Merlo contra a recorrente, relativamente ao IPTU dos exercícios de 2004 a 2011 e tarifa de água e esgoto dos exercícios de 2009 a 2010, incidentes sobre imóvel arrematado em hasta pública, julgou procedente a ação, condenou a Municipalidade a restituir ao autor os valores descritos na inicial, com atualização monetária desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês, nos termos do art. 161, do CTN, incidentes após o trânsito em julgado, conforme o artigo 167, parágrafo único, do CTN. Em razão da sucumbência, carrou à parte

---

“A arrematação em hasta pública extingue o ônus do imóvel arrematado, que passa ao arrematante livre e desembaraçado de tributo ou responsabilidade, sendo, portanto, considerada aquisição originária, de modo que os débitos tributários anteriores à arrematação sub-rogam-se no preço da hasta. Precedentes: REsp 1.188.655/RS, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJe 8.6.2010; AgRg no Ag 1.225.813/SP, Rel. Min. Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 8.4.2010; REsp 909.254/DF, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma DJe 21.11.2008.” (STJ, REsp 1179056/MG, Segunda Turma, Rel. Min. Humberto Martins, J. em 07/10/2010, DJe de 21/10/2010).

<sup>89</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação com revisão nº 0067410-79.2012.8.26.0576. Relator: Roberto Martins de Souza. Diário de Justiça. Data do julgamento: 26 mar. 2015

vencida custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% do valor da condenação (art. 20, § 4º, do CPC).

O autor arrematou imóvel (matrícula n. 37.150 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto). A Municipalidade de Bady Bassitt negou-se a emitir certidão negativa de débitos (água/esgoto e IPTU) exigindo-lhe o pagamento do débito, das despesas processuais e honorários advocatícios referentes às execuções fiscais ajuizadas contra o antigo proprietário (Proc. n. 8830/2008- 107/2012). Requereu o cancelamento do débito, que foi indeferido, obrigando-o ao pagamento de tributos que não seriam da sua responsabilidade.

Assim, argumenta o relator que quando ocorre a arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço, sendo que o arrematante recebe o bem livre e desembaraçado de qualquer encargo ou responsabilidade tributária. Ressaltando ainda que se o preço alcançado na arrematação não for suficiente para cobrir o débito tributário, nem por isso o arrematante ficará responsável pelo eventual saldo, ao contrário do alegado pela apelante.

Sobre a sub-rogação das dívidas no preço da hasta pública, o relato cita o autor Hugo de Brito Machado:

Se o bem imóvel é arrematado em hasta pública, vinculado ficará o respectivo preço. Não o bem. O arrematante não é responsável tributário (CTN, art. 130, parágrafo único). A não ser assim, ninguém arremataria bens em hasta pública, pois estaria sempre sujeito a perder o bem arrematado, não obstante tivesse pago o preço respectivo. Justifica-se o disposto no art. 130 do Código Tributário Nacional, porque entre o arrematante e o anterior proprietário do bem não se estabelece relação jurídica nenhuma. A propriedade é adquirida pelo arrematante em virtude de ato judicial e não de ato negocial privado.<sup>90</sup>

Termina dizendo que a sub-rogação no preço da arrematação visa a oferecer segurança aos interessados na aquisição, por essa via, do bem imóvel que, caso não houvesse essa previsão legal, ficariam sujeitos ao pagamento de despesas adicionais ao valor do lance ofertado quando da arrematação. Não respondendo pelos débitos anteriores à arrematação.

3) **Fonte:** Agravo de Instrumento nº 2224835-49.2014.8.26.0000. Tipo: TJSP. Data do Julgamento: 09/02/2015. Relator: Maria Cláudia Bedotti.

**Ementa:** AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA- INCLUSÃO DO ARREMATANTE DA UNIDADE CONDOMINIAL PARA RESPONDER POR DÉBITO

---

<sup>90</sup> MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de Direito Tributário**. 31. ed. São Paulo: Malheiros, 2010, p. 161 Apud BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação com revisão nº 0067410-79.2012.8.26.0576. Relator: Roberto Martins de Souza. Diário de Justiça. Data do julgamento: 26 mar. 2015

PRETÉRITO À ARREMATACÃO – IMPOSSIBILIDADE – ARREMATACÃO QUE É MODO ORIGINÁRIO DE AQUISIÇÃO DO DOMÍNIO – ATO EXPROPRIATÓRIO DO BEM DO DEVEDOR REALIZADO COM VISTAS A SATISFAZER O CRÉDITO DO EXEQUENTE, DE MANEIRA QUE O VALOR DEPOSITADO PELO ARREMATANTE A TÍTULO DE PREÇO DEVE SER UTILIZADO PARA PAGAMENTO DA DÍVIDA EXEQUENDA – RECURSO PROVIDO.<sup>91</sup>

**Análise:** Nesse julgado temos um agravo de instrumento tirado contra decisão que, em ação de cobrança de despesas condominiais ora em fase de cumprimento de sentença, determinou a inclusão do arrematante no polo passivo da execução para pagamento do saldo devedor remanescente apurado nos autos.

O agravante argumenta que a arrematação é forma originária de aquisição de propriedade e que o débito perseguido pelo exequente diz respeito às cotas condominiais anteriores à arrematação, de forma que não é responsável por seu pagamento. Além disso, devem ser respeitados os limites subjetivos da coisa julgada e é fato que não participou do processo na fase de conhecimento

Em suma, o imóvel foi arrematado pelo agravante por R\$ 106.000,00, sendo que a arrematação foi levada a efeito na execução das próprias despesas condominiais, hipótese em que a dívida condominial sub-roga-se no preço da arrematação (arts. 709 e 710 do CPC).

Para embasar esse argumento, o relator cita Humberto Theodoro Junior:

(...), sendo a expropriação executiva realizada justamente para resgatar os encargos condominiais vencidos, não é admissível que o condomínio continue com o direito de penhorar novamente o imóvel arrematado por terceiro. Em tal situação, parece claro que, havendo saldo devedor, não terá o condomínio como penhorar outra vez o imóvel cuja alienação ele próprio realizou. O arrematante, então, receberá o imóvel adquirido em juízo livre da responsabilidade pelo saldo não acobertado pelo preço apurado na alienação judicial.<sup>92</sup>

Continua dizendo ainda que a arrematação consiste em forma originária de aquisição do domínio do imóvel e que não se pode perder de vista que o devedor é expropriado pela atuação do Estado e seu bem é entregue ao arrematante por ato judicial, de modo que, por imperativo da tutela da confiança, quaisquer ônus ou débitos anteriores à arrematação não

---

<sup>91</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Agravo de Instrumento nº 2224835-49.2014.8.26.0000. Relatora: Maria Cláudia Bedotti. Diário de Justiça. Data do julgamento: 09 fev. 2015

<sup>92</sup> JUNIOR, Humberto Theodoro. **Curso de Direito Processual Civil**, n. 871, Rio de Janeiro: Forense, 2009, v. 2. p. 353 *Apud* BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Agravo de Instrumento nº 2224835-49.2014.8.26.0000. Relatora: Maria Cláudia Bedotti. Diário de Justiça. Data do julgamento: 09 fev. 2015

podem ser atribuídos a ele, que recebe o bem sem ônus. Finaliza citando também precedentes judiciais para embasar sua decisão<sup>93</sup>.

4) **Fonte:** Agravo de Instrumento nº 2010818-89.2014.8.26.0000. Tipo: TJSP. Data do Julgamento: 18/07/2014. Relator: Maury Bottesini.

**Ementa:** AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. DECISÃO QUE DETERMINOU O LEVANTAMENTO DA PENHORA DO IMÓVEL EM RAZÃO DE ARREMATACÃO EM PROCESSO TRABALHISTA: LEGALIDADE. O REMATE TRANSFERE AO COMPRADOR O BEM LIVRE DE ÔNUS E CONSEQUENTEMENTE, O DIREITO DE OBTER O CANCELAMENTO DE CONSTRUIÇÕES JUDICIAS. IRREGULARIDADE NO REMATE DEVE SER ARGUIDA NA JUSTIÇA DO TRABALHO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.<sup>94</sup>

**Análise:** Unibanco – União de Bancos Brasileiros S/A move execução contra Benedito Ferreira Oliveira e Sílvia Cristina Ventura da Silva Ferreira Oliveira. O recurso ataca decisão que determinou o levantamento da penhora do imóvel, matrícula nº 6.406, do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia porque referido bem foi arrematado em hasta pública realizada na Justiça do Trabalho. Alega vício na arrematação porque não foi intimado da realização da hasta pública e da arrematação do bem, que a arrematação ocorreu por preço vil e que a penhora realizada nos autos da Execução está registrada desde janeiro de 2001, de modo que o credor trabalhista tinha ciência do gravame no momento da realização da segunda penhora. Quer a reforma da decisão para que a penhora realizada nos autos da Execução seja mantida.

O imóvel foi arrematado por terceiro, Gilberto Lopes de Araújo. O voto prossegue dizendo que a arrematação é forma de aquisição originária do domínio, ou seja, transfere ao

---

<sup>93</sup> “As dívidas condominiais anteriores à alienação judicial serão quitadas com o valor obtido com a alienação judicial do imóvel, podendo o arrematante pedir a reserva desse valor para o pagamento das referidas dívidas. Precedentes do Colendo Superior Tribunal de Justiça”. (AI n. 0294440-24.2011.8.26.0000, rel. Des. Clóvis Castelo, j. 27.2.2012).

Embargos à Execução. Despesas condominiais. Arrematação de unidade condominial em hasta pública que afasta do arrematante a obrigação de suportar débitos anteriores não incluídos pelo credor. Forma originária de aquisição da propriedade decorrente da expropriação do bem do devedor pelo Estado e entrega ao arrematante. Transmissão por ato judicial que não vincula o novo proprietário aos encargos pretéritos. Obrigação da devedora que se inicia com a arrematação. Recurso provido. (Apelação 9092541-55.2007.8.26.0000, 28ª Câmara de Direito Privado, Relator Dimas Rubens Fonseca, j. 11/03/2014).

<sup>94</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Agravo de Instrumento nº 2010818-89.2014.8.26.0000. Relator: Maury Bottesini. Diário de Justiça. Data do julgamento: 18 jul. 2014

comprador um bem livre de ônus e o direito ao cancelamento das constrições judiciais, salvo qualquer nulidade arguível por Embargos à Arrematação. E isto ocorre porque os gravames que incidiam sobre o bem hasteado se sub-rogam no preço do remate.

Embasa ainda seu entendimento em jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo<sup>95</sup> e não acolhendo, por fim, os argumentos de nulidade da carta de arrematação e também os de que o imóvel foi arrematado por preço vil, negando provimento ao recurso.

5) **Fonte:** Apelação/Reexame Necessário N° 0021394-55.2010.8.26.0053. Tipo: TJSP. Data do Julgamento: 23/10/2014. Relator: Paulo Ayrosa.

**Ementa:** AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO ADMINISTRATIVO. MULTAS AMBIENTAIS. DANOS COMPROVADOS EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, PROTEGIDA AMBIENTALMENTE. AUTORA QUE ADQUIRIU O BEM POR MEIO DE ARREMATAÇÃO EM HASTA PÚBLICA. RECONHECIMENTO DE QUE A PRIMEIRA DAS INFRAÇÕES FOI PERPETRADA PELO ANTERIOR PROPRIETÁRIO DA ÁREA COMPROVAÇÃO, TODAVIA, QUE AS DEMAIS INTERVENÇÕES (CORTES DE ÁRVORES E REALIZAÇÃO DE OBRAS E MANUTENÇÕES NA ÁREA PELA AUTORA) SE DERAM SEM O DEVIDO LICENCIAMENTO AMBIENTAL PARCIAL. PROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSOS NÃO PROVIDOS.<sup>96</sup>

**Análise:** O caso em questão assim se resume: A anterior proprietária do bem arrematado procedeu ao corte de árvores, violando ditame legal. Observa o relator desde o início que a arrematação em hasta pública é modo originário de aquisição de propriedade, e que portanto o arrematante não deve responder pelos danos ambientais antes da posse do bem.

Pois bem, a lide se inicia quando a autora Lesimo Sondagens Projetos e Construções Ltda. ajuíza ação declaratória de nulidade de atos administrativos (infrações ambientais) em face da Prefeitura Municipal de São Paulo, com base no fato de que, na condição de arrematante de imóvel localizado em Parelheiros, foi autuada por três vezes após vistoria da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente de São Paulo, lavrando-se autos de infração.

---

<sup>95</sup> Embargos de Terceiro - Arrematação de imóvel hipotecado - Hasta pública realizada em Ação Trabalhista - Sentença de Procedência - Extinção da hipoteca decorrente da arrematação válida - Sentença mantida - Recurso Não Provido. (Ap. 9052986-60.2009.8.26.0000, rel. Des. Fernandes Lobo, TJSP, 22ª Câmara. Dir. Privado TJSP, j. 8.11.2012).

<sup>96</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação/Reexame Necessário n. 0021394-55.2010.8.26.0053. Relator: Paulo Ayrosa. Diário de Justiça. Data do julgamento: 23 out. 2014

Culminando, assim, em multas que somadas chegavam a R\$ 3.911.550,8, por ter sido constatado, respectivamente, corte de árvores em área considerada de preservação permanente, destruição de florestas e demais formas de vegetação natural em APP, além de construção, reformas e ampliação sem licenciamento ambiental em unidade de conservação e área de proteção de mananciais.

Pois bem, o relator então faz uma demarcação temporal, ou seja, estabelece a partir de quando a arrematante teria responsabilidade pelos danos ambientais. Porém, antes de fazê-lo, faz observações sobre a natureza jurídica da arrematação em hasta pública do imóvel, concluindo que a arrematação em hasta pública é modo originário de aquisição de propriedade, uma vez que entre o arrematante e o arrematado não há qualquer relação jurídica. E tal fato leva ao entendimento, por consequência, de que os atos perpetrados pela anterior proprietária do imóvel que causaram danos ambientais bem comprovados, como o corte de árvores em área de preservação, permanente não podem culminar na lavratura do auto de infração nº 16733, multa nº 3.848-2 no valor de R\$ 550.800,00, ou seja, que a arrematante não responde pelos danos ambientais causados pela antiga proprietária, mas sim somente por aqueles que deu causa, negando provimento aos recursos.

6) **Fonte:** Apelação Cível N° 0013197-92.2012.8.26.0554 . Tipo: CSMSP. Data do Julgamento: 18/04/2013. Relator: José Renato Nalini

**Ementa:** REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE O ARREMATANTE E O ANTERIOR PROPRIETÁRIO DO BEM. IMÓVEL PENHORADO COM BASE NO ART. 53, § 1º, DA LEI 8.212/91. INDISPONIBILIDADE QUE OBSTA APENAS A ALIENAÇÃO VOLUNTÁRIA. RECURSO PROVIDO.<sup>97</sup>

**Análise:** Trata-se de Apelação em que é apelante é Mara Rosana Augusto Papadopoli e apelado é o 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André. A apelante alega que adquiriu direito de preferência sobre o bem imóvel em tela, decorrente de Auto de Reforço de Penhora e Depósito Particular no bojo do

---

<sup>97</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura. Apelação Cível n. 0013197-92.2012.8.26.0554. Relator: José Renato Nalini. Diário de Justiça. Data do julgamento: 18 abr. 2013

processo judicial; que a ação de execução fiscal foi promovida pela Fazenda Federal cerca de seis anos após a execução da qual figurou como parte; que o juízo da execução apreciou especificamente o pedido de cancelamento da Carta de Adjudicação e o afastou por decisão com trânsito em julgado.

Logo de início o relator discorre sobre a natureza jurídica da aquisição de imóvel por meio de arrematação judicial, dizendo que foi consolidado no Conselho Superior da Magistratura e na Corregedoria Geral da Justiça o entendimento de que se trata de forma derivada de aquisição da propriedade, citando para tanto a Ap. Cível nº 1.223-6/7. De outro lado, como contraponto, diz que o STJ entende ser modo de aquisição originária, trazendo em tela o Agravo Regimental no Agravo de Instrumento nº AgRg no Ag 1225813, relatado pela Ministra do STJ Eliana Calmon, e no mesmo sentido: REsp nº 1179056/MG, AgRg no Ag nº 1225813/SP, REsp nº 1038800/RJ, REsp nº 807455/RS e REsp nº 40191/SP.

Prossegue dizendo, porém, que é forçoso reconhecer que, na arrematação, inexistente relação jurídica ou negocial entre o antigo proprietário e o novo, de modo que não há como se afirmar que se está diante de aquisição derivada da propriedade. Citando para tanto diversos autores da doutrina brasileira, justificando que essa também caminha no sentido de que a aquisição derivada depende sempre de uma relação negocial, aperfeiçoada pela manifestação de vontade, entre o antigo proprietário e o adquirente.

Como contraponto cita o autor Caio Mário da Silva Pereira, para quem apenas a ocupação configura meio originário de aquisição da propriedade, porque, nesse caso, a coisa jamais esteve sob o domínio de alguém. Porém, conclui que quando o bem é arrematado judicialmente, não há relação negocial entre o anterior proprietário e o adquirente, e a transmissão de domínio não decorre de manifestação de vontade. Assim, não há que se falar em aquisição derivada da propriedade.

Assim, o relator finaliza dizendo que apesar do entendimento do Conselho Superior da Magistratura, embora lastreado em excelentes fundamentos, não mais se encontra em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça nem com o espírito da doutrina majoritária, motivo por que sua alteração é de rigor em prol da segurança jurídica.

Sobre a possibilidade de o bem penhorado com base no art. 53, § 1º, da Lei nº 8.212/91, poder ser arrematado em execução diversa, conclui que a indisponibilidade decorrente do § 1º, do art. 53, da Lei nº 8.212/91, incide apenas sobre a alienação voluntária e não sobre a forçada, como no caso da arrematação judicial. Dando provimento ao recurso de maneira a possibilitar o ingresso do título.

7) **Fonte:** Apelação Cível 0021311-24.2012.8.26.0100. Tipo: CSMSP. Data do Julgamento: 17/01/2013. Relator: José Renato Nalini.

**Ementa:** REGISTRO DE IMÓVEIS. CARTA DE ARREMATACÃO. MODO ORIGINÁRIO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. DISPENSA DE APRESENTAÇÃO DAS CNDS DO INSS E CONJUNTA RELATIVA AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO POR REPRESENTAR SANÇÃO POLÍTICA. PRECEDENTES DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL E DO ÓRGÃO ESPECIAL DO TJSP. MODIFICAÇÃO DO ENTENDIMENTO DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA. RECURSO PROVIDO.<sup>98</sup>

**Análise:** O Juiz Corregedor Permanente do 5º Registro de Imóveis da Capital reconheceu a impossibilidade do registro da carta de arrematação, sem prévia observância do princípio da continuidade, apresentação da correspondente CND do INSS e inexistência de outros débitos de origem condominial. Interposta a apelação, o apelante sustenta a possibilidade do registro sem o cumprimento de qualquer das exigências acima.

O relator inicia seu voto admitindo o ingresso da carta de arrematação sem a observância das exigências impostas por sentença em consonância com a nota devolutiva do Oficial. Completando com a observação de que embora a carta de arrematação tenha origem judicial, ela não dispensa a qualificação, o exame do preenchimento das formalidades legais atreladas ao ato registral. Continua ainda citando que a desqualificação da carta de arrematação, fincada nos princípios da continuidade e da especialidade subjetiva, comporta reforma, pois o Conselho Superior da Magistratura, ao julgar a Apelação Cível n.º 0007969-54.2010.8.26.0604, da qual também foi relator, reviu a sua posição sobre a natureza jurídica da aquisição de imóvel mediante arrematação judicial.

Destacando que, por conta da inexistência de relação jurídica entre o adquirente e o precedente titular do direito real, a ausência de nexo causal entre o passado e a situação jurídica atual, a inocorrência de uma transmissão voluntária do direito de propriedade, o CSM passou a reconhecer que a arrematação é modo originário de aquisição do direito real de propriedade, de sorte a alinhar-se com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Agravo Regimental no Agravo de Instrumento n.º 1.225.813) e a prestigiar o princípio da segurança jurídica. Portanto, observa que, dentro desse contexto, os princípios da continuidade e da especialidade subjetiva

---

<sup>98</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura. Apelação Cível 0021311-24.2012.8.26.0100. Relator: José Renato Nalini. Diário de Justiça. Data do julgamento: 17 jan. 2013

são prescindíveis, porque a propriedade adquirida, com a arrematação, causa autônoma suficiente, liberta-se de seus vínculos anteriores, desatrela-se dos títulos dominiais pretéritos, dos quais não deriva e com os quais não mantém ligação, ressalvando, porém, que por expressa disposição legal, está sujeita aos riscos da evicção, à luz da norma extraída do artigo 447 do CC.

Por fim, sobre a necessidade de apresentação de CND do INSS, conforme o regramento do art. 47, I, "b", da Lei nº 8.212/91, e da instrução normativa nº 93/2001, da Receita Federal, cita a posição do STF, que reconhece a inconstitucionalidade de leis e atos normativos do Poder Público que tragam em si sanções políticas, isto é, normas enviesadas a constranger o contribuinte, por vias oblíquas, ao recolhimento do crédito tributário (ADIs nºs 173-6 e 394-1). Concluindo que não há mais que se falar em comprovação da quitação de créditos tributários, de contribuições federais e de outras imposições pecuniárias compulsórias para o ingresso de qualquer operação financeira no registro de imóveis, por representar forma oblíqua de cobrança do Estado, não guardando qualquer relação com o ato registral perseguido, a exigência da CND do INSS, dando provimento ao recurso, julgando improcedente a dúvida e determinando o registro.

8) **Fonte:** Apelação Cível 0010612-08.2010.8.26.0564. Tipo: CSMSP. Data do Julgamento: 04/03/2013. Relator: José Renato Nalini.

**Ementa:** REGISTRO DE IMÓVEIS. ADVOGADO DO INTERESSADO NÃO SE QUALIFICA COMO TERCEIRO JURIDICAMENTE PREJUDICIADO. ILEGITIMADE E FALTA DE INTERESSE PARA RECORRER CARACTERIZADOS. CARTA DE ARREMATAÇÃO. TÍTULO JUDICIAL SUJEITO À QUALIFICAÇÃO. IRRESIGNAÇÃO PARCIAL EVIDENCIADA. DÚVIDA PREJUDICADA. EXIGÊNCIAS REFERENTES À QUALIFICAÇÃO DO ARREMATANTE E À COMPROVAÇÃO DO RECOLHIMENTO DO ITBI. PERTINÊNCIA. EXIGÊNCIA RELACIONADA COM O PRINCÍPIO REGISTRAL DA CONTINUIDADE. DESCABIMENTO. ARREMATAÇÃO. MODO ORIGINÁRIO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. PRÉVIA CIÊNCIA DO PROPRIETÁRIO DEMONSTRADA. ADJUDICAÇÃO ANTERIOR INEFICAZ EM RELAÇÃO AO ARREMATANTE. RECURSO NÃO CONHECIDO.<sup>99</sup>

---

<sup>99</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura. Apelação Cível 0010612-08.2010.8.26.0564. Relator: José Renato Nalini. Diário de Justiça. Data do julgamento: 4 mar. 2013

**Análise:** O 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Bernardo do Campo desqualificou carta de arrematação com o argumento de que o seu registro feriria o princípio da continuidade por não haver, na carta de arrematação, a qualificação completa do arrematante, além de não haver comprovação da quitação do ITBI.

Segundo consta, o interessado, embora cientificado, não ofereceu impugnação, enquanto, exibida a certidão da matrícula do bem imóvel arrematado e apresentado o parecer pelo Ministério Público, o proprietário, ex-credor hipotecário, ao manifestar-se, amparou-se no princípio da continuidade, na anterioridade da adjudicação e afirmou que já alienou o imóvel.

A dúvida foi julgada procedente, o interessado e o advogado que constituiu interpuseram apelação visando à reforma da sentença, historiando o andamento do processo onde, com ciência do atual proprietário, ocorreu a arrematação. Dentre os argumentos, afirmaram que as exigências ligadas à qualificação do arrematante e ao ITBI tratam de questões secundárias, então passíveis de saneamento a qualquer tempo, além de sustentarem que a adjudicação descumpriu ordem do Juízo da execução e destacarem que a arrematação é modo originário de aquisição de propriedade.

Marcelo Galvano, um dos dois apelantes e advogado constituído pelo arrematante, não teve seu interesse nem legitimidade recursais reconhecidos. Já em relação ao arrematante, o recorrente Sérgio de Oliveira, a apelação teve sua legitimidade e interesse recursais reconhecidos, mas o relator inicia o voto fazendo algumas observações, como por exemplo, que a falta de impugnação não apresentada não impede o julgamento da dúvida (artigo 199 da Lei n.º 6.015/1973). Ressaltou também, que ao interpor o recurso, o interessado não havia questionado duas das três exigências, predispondo-se a cumpri-las. Logo, conformando-se com as exigências, por ele indevidamente consideradas secundárias, deixou clara a sua irresignação parcial, motivo pelo qual, não se admitindo prolação de decisão condicional, o exame da dúvida está prejudicado.

Porém, faz a ressalva de que mesmo se superados fossem os obstáculos impeditivos do seu conhecimento, a dúvida seria julgada procedente, já que justamente as duas exigências não questionadas são pertinentes: enquanto o princípio da legalidade ampara a relativa à comprovação do recolhimento do ITBI, o princípio da especialidade respalda a referente à completa qualificação do arrematante.

Sobre a comprovação do recolhimento do ITBI, cita o inciso III do artigo 703 do CPC, que dispõe que a carta de arrematação conterá "a prova de quitação do imposto de transmissão" e os artigos 289, da Lei n.º 6.015/1973, e 30, XI, da Lei n.º 8.935/1994, obrigam o Oficial a

fazer rigorosa fiscalização sobre o pagamento dos impostos incidentes sobre os atos que pratica. Sobre a qualificação do arrematante, cita o artigo 176, § 1.º, III, 2), a), da Lei de Registros Públicos que prevê, como requisito do registro no Livro n.º 2 (Registro Geral), a qualificação completa do adquirente, no caso vertente, do arrematante.

Nesta esteira, adentrando no mérito da natureza jurídica da arrematação judicial, diz que se cumpridas tais exigências acima, a relacionada com o princípio da continuidade não representará obstáculo ao registro do título, dizendo que o Conselho Superior da Magistratura, ao julgar, em 10 de maio de 2012, a Apelação Cível n.º 0007969-54.2010.8.26.0604, da qual foi relator, reviu a sua posição sobre a natureza jurídica da aquisição de imóvel mediante arrematação judicial. Destacando novamente a inexistência de relação jurídica entre o adquirente e o precedente titular do direito real, a ausência de nexo causal entre o passado e a situação jurídica atual, a inocorrência de uma transmissão voluntária do direito de propriedade, passou a reconhecer que a arrematação é modo originário de aquisição do direito real de propriedade, de sorte a alinhar-se com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Agravo Regimental no Agravo de Instrumento n.º 1.225.813) e a prestigiar o princípio da segurança jurídica.

Concluindo então que, no caso em tela, a observação do princípio da continuidade é prescindível, porquanto a propriedade adquirida por meio da arrematação, causa autônoma suficiente, liberta-se de seus vínculos anteriores, desatrela-se dos títulos dominiais pretéritos, dos quais não deriva e com os quais não mantém ligação, embora sujeita, por expressa disposição legal, aos riscos da evicção, à luz da norma extraída do artigo 447 do CC, citando ainda outro julgado, a Apelação Cível n.º 0018138-36.2011.8.26.0032, que reitera tal posição do CSM.

Por fim, como último ponto a ser abordado no voto, passa a analisar a natureza dos créditos objeto da execução (execução fiscal) e a sucessão de partes, a título particular, na execução, particularidades do objeto de estudo, porém que não integram o fulcro desta pesquisa.

9) **Fonte:** Apelação Cível n.º 0034323-42.2011.8.26.0100. Tipo: CSMSP. Data do Julgamento: 12/09/2012. Relator: José Renato Nalini.

**Ementa:** REGISTRO DE IMÓVEIS. ARREMATAÇÃO. MODO ORIGINÁRIO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE, DISPONIBILIDADE E ESPECIALIDADE SUBJETIVA. APLICAÇÃO DESCARTADA.

CARTA DE ARREMATACÃO. TÍTULO HÁBIL A INGRESSAR NO FÓLIO REAL. DESQUALIFICAÇÃO AFASTADA. DÚVIDA IMPROCEDENTE. RECURSO PROVIDO.<sup>100</sup>

**Análise:** O apelante, Ari Candido Fernandes, teve negado o registro de sua carta de arrematação, e, portanto, requereu a suscitação de dúvida, promovida pelo Registrador, que embasou sua recusa nos princípios da continuidade, da disponibilidade e da especialidade, por não constar o estado civil atual dos proprietários/executados nem a profissão (artigo 176, § único, III, n.º 2, letra "a", da Lei n.º 6.015/1973). Já o apelante argumentou pelo princípio da segurança jurídica e pela natureza jurídica da aquisição realizada por meio de arrematação.

Pois bem, o imóvel em questão está matriculado sob nº 75.700 no 10º R.I. da Capital, tendo como proprietários Eduardo Henrique Pacheco de Souza e Taciana Pereira de Souza, que o adquiriram em razão do falecimento de Orlando Pacheco de Souza (através de formal de partilha).

Este bem imóvel foi penhorado nos autos de processo de cobrança de contribuição condominial, foi arrematado e o arrematante tomou posse da coisa. O mesmo arrematante ao tentar o registro da respectiva carta, teve seu acesso negado por não estarem completas as informações a respeito do estado civil e profissão dos proprietários.

Mais uma vez é ressaltado que não é correto o argumento de que a carta de arrematação é título judicial e portanto dispensaria a qualificação registral. Quanto ao respeito aos princípios da continuidade, da disponibilidade e da especialidade subjetiva, alega, mais uma vez, o relator que o Conselho Superior da Magistratura, ao julgar a Apelação Cível n.º 0007969-54.2010.8.26.0604, alterou seu entendimento sobre a natureza jurídica da arrematação judicial, decidindo que não se caracteriza em relação jurídica o fato de o arrematante adquirir o imóvel de outro antigo titular, não se caracterizando também em transmissão voluntária, sendo uma forma de aquisição originária de propriedade. Cita ainda que, dessa forma se alinha ao entendimento jurisprudencial do STJ à época, e prevalecendo, neste caso, a segurança jurídica. Concluindo, no mesmo sentido, que os outros julgados analisados, ou seja, que pela natureza jurídica do título a que deu ensejo ao registro no fólio real, ocorre-se a mitigância dos princípios imobiliários da continuidade, disponibilidade e especialidade subjetiva.

---

<sup>100</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura. Apelação Cível nº 0034323-42.2011.8.26.0100. Relator: José Renato Nalini. Diário de Justiça. Data do julgamento: 12 set. 2012

Termina dizendo, portanto, que a dúvida é improcedente e que a carta de arrematação deve ser registrada, mesmo com dados faltantes dos antigos proprietários, pois estes não importam para o registro do título subsequente por ser título de aquisição originária de propriedade.

10) **Fonte:** Apelação Cível nº 0000005-21.2011.8.26.0201. Tipo: CSMSP. Data do Julgamento: 29/11/2012. Relator: José Renato Nalini.

**Ementa:** REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE O ARREMATANTE E O ANTERIOR PROPRIETÁRIO DO BEM. RECURSO PROVIDO.<sup>101</sup>

**Análise:** Neste último caso a ser analisado, Jaic Comércio e Importação de Motos Ltda., teve sua pretensão de registro de carta de arrematação, referente à metade ideal do imóvel, frustrada pelo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Garça. O apelante, ao buscar o registro da referida carta, apresentou a prova de quitação do certificado de cadastro de imóvel rural (CCIR) de 2006/2007/2008/2009. O registrador, no exercício de sua função, alegou faltar apenas a declaração do ITR/2010 contendo DIAT e DIAC. Porém, como no banco de dados da Receita Federal o titular do imóvel não era o arrematante, lhe foi negada.

Mais uma vez, para iniciar o seu voto, o relator atenta ao fato de que mesmo sendo um título judicial, ele não está isento a qualificação registral. Passando então para a análise da alegação do recorrente de que a arrematação judicial é forma originária de aquisição de propriedade. Ressalta que, à época, o entendimento do STJ era de que realmente a aquisição de imóvel em hasta pública se caracterizaria em modo originário de aquisição (transcrevendo o Agravo Regimental no Agravo de Instrumento nº AgRg no Ag 1225813, relatado pela Ministra Eliana Calmon).

Para sustentar sua posição, cita diversos autores da doutrina brasileira, entre eles: Carlos Roberto Gonçalves, Arnaldo Rizzardo, Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barbosa, Maria Celina Bodin de Moraes e Cândido Rangel Dinamarco. Dizendo que Carlos Roberto Gonçalves defende ser aquisição derivada quando resulta de uma relação negocial entre o anterior

---

<sup>101</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura. Apelação Cível nº 0000005-21.2011.8.26.0201. Relator: José Renato Nalini. Diário de Justiça. Data do julgamento: 29 nov. 2012

proprietário e o adquirente, e quando não hoá relação causal entre a propriedade adquirida e a situação anterior da coisa, está-se diante da aquisição originária.

Ilustra o relator que Arnaldo Rizzardo, por sua vez, aduz que na aquisição derivada está sempre presente um vínculo entre duas pessoas, estabelecido em uma relação *inter vivos* ou *causa mortis*, ao passo que na originária não se constata uma relação jurídica entre o adquirente e o antigo proprietário.

Já Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barbosa e Maria Celina Bodin de Moraes observam que a aquisição originária se verifica quando o modo aquisitivo não guarda relação de causalidade com o estado jurídico anterior de domínio, e que não decorre de relação jurídica estabelecida com o proprietário anterior como ocorre no contrato de compra e venda. Assim, completa o raciocínio dos autores citados acima, lecionando que no caso da arrematação judicial, inexistente relação negocial entre o executado e o arrematante, não ocorrendo transmissão de domínio através de manifestação de vontade.

Passa então a aprofundar no estudo da natureza jurídica da arrematação judicial, citando Cândido Rangel Dinamarco, conclui que no caso de arrematação judicial, a transferência do bem forçada é um ato imperativo do Estado-juiz, realizado queira o dono ou não, constituindo em uma expropriação.

Atenta ainda que, no passado, houve aqueles que classificavam a arrematação judicial em categorias de direito privado, ou seja, que aquela seria uma espécie de compra e venda realizada pelo juiz a condição de mandatário do executado. Conclui ser errônea essa interpretação, argumentando que não faz sentido falar em mandatário com um encargo de realizar um ato de tão grande inconveniência para o suposto mandante. Outro ponto que considera um erro grosseiro é o de, caso se seguisse o raciocínio de direito privado, o juiz teria a necessidade de ser municiado de poderes contratuais, para poder impor-se sobre os bens do executado, sendo que na verdade o poder do juiz vem do Estado, gozando de poderes especiais para cumprir os objetivos do processo, inclusive poderes sobre o patrimônio do executado.

Conclui o relator, então, a execução ser uma relação de direito público e por este é regida, não pelo direito privado como alguns chegaram a argumentar antigamente. Reconhece, portanto, que não há e relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, sendo assim, por todo o exposto acima, forma originária de aquisição de propriedade, lembrando nesse sentido o julgamento da apelação nº 0007969-54.2010.8.26.0604. Assim, termina decidindo que não há que se exigir do recorrente a comprovação da prova de quitação dos tributos passados, dando provimento ao recurso.

## 5. A ARREMATAÇÃO JUDICIAL COMO TÍTULO DE AQUISIÇÃO DERIVADO

### 5.1 Entendimento e evolução jurisprudencial

Analisados os julgados que reiteram a posição de que a arrematação judicial é uma forma de aquisição originária, passaremos agora a analisar os julgados e seus argumentos que pregam que tal título aquisitivo se trata de modo de aquisição derivada, vejamos:

1) **Fonte:** ARg nº 2.076.787-51.2014.8.26.0000/50000. Tipo: TJSP. Data do Julgamento: 04/08/2014. Relator: Evaristo dos Santos.

**Ementa:** AGRAVO REGIMENTAL. ARREMATAÇÃO COMO MODO DE AQUISIÇÃO DERIVATIVA DE DIREITOS. PLURALIDADE DE REGISTRO DE PENHORAS. IMPOSSIBILIDADE DE CANCELAMENTO DOS DEMAIS. DESCABIMENTO. MATÉRIAS APRECIADAS DE ACORDO COM SEGURA ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO QUANTO A CADA UMA DELAS. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS JURÍDICOS PARA ALTERAÇÃO DO JULGADO. AGRAVO NÃO PROVIDO.<sup>102</sup>

**Análise:** Em execução fiscal, foi arrematado bem imóvel pelo ora agravante. Tal bem, quando arrematado, estava gravado de penhora em outras execuções fiscais estaduais, federais e ações trabalhistas. Assim, após a expedição da carta de arrematação, a parte pretendeu o cancelamento do registro (*lato sensu*) de todos esses gravames, tendo sua pretensão frustrada, decidindo o juiz que caberia à arrematante buscar o cancelamento em cada uma das execuções em que houve a penhora do bem.

Para iniciar seu voto, o relator cita a doutrina pátria, analisando alguns autores que definem a natureza jurídica da arrematação judicial:

O relator demonstra que para Didier Jr, Leonardo Carneiro da Cunha, Paula Sarno Braga e Rafael Oliveira, a arrematação judicial é um típico negócio jurídico de direito público, onde

---

<sup>102</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Agravo Regimental n. 2.076.787-51.2014.8.26.0000/50000. Relator: Evaristo dos Santos. Diário de Justiça. Data do julgamento: 04 ago. 2014

o Estado exerce sua soberania, transferindo o bem ao arrematante, tratando-se de aquisição derivada.

Sobre o cancelamento de todas as penhoras em um mesmo juízo e processo, cita, **em** âmbito jurisprudencial, julgados que confirmam o descabimento do cancelamento de demais penhoras, sobre um mesmo imóvel, pelo mesmo juiz da execução.

Encerra seu voto, assim, negando provimento ao agravo, devido ao fato de considerar a arrematação uma forma de aquisição derivativa de direitos, não se despreendendo de todos os ônus e gravames antigos após a arrematação judicial, devendo as penhoras serem canceladas em seus próprios processos de execução, privilegiando o contraditório e a ampla defesa das partes destes processos.

2) **Fonte:** Agravo de instrumento nº 2105920-07.2015.8.26.0000. Tipo: TJSP. Data do Julgamento: 28/07/2015. Relator: Antonio Rigolin.

**Ementa:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CONDOMÍNIO. DESPESAS CONDOMINIAIS. PROCESSO PENDENTE. NOTÍCIA DE SUB-ROGAÇÃO, EM VIRTUDE DA AQUISIÇÃO DERIVADA DA UNIDADE CONDOMINIAL. POSSIBILIDADE DE SUCESSÃO PROCESSUAL POR INICIATIVA DO EXEQUENTE. AGRAVO PROVIDO.<sup>103</sup>

**Análise:** No caso em questão temos a seguinte situação: O agravante, Condomínio Edifício Meriden, teve seu pedido de inclusão do arrematante no processo indeferido, em decisão proferida em ação de cobrança promovida em face de Alberto Clemente Castrucci e Shirley de Castro Castrucci, buscando, portanto, a reforma dessa decisão.

Os demandados citados, em autos de ação de cobrança de despesas condominiais, foram condenados ao pagamento destas. Porém, na fase de cumprimento de sentença, constatou-se que o imóvel foi arrematado por Evaldo de Araújo Sanches, motivo pelo qual a exequente pleiteou a integração deste ao processo, tendo seu pedido indeferido.

Pois bem, o relator, então, observa que a arrematação constitui forma derivada (e não originária) de aquisição do domínio. Atenta ainda à natureza da obrigação *propter rem* (despesa

---

<sup>103</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Agravo de instrumento nº 2105920-07.2015.8.26.0000. Relator: Antonio Rigolin. Diário de Justiça. Data do julgamento: 28 jul. 2015

condominial), ou seja, quem arremata unidade condominial assume, por sub-rogação, o polo passivo dessa relação jurídica obrigacional.

Chama a atenção ainda para o artigo 4º, parágrafo único, da Lei nº 4.591/64, o qual diz que, a alienação de unidade condominial depende de prova da quitação das obrigações para com o condomínio, sendo que aquele que adquire a unidade sem observar esse aspecto, não fica liberado da obrigação. Concluindo o raciocínio dizendo que a arrematação é forma de alienação e, não tendo a lei efetuado qualquer distinção, inexistente motivo para o intérprete distinguir.

Sobre o artigo 4º, § único, da referida lei, o relator ainda cita J. Nascimento Franco, Araken de Assis e Ulderico Pires do Santos, todos no sentido de que o arrematante responde pelos débitos vinculados ao imóvel, sendo possível, portanto, a sucessão processual e inclusão do arrematante no polo passivo do processo.

Do ponto de vista jurisprudencial, cita o julgado do STJ: “A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que o arrematante de imóvel em condomínio é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação”.<sup>104</sup>

Conclui o desembargador, portanto, ser totalmente possível a sub-rogação nesses casos, passando a analisar se a integração do sucessor no processo pode ser feita na fase de cumprimento de sentença. Observa que não há norma específica para reger a sucessão processual no processo de execução, aduzindo que por incidência do artigo 598 do CPC, deve ser aplicada, no que couber, a mesma disciplina prevista para o processo de conhecimento, e também a norma do artigo 42 e seus parágrafos do CPC, cabendo ao novo titular a possibilidade de pleitear a sua admissão como sucessor.

Atenta que, desse modo, caso haja sucessão, a execução passará a recair sobre o patrimônio do sucessor, liberando o primitivo executado. Porém, resta saber se ao exequente é permitido pleitear que se concretize a sucessão processual do executado pelo novo titular.

Pois bem, como primeira resposta diz esta ser negativa (conforme art. 42 do CPC e parágrafos). Porém, através de interpretação sistemática das normas do processo de conhecimento ao de execução e pelo princípio da máxima utilidade que rege o processo de execução, ou seja, que a atividade jurisdicional deve propiciar ao credor o resultado que mais se aproxime daquele que corresponderia ao exato adimplemento da obrigação, o credor, ao se deparar com a sucessão no plano do direito material e constatar que o novo devedor tem melhores condições de responder pela dívida, pode requerer a alteração do polo passivo. Nesse

---

<sup>104</sup> AgRg no AREsp 52681 / RS, 3ª T., Rel. Sidnei Beneti, DJe 12/03/2012

sentido, cita o julgado TJSP - AI 0082185-81.2012.8.26.0000, da 33ª Câm., tendo como relator, o Desembargador Carlos Nunes, julgado em 18.06.2012.

Resumindo, então, que o recurso comporta provimento para se determinar a modificação no polo passivo do processo, com a determinação de citação de Evaldo de Araújo Sanches, em virtude da sub-rogação operada.

3) **Fonte:** Agravo de Instrumento 2021313-32.2013.8.26.0000. Tipo: Acórdão TJSP. Data de Julgamento: 01/10/2013. Relator: Antonio Rigolin

**Ementa:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CONDOMÍNIO. DESPESAS CONDOMINIAIS. PROCESSO PENDENTE. NOTÍCIA DE SUB-ROGAÇÃO, EM VIRTUDE DA AQUISIÇÃO DERIVADA DA UNIDADE CONDOMINIAL. POSSIBILIDADE DE SUCESSÃO PROCESSUAL POR INICIATIVA DO EXEQUENTE. AGRAVO PROVIDO.<sup>105</sup>

**Análise:** Passaremos agora a analisar o agravo de instrumento acima, interposto por Condomínio Residencial Parque dos Pássaros visando a reforma da decisão proferida em ação de cobrança promovida contra Carmem de Campos Aguiar e Espólio de Wilson José de Aguiar, em fase de cumprimento de sentença. Tal decisão indeferiu a inclusão do arrematante no polo passivo do processo, que foi requerida devido ao fato de ter se tornado proprietário da unidade condominial em questão.

Pois bem, em ação de cobrança, foi decidido procedente a pretensão de serem cobradas as despesas condominiais dos ora agravados. Já na fase de cumprimento de sentença, constatou-se que a unidade condominial havia sido arrematada por Waldete dos Santos Carletti, o que levou ao exequente a pleitear a integração desta ao processo, tendo tal pleito indeferido.

Observando ser a arrematação judicial forma derivada de aquisição de domínio (não se libertando das dívidas e ônus gravados anteriores à arrematação), somada a natureza da dívida, ou seja, *propter rem*, o relator decide pela sub-rogação e inclusão do arrematante ao polo passivo da relação jurídica obrigacional respectiva.

Cita ainda o artigo 4º, parágrafo único, da Lei nº 4.591/64, a qual diz que a alienação de unidade condominial depende de prova da quitação das obrigações para com o condomínio, de

---

<sup>105</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Agravo de Instrumento 2021313-32.2013.8.26.0000. Relator: Antonio Rigolin. Diário de Justiça. Data do julgamento: 01 out. 2013

modo que aquele que adquire a unidade sem observar esse aspecto, não fica liberado da obrigação. Assim, como entende ser a arrematação uma forma de alienação e, não tendo a lei efetuado qualquer distinção, diz que não deve existir motivo para o intérprete distinguir. Citando nesse sentido os ensinamentos dos autores J.Nascimento Franco<sup>106</sup>, Araken de Assis<sup>107</sup> e Ulderico Pires dos Santos<sup>108</sup>. Assim, ao reconhecer a responsabilidade pelo débito anterior à arrematação, admite a possibilidade de se incluir a parte arrematante no polo passivo do processo, ocorrendo, portanto, uma sucessão processual.

O próximo ponto que o relator passa a analisar é o de que se essa sucessão processual pode ocorrer na fase de cumprimento de sentença. Conclui que, por não existir norma específica para reger a sucessão processual no processo de execução, deve ser aplicada a regra do artigo 598 do CPC, prevista inicialmente para o processo de conhecimento, além da norma do artigo 42 e seus parágrafos do CPC, devendo o novo titular pleitear a sua admissão como sucessor. Para tal aplicação analógica dos referidos artigos acima, cita as lições de Cândido Rangel Dinamarco<sup>109</sup>.

Outra possibilidade que passa a analisar em seu voto é o da possibilidade ou não de o exequente pleitear que se concretize a sucessão processual do executado pelo novo titular.

---

<sup>106</sup> “De qualquer forma, e por se tratar de débito vinculado ao imóvel, o adquirente responde pelas despesas não pagas pelo alienante, embora possa regressivamente voltar-se contra este reclamando o respectivo reembolso, caso a escritura de venda tenha estabelecido esse direito.” (Condomínio”, p. 224, 2ª ed., RT.).

<sup>107</sup> “Toda unidade autônoma em edificações se mostra passível de alienação coativa. Consoante estabelece a atual redação do art.4º, parágrafo único, da Lei nº 4.591, de 16.12.64, o acordo de transmissão dependerá de prova da quitação das despesas condominiais. Tal responsabilidade propter rem se estende ao arrematante. Mas o ônus deve constar no edital(art. 686, V), sob pena de desfazimento da arrematação. (**Manual do processo de execução”, nº 232.7., p. 584, 4ª ed., RT.**).

<sup>108</sup> “Acontece à mesma coisa se sobre o imóvel arrematado pesarem despesas de condomínio não pagas pelo executado, uma vez que o parágrafo único do art. 4º da Lei nº 4.591/64 o torna responsável pelos débitos do alienante no que toca ao condomínio, pouco importando que seja decorrente de multas aplicadas pelo síndico ou de taxas. Certa a 5ª Câmara do 1º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, quando, ao julgar a Apelação Cível nº 218.342, de Santos, Rel. Juiz Octávio Stucchi assim decidiu. A 4ª Câmara do mesmo Tribunal decidiu que 'a obrigação de pagar as despesas condominiais é do adquirente, mesmo que atinente ao período anterior à aquisição. O que o alienante e o adquirente pactuaram não atingiu o condomínio' (Ap. Civ. 219.596, Capital, rel. Juiz Carlos Antonini). No mesmo sentido: Primeiro Tribunal de Alçada, 1ª Câmara, Ap. Civ. 49.605, rel. Juiz Buarque de Amorim. Nesse como naquele caso ao arrematante caberá pagar os respectivos débitos, ficando-lhe assegurado o direito de cobrar do executado o que tiver de desembolsar, e não alegar a falta de pagamento como motivo para o desfazimento ou a anulação da hasta pública. De notar-se que isto acontece, ainda que dos editais ou do auto de arrematação tenha constado que o bem levado a hasta pública estava livre de quaisquer ônus dessa natureza. Essa declaração não o desonera também do dever de pagá-los.” (**O processo de execução”, nº 569. p. 399, Forense.**).

<sup>109</sup> “(...)se o novo titular do direito ou obrigação comparecer pedindo ingresso no processo executivo caberá ao adversário manifestar-se, podendo anuir ou discordar: discordando, é facultado ao terceiro intervir no processo como assistente litisconsorcial daquele que lhe houver feito a transferência ou cessão.” (Instituições de Direito Processual Civil”, n. 1.420, p. 166, Malheiros, 2004).

Elucida que a primeira resposta tenderia a ser negativa, segundo o artigo 42 e parágrafos do CPC, mas, pela aplicação sistemática das normas do processo de conhecimento ao de execução, somada ao princípio da máxima utilidade que rege o processo de execução, esta possibilidade se torna possível. Logo, resulta no raciocínio de que se o credor se deparar com a sucessão no plano de direito material e notar que o novo devedor tem melhores condições de responder pela dívida, não há razão para a óbice do pleito daquele para a alteração do polo passivo. Para reforçar sua tese, cita jurisprudência<sup>110</sup> do TJSP, a qual confirma a possibilidade de sucessão processual.

Decidindo, por fim, dar provimento ao recurso, ou seja, determinando a modificação no polo passivo do processo, com a determinação de citação de Waldete dos Santos Carletti, ocorrendo a acima referida e explanada sub-rogação.

4) **Fonte:** Apelação nº 0005266- 33.2012.8.26.0006. Tipo: Acórdão TJSP. Data de Julgamento: 27/11/2012. Relator: Antonio Rigolin.

**Ementa:** LOCAÇÃO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ARREMATACÃO SEGUIDA DE IMISSÃO DOS ARREMATANTES NA POSSE. HIPÓTESE EM QUE O ROMPIMENTO DA LOCAÇÃO SE DEU POR ATO JUDICIAL, NÃO OPORTUNAMENTE QUESTIONADO. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA, A JUSTIFICAR O INDEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL. RECURSO IMPROVIDO.<sup>111</sup>

**Análise:** No caso em questão, temos uma situação diferente de todas analisadas até aqui. Lilian Rosana Loureiro de Souza foi autora de ação de reintegração de posse em face de Ronaldo Guido e Claudetti Guido. Porém, teve sua petição inicial indeferida e o processo extinto sem resolução do mérito (conforme artigo 267, inciso I do CPC). A demandante, então, apelou da decisão buscando o afastamento da extinção sob o fundamento de que era locatária do imóvel e que foi retirada do bem em decorrência de uma ordem ilegal de imissão na posse proferida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho. Além de alegar também que os réus, ora arrematantes, ingressaram e permaneceram no imóvel e ali ficaram de forma ilegítima, em desrespeito ao art. 8º da Lei nº 8.245/91 (Lei de locação de imóveis urbanos).

---

<sup>110</sup> - AI 0082185-81.2012.8.26.0000 - 33ª Câ. - Rel. Des. Carlos Nunes - J. 18.06.2012 e AI 0008635-53.2012.8.26.0000- 31ª Câ. - Rel. Des. Francisco Casconi - J. 10.04.2012.

<sup>111</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação nº 0005266- 33.2012.8.26.0006. Relator: Antonio Rigolin. Diário de Justiça. Data do julgamento: 27 nov. 2012

Assim, o relator inicia o voto com a constatação de que os autores apresentam-se como locatários do imóvel que foi objeto de penhora e arrematação em execução trabalhista. Os mesmos foram compelidos a desocupar o imóvel, em virtude de mandado de imissão na posse expedido por aquele juízo e, assim, pretendem a proteção possessória em relação aos arrematantes. Já observa, logo de início, que a arrematação constitui forma derivada de aquisição da propriedade, tratando-se de simples alienação judicial (ou seja, argumenta no sentido de que há o vínculo entre o antigo e o futuro proprietário, tratando-se somente de substituição de vontade do executado pelo Estado), não tendo, portanto, a eficácia de romper o vínculo de locação, nos termos do artigo 8º da Lei 8.245/91.

O raciocínio acima leva a decisão de que o ato de imissão na posse, que naturalmente deve ser efetivado em favor do arrematante, não tem o alcance de determinar a desocupação do imóvel, ou seja, de romper o vínculo de locação e os arrematantes terem para si a propriedade plena do imóvel. Apenas permite a posse indireta, considerando que a locatária se encontrava no exercício da posse direta.

Porém, em primeira instância, a desocupação foi determinada, não sendo questionada pelos meios apropriados. Aduz ainda que os autores poderiam fazer uso dos embargos de terceiro, pois a posse foi violada pelo ato judicial praticado. Pois bem, após desocupação, os arrematantes foram imitados na posse por ato judicial, que prevaleceu íntegro, pois não foram utilizados os mecanismos judiciais adequados por parte dos autores. Como consequência, a locação foi rompida, e o retorno ao *status quo* foi impossibilitado.

Ou seja, por não terem utilizado os meios necessários e adequados tempestivamente, já não existe mais interesse de agir para o pleito de reparação possessória. Restando aos autores o pedido de reparação de danos. Mantendo o relator, portanto, a solução adotada e negando provimento do recurso.

5) **Fonte:** Agravo Regimental nº 2076787-51.2014.8.26.0000/50000. Tipo: Acórdão TJSP. Data de Julgamento: 04/08/2014. Relator: Evaristo dos Santos.

**Ementa:** AGRAVO REGIMENTAL. ARREMATAÇÃO COMO MODO DE AQUISIÇÃO DERIVATIVA DE DIREITOS. PLURALIDADE DE REGISTRO DE PENHORAS. IMPOSSIBILIDADE DE CANCELAMENTO DOS DEMAIS. DESCABIMENTO. MATÉRIAS APRECIADAS DE ACORDO COM SEGURA ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO QUANTO A CADA

UMA DELAS. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS JURÍDICOS PARA ALTERAÇÃO DO JULGADO. AGRAVO NÃO PROVIDO.<sup>112</sup>

**Análise:** No presente julgado temos um agravo regimental de decisão monocrática que negou provimento a agravo de instrumento de decisão interlocutória, o qual buscava o cancelamento das penhoras sobre o imóvel arrematado em leilão, objeto deste caso. Objeto este que foi arrematado pela agravante em execução fiscal contra Máquinas e Ferrovias São Paulo S/A, porém, ocorre que este também é objeto de penhora em outras execuções fiscais estaduais, federais e ações trabalhistas. Assim sendo, o juiz *a quo* indeferiu o pedido de cancelamento de todas as penhoras nos autos em que o imóvel foi arrematado, dizendo caber arrematante postular, nas demais execuções em que houve a penhora do bem, para requerer os respectivos cancelamentos.

Aduz o recorrente, entretanto, que a arrematação judicial é modo de aquisição originária, onde o arrematante somente deve arcar com os custos do leiloeiro e despesas relacionadas à transcrição dos títulos de transmissão de propriedade. Porém, o relator, em seu voto, cita os ensinamentos de Freddie Diddier Jr, Leonardo Carneiro da Cunha, Paula Sarno Braga e Rafael Oliveira, já citados em outros julgados acima, no sentido de que a arrematação judicial é um negócio jurídico de direito público e forma derivativa de aquisição de direitos

Assim sendo, atenta que, após arrematado o bem, a penhora se sub-roga no preço da alienação. Porém, quando várias penhoras incidem sobre o mesmo imóvel, **não** cabe ao juízo da arrematação cancelar os demais, cabendo ao respectivo juiz de cada execução ou ação onde determinada a penhora do imóvel, verificados os pressupostos legais de acordo com peculiaridade de cada caso, determinar a desconstituição do gravame anotado no Registro de Imóveis, seguindo a linha de julgamento já reiterada no tribunal<sup>113</sup>. Negando, portanto, provimento ao agravo aqui analisado.

6) **Fonte:** Apelação Cível nº 0071915-44.2012.8.26.0114. Tipo: Acórdão CSM/SP. Data de Julgamento: 03/03/2015. Relator: Elliot Akel.

---

<sup>112</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Agravo Regimental nº 2076787-51.2014.8.26.0000/50000. Relator: Evaristo dos Santos. Diário de Justiça. Data do julgamento: 04 ago. 2014

<sup>113</sup> AI nº 0.015.079-68-13 v.u. j. de 22.08.13. Rel. Des. Francisco Occhiuto Júnior e AI nº 0.190.749-91-11 v.u. j. de 13.03.12 Rel. Des. Cláudio Godoy

**Ementa:** REGISTRO DE IMÓVEIS. ARREMATAÇÃO EM HASTA PÚBLICA. TITULARES DO DOMÍNIO. NÃO CITADOS NA EXECUÇÃO. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO.<sup>114</sup>

**Análise:** O caso em questão cuida-se de apelação contra sentença que confirmou o indeferimento de registro de carta de arrematação extraída de autos de execução da qual não teriam sido partes os titulares do domínio. O apelante, em seus argumentos, alegou ser impossível o cumprimento de exigência de comprovação da citação dos proprietários na ação de execução; que a arrematação considera-se perfeita e acabada; que o edital de hasta pública foi publicado na imprensa e fixado no local de praxe no fórum, e ainda que eventuais prejudicados poderiam ajuizar ação anulatória.

Pois bem, analisando os argumentos do apelante, o relator frisa, logo de início, que o caráter judicial do título não o isenta da qualificação registraria extrínseca, ou seja, sob o ângulo da regularidade formal. Assim, nos autos, constatou-se que André Marques Junior arrematou o imóvel na execução por quantia certa movida pelo Condomínio Edifício Coronel Quirino contra Temiko Haiasida Waki e Yukito Waki, originando a carta cujo registro foi negado.

Porém, ao verificar-se a matrícula do imóvel, constam como proprietários Noburo Waki, Mitie Waki Dias, Satika Waki, Akio Waki, Cillo Waki e Kazuo Waki, que não foram parte da execução, sendo exigido pelo oficial os comprovantes de que os proprietários foram citados. Verifica-se ainda, que os reais executados Temiko e Yukito são apenas usufrutuários do imóvel e não proprietários.

Dito isso, passa então a se debruçar sobre a natureza da arrematação judicial, citando para tanto os ensinamentos de Araken de Assis, o qual leciona ser a arrematação um negócio jurídico entre o Estado, que detém o poder de dispor e aceita a declaração de vontade do adquirente, sendo ato expropriatório por meio do qual transfere, coativamente, os bens penhorados do executado para o credor ou terceiros.

Assim, afirma o relator que por se tratar de alienação forçada, há acordo de transmissão, onde o Estado transmite ao adquirente os direitos do executado na coisa penhorada, desde a assinatura do auto. Culminando, então, que por essas características não há como afastar a relação existente entre dívida e responsabilidade em matéria de execução para reconhecer que se trata de modo originário de aquisição, sendo portanto, forma derivada de aquisição de

---

<sup>114</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura. Apelação Cível nº 0071915-44.2012.8.26.0114. Relator: Elliot Akel. Diário de Justiça. Data do julgamento: 03 mar. 2015

propriedade. Debruça-se, nesse sentido, novamente nos ensinamentos de Araken de Assis, dizendo que o autor ressalta que deve prevalecer o velho brocardo de que não se transfere mais direitos do que se tem, não cabendo a extinção de ônus do bem do executado, como servidão de passagem, por exemplo.

Por fim, relembra ainda o julgado (que será analisado no item 7) 9000002-19.2012.8.26.0531, no sentido de impossibilidade de quebra do princípio da continuidade, como buscava o apelante no caso em tela. Conclui que os reais proprietários deveriam ter sido parte na ação de execução, negando, portanto, provimento ao recurso.

7) **Fonte:** Apelação nº 9000002-19.2013.8.26.0531. Tipo: Acórdão CSM/SP. Data de Julgamento: 02/09/2014. Relator: José Renato Nalini.

**Ementa:** REGISTRO DE IMÓVEIS. CARTA DE ARREMATACÃO. MODO DERIVADO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. FERIMENTO DOS PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE E DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. RECURSO DESPROVIDO.<sup>115</sup>

**Análise:** Neste caso, temos a recusa de registro de carta de arrematação pela Oficial Registradora e confirmada pelo Juiz de Direito Corregedor Permanente do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santa Adélia, desafiando apelação. A recusa se deu pelos seguintes fatos apontados pela Oficial: O executado detinha somente um oitavo da nua-propriedade, já que o bem era gravado por usufruto; há cláusula de inalienabilidade registrada na matrícula e há necessidade de averbação de retificação de área. Assim, o recorrente tentou alegar que a arrematação é forma originária de aquisição da propriedade, logo sanaria todos os vícios.

Pois bem, no caso em tela, constatou-se que o executado não era detentor de fração ideal da propriedade plena, mas sim de apenas um oitavo da nua-propriedade. Portanto, penhorou-se e alienou-se, em hasta pública, mais do que detinha o executado. A usufrutuária, por sua vez, não foi parte na execução, impossibilitando a extinção ou alienação do usufruto, havendo clara quebra do princípio da continuidade e transmitindo mais direitos ao arrematante do que o executado possuía, pois além do usufruto gravado, havia também cláusula de inalienabilidade (por conta de doação). Ao alienar o usufruto juntamente com a nua propriedade, tolheu-se o

---

<sup>115</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura. Apelação nº 9000002-19.2013.8.26.0531. Relator: José Renato Nalini. Diário de Justiça. Data do julgamento: 02 set. 2014

direito real de usufruto de Therezinha Conchetta Zavatti Zanqueta, violando gravemente o princípio da continuidade registral.

Passa então a analisar a cláusula de inalienabilidade, a qual impediria a alienação do bem, a qualquer título, por manifestação de vontade expressa do doador. Justificando que essas exigências são necessárias em prol da segurança jurídica das relações patrimoniais, atentando ainda que na referida carta de arrematação não houve manifestação jurisdicional sobre os temas acima abordados.

No caso ainda, o recorrente não abordou, em seu recurso, a quebra da especialidade objetiva. Concluindo o relator que este acredita que a tese defendida sobre ser a arrematação forma originária da aquisição da propriedade teria a força de afastar também este princípio (retificação de área).

Passa, por fim, a examinar a natureza jurídica da arrematação judicial, utilizando-se o relator (mais uma vez) de Araken de Assis, ou seja, de que esta constitui forma de alienação forçada, e que, segundo o autor, revela negócio jurídico entre o Estado, que detém o poder de dispor e aceita a declaração de vontade do adquirente. Sendo, então um ato expropriatório que transfere bens do executado para outra pessoa.

Assim, argumenta que por se tratar de alienação forçada, há acordo de transmissão e, no caso, o Estado transmite ao adquirente os direitos do executado na coisa penhorada, desde a assinatura do auto, destacando-se o duplo papel desse último, pois constitui a forma e a últimação do negócio jurídico de adjudicação, e a partir dele é que será originado o título formal, que é a carta de adjudicação.

Concluindo, portanto, que a arrematação não se trata de modo originário de aquisição, mas sim derivado, ao dizer que não se afasta a relação existente entre dívida e responsabilidade em matéria de execução para reconhecer que se trata de modo originário de aquisição. Ou seja, argumenta que o fato de inexistir relação jurídica ou comercial entre o executado e o arrematante não afasta o reconhecimento de que há aquisição derivada da propriedade.

Além do mais, cita o julgamento da Apelação Cível n.º 0007969-54.2010.8.26.0604 (Relator: Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Renato Nalini), onde o CSM, alterando posicionamento anterior, reconhece que a arrematação constituía modo originário de aquisição da propriedade, fundamentado em decisões<sup>116</sup> do Superior Tribunal de Justiça. Porém, conclui que Em todos esses precedentes, a solução dada, foi muito peculiar e relacionada, à

---

<sup>116</sup> Agravo Regimental no Agravo de Instrumento n.º AgRg no Ag 1225813, relatado pela Ministra Eliana Calmon

responsabilidade tributária, (parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional), no sentido de que, no caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação do crédito tributário ocorre sobre o respectivo preço. Portanto, conclui seu raciocínio no sentido de que mesmo que se entenda que não há relação jurídica ou negocial entre o antigo proprietário (executado) e o adquirente (arrematante ou adjudicante) não afasta, contudo, o reconhecimento de que há aquisição derivada da propriedade.

Embasa ainda seu pensamento citando o autor Josué Modesto Passos:

diz-se originária a aquisição que, em seu suporte fático, é independente da existência de um outro direito; derivada, a que pressupõe, em seu suporte fático, a existência do direito por adquirir. A inexistência de relação entre titulares, a distinção entre o conteúdo do direito anterior e o do direito adquirido originariamente, a extinção de restrições e limitações, tudo isso pode se passar, mas nada disso é da essência da aquisição originária.<sup>117</sup>

Ou seja, ele reconhece que não há relação negocial direta entre o antigo proprietário e o adquirente, mas que esse fato não torna a aquisição originária, pois esse fato não seria determinante para classificar um modo de aquisição como sendo derivado ou originário. Na arrematação, sendo um caso de transferência coativa, o ato é mais complexo devido a participação do Estado, não deixando, porém, de haver vínculo entre a situação anterior da coisa e a propriedade adquirida.

Mais uma vez, se utiliza das palavras de Josué Modesto Passos, para respaldar seu ponto explanado acima, no sentido de que:

“(...)a arrematação não pode ser considerada um fundamento autônomo do direito que o arrematante adquire. A arrematação é ato que se dá entre o Estado (o juízo) e o maior lançador (arrematante), e não entre o mais lançador (arrematante) e o executado; isso, porém, não exclui que se exija – como de fato se exige -, no suporte fático da arrematação (e, logo, no suporte fático da aquisição imobiliária fundada na arrematação), a existência do direito que, perdido para o executado, é então objeto de disposição em favor do arrematante. Ora, se essa existência do direito anterior está pressuposta e é exigida, então – quod erat demonstrandum – a aquisição é derivada (e não originária).”<sup>118</sup>

Em seu voto, faz ainda uma observação interessante. Afirma não ser possível como simplesmente apagar as ocorrências registrárias anteriores ao ato de transmissão coativa, pois é da essência do registro público resguardar as situações anteriores, diferenciando essa essência dos mecanismos de modulação dos efeitos da transmissão coativa, para atingir ou mesmo resguardar direitos de terceiros. Concluindo ser desnecessária qualquer tentativa de

---

<sup>117</sup> PASSOS, Josué Modesto. A arrematação no registro de imóveis: continuidade do registro e natureza da aquisição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, pp. 111-112 *Apud* <sup>117</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura. Apelação nº 9000002-19.2013.8.26.0531. Relator: José Renato Nalini. Diário de Justiça. Data do julgamento: 02 set. 2014

<sup>118</sup> *Ibidem*, p. 118

flexibilização das regras de continuidade e especialidade, no intuito de desatrelar a alienação forçada dos títulos dominiais pretéritos, porque não há óbice para que convivam harmonicamente, a partir de critérios de modulação de seus efeitos.

Observa que os julgados que serviram de paradigma para a decisão do Conselho Superior da Magistratura, onde este reviu sua posição sobre o modo de aquisição através de arrematação judicial, reconheceu a inexistência de responsabilidade tributária do arrematante por débitos tributários anteriores, sem que estendesse o raciocínio para culminar na prescindibilidade da observância dos princípios da continuidade e da especialidade subjetiva, afirmando ainda que a responsabilidade não se confunde com débito, embora normalmente correlatos.

No final de sua análise, destaca-se que a modulação dos efeitos da transmissão coativa não é novidade, citando o direito de sequela, hipótese em que há uma adequação da cadeia registral, mas não afastamento dos princípios registrários. Decidindo, então, que a arrematação não constitui modo originário de aquisição da propriedade e negando provimento ao recurso.

José Renato Nalini, um dos desembargadores que votaram no caso em questão, divergiu em parte da posição acima. Concorda que a cláusula de inalienabilidade é fator impeditivo do registro, pois esse ofenderia ao princípio da legalidade. Sobre o usufruto ter sido ignorado, aduz também que este impede o registro, mas não sob a tese de ofensa ao princípio da continuidade, dizendo que a impenhorabilidade e a inalienabilidade são ínsitas ao usufruto, que, nos expressos termos do art. 1.393 do CC, admite apenas a cessão de seu exercício, o registro da carta de arrematação – e aqui desimportante a discussão sobre eventual ciência dos usufrutuários – feriria o princípio da legalidade e o da inscrição, compreendido em sua dimensão negativa.

Sobre a precariedade da descrição, diz o desembargador divergente esta não justificar a desqualificação do título, pois há exata identidade entre a descrição tabular e a daquele, assim, como, o registro não importaria em criação de nova unidade imobiliária, desnecessária é tal exigência. Já em relação a arrematação ser considerada modo derivado de aquisição de propriedade, diz que contraria a jurisprudência da CSM<sup>119</sup> e STJ<sup>120</sup> à época, a máxima segurança e a efetividade das decisões judiciais. Afirma ainda que:

a arrematação é causa autônoma suficiente que liberta a propriedade de seus vínculos e dos títulos dominiais anteriores, dos quais não deriva e com os quais não mantém ligação, embora sujeita, por expressa disposição legal, aos riscos da evicção.

---

<sup>119</sup> Apelações n.ºs 0007969-54.2010.8.26.0604, j. 10.5.2012, 0018138-36.2011.8.26.0032, j. 20.9.2012, 0021311-24.2012.8.26.0100, j. 17.1.2013, 0013197-92.2012.8.26.0554, j. 18.4.2013, e n.º 0038265-20.2012.8.26.0562, j. 9.5.2013, todas de minha relatoria.

<sup>120</sup> REsp n.º 40.191/SP, rel. Min. Dias Trindade, j. 14.12.1993; REsp n.º 807.455/RS, rel. Min. Eliana Calmon, j. 28.10.2008; REsp n.º 1.038.800/RJ, rel. Min. Herman Benjamin, j. 20.08.2009; AgRg no Ag n.º 1.225.813/SP, rel. Min. Eliana Calmon, j. 23.3.2010; REsp n.º 1.179.056/MG, rel. Min. Humberto Martins, j. 7.10.2010.

Atentando ao fato de que a ressalva textual, positivada no art. 447 do CC, somente reforça o caráter originário da aquisição da propriedade via arrematação, pois, se derivado fosse, prescindível seria o acautelamento. Critica ainda essa nova alteração de posicionamento pequeno espaço de tempo, pois gera insegurança jurídica e enfraquece o princípio da colegialidade.<sup>121</sup>

Por fim, diz ainda ter sido desnecessária a mudança de orientação administrativa, sendo que, para a rejeição do apelo, basta ter-se invocado o princípio da legalidade, como frisou anteriormente, negando o provimento ao recurso por este fundamento.

8) **Fonte:** Apelação Cível 0018338-33.2011.8.26.0100. Tipo: Acórdão CSM/SP. Data de Julgamento: 29/03/2012. Relator: José Renato Nalini.

**Ementa:** REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA. RECUSA DO OFICIAL EM REGISTRAR CARTA DE ARREMATAÇÃO EXPEDIDA EM EXECUÇÃO DERIVADA DE AÇÃO DE COBRANÇA. IMÓVEL PERTENCENTE A TERCEIROS. AÇÃO E EXECUÇÃO DE CIÊNCIA DE APENAS UM DELES. PENHORA E ARREMATAÇÃO DA DA INTEGRALIDADE DO IMÓVEL. INVIABILIDADE DO REGISTRO. ARREMATAÇÃO QUE CONSTITUI MODO DERIVADO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. OFENSA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO.<sup>122</sup>

**Análise:** Este caso foi selecionado por ser muito citado por jurisprudências posteriores, se caracterizando por ser dúvida de registro de imóveis suscitada pelo 10º. Oficial de Registro de Imóveis da Capital. Pois bem, o apelante apresentou, para registro, carta de arrematação extraída dos autos da ação ajuizada por Francisco José Roxo contra Condomínio Edifício Jorge Nogueira Guimarães, na qual inicialmente figurava no polo passivo apenas Arnoldo Leal de Figueiredo.

Na fase de execução da referida ação, foi penhorado imóvel que estava registrado em nome de Arnoldo e de sua esposa Renata Lisa de Figueiredo. O apelante, então, arrematou o imóvel e quando levou a carta de arrematação para registro, teve sua pretensão negada sob o fundamento de ofensa ao princípio da continuidade, pois como já dito, no polo passivo da ação

---

<sup>121</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura. Apelação nº 9000002-19.2013.8.26.0531. Relator: José Renato Nalini. Diário de Justiça. Data do julgamento: 02 set. 2014

<sup>122</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura. Apelação Cível 0018338-33.2011.8.26.0100. Relator: José Renato Nalini. Diário de Justiça. Data do julgamento: 29 mar. 2012

figurava apenas Arnoldo mas o imóvel estava registrado em nome dele e de sua mulher. A dúvida então foi julgada procedente pelo Juiz Corregedor, desafiando o recurso de apelação.

O apelante fundamentou seu recurso com os argumentos de que não haveria qualquer dispositivo legal ou orientação jurisprudencial que obrigasse a intimação dos cônjuges sobre a realização de praça, pois a lei possibilita que devedores de cotas condominiais possam ser demandados isoladamente, afirmando ser pacífico o entendimento doutrinário a este respeito, e pregando o respeito a coisa julgada das decisões das ações que atribuíram o direito ao exequente e ao arrematante. Além do mais, discorre sobre a natureza da obrigação em tela, ou seja, despesas condominiais, afirmando estas serem *propter rem* e, portanto, vinculadora de ambos os cônjuges.

O relator, então, inicia seu voto frisando que a origem judicial do título não dispensa sua submissão à qualificação registral, citando diversas jurisprudências do CSM nesse sentido<sup>123</sup>. Passando, então, a afirmar que a arrematação não pode ser considerada modo originário de aquisição de propriedade, devendo ser respeitado o princípio da continuidade.

O relator faz algumas observações importantes acerca das consequências que viria com a consideração da arrematação como modo de aquisição originário, por exemplo: o arrematante de um bem em hasta pública tornar-se-ia o seu proprietário, ainda que se verificasse posteriormente que o bem não pertencia ao executado. Atenta ainda a jurisprudência no sentido de que a arrematação deve ser anulada de plano, e até mesmo nos próprios autos, se os bens pertenciam a terceiro (RJTJESP 98/204, JTA 95/130). Havendo ainda a possibilidade da interposição de embargos de terceiro, mesmo depois de realizada a hasta, e, se o terceiro não teve conhecimento da execução, mesmo depois da assinatura da carta<sup>124</sup>.

Ou seja, conclui que mesmo que regular a arrematação, é lógico de se pensar que o bem adquirido deva ser de propriedade do executado, sendo esse fato suficiente para constatar-se que a arrematação é forma derivada de aquisição, Para tanto, cita a jurisprudência e orientação à época da CSM<sup>125</sup>, afirmando que o referido violaria o princípio da continuidade. Essa violação se daria devido ao fato de o imóvel penhorado não estar registrado em nome do executado, mas de Arnoldo Leal de Figueiredo e sua esposa Renata Lisa de Figueiredo, casados em regime de comunhão de bens e a penhora ter recaído sobre a integralidade do bem.

---

<sup>123</sup> Ap. Cível no. 990.10.261.081-0, de 14/09/2010, Rel. Des. Munhoz Soares; Ap. Civ. 1.140-6/8, de 15/09/2009, Rel. Des. Reis Kuntz; Ap. Civ. 1.125-6/0, de 08/09/2009, Rel. Luiz Tâmbara; Ap. Civ. 908-6/6, de 07/10/2008, Rel. Des. Ruy Camilo; Ap. Civ. 289-6/0, de 11/3/2005, Rel. Des. José Mário Antonio Cardinale.

<sup>124</sup> STJ RT 801/160, REsp 419.697, Rel. Min. Herman Benjamin, j. 26.02.08

<sup>125</sup> Apelação Cível 1.223-6/7, de 30/03/2010, Relator Des. Munhoz Soares.

Comenta ser sabido o art. 655-B do Código de Processo Civil que determina que, tratando-se de penhora de bem indivisível, a meação do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Porém, neste caso, na data em que a penhora foi feita, o bem não pertencia ao executado, mas a Arnaldo em conjunto com Renata. Assim, para que fosse respeitado o princípio da continuidade, deveria ter sido feito o registro de escritura de transmissão do bem ou que todos os titulares de domínio tivessem sido intimados da existência da ação, da penhora e das hastas públicas, na execução. Porém, o juiz que presidiu as hastas recusou-se ao aditamento no título, considerando ter sido este expedido de forma regular.

Por fim, analisa a alegação sobre a natureza da obrigação condominial, concluindo que seu caráter "propter rem" e a solidariedade entre os devedores não possuem o condão de alterarem o que foi disposto acima. Constatando que o credor, a seu critério, dirigiu a cobrança à apenas um dos devedores solitários, assim, não pode pretender estender os efeitos da sentença aos demais, cita-se nesse sentido o julgado da CSM, Ap. Cível no. 990.10.169457-3<sup>126</sup>. Considerando, portanto, correta a recusa do Oficial e negando provimento ao recurso.

9) **Fonte:** Apelação Cível 0052638-55.2010.8.26.0100. Tipo: Acórdão CSM/SP. Data de Julgamento: 13/10/2011. Relator: Maurício Vidigal.

**Ementa:** REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA. CARTA DE ARREMATÇÃO. IMÓVEL NÃO REGISTRADO EM NOME DO EXECUTADO. RECUSA ACERTADA. PRETENSÃO RECURSAL INCOMPATÍVEL COM O PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE (LEI 6.015/73, ARTS. 195 E 237). MORO DERIVADO DE AQUISIÇÃO. RECURSO NÃO PROVIDO.<sup>127</sup>

---

<sup>126</sup> Ap. Cível nº. 990.10.169457-3, de 26 de outubro de 2010, rel. Des. Munhoz Soares: "...a circunstância de se tratar de obrigação "propter rem" implica que o débito possa ser cobrado de um ou de todos os devedores, obrigados solidariamente, o que não quer dizer, porém, que, em tendo sido ajuizada a ação de cobrança apenas em face de um dos devedores, por opção do credor, se pretenda estender os efeitos da sentença aos quinhões pertencentes aos demais promissários compradores, que não foram parte na demanda. Ressalte-se que a r. sentença condenatória copiada a fs.28 reconheceu apenas que "tratando-se de obrigação solidária, tal como sustenta o demandado, estão todos os proprietários obrigados ao pagamento integral do débito, podendo o credor voltar-se contra todos ou contra qualquer deles", nada tendo referido, pois, acerca da possibilidade de os demais proprietários, que não integraram a lide, poderem ter seu patrimônio executado em virtude de condenação suportada por aquele que, a critério do credor, foi acionado, com exclusividade, para responder pela totalidade da dívida".

<sup>127</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura. Apelação Cível 0052638-55.2010.8.26.0100. Relator: Maurício Vidigal. Diário de Justiça. Data do julgamento: 13 out. 2011

**Análise:** A apelação cível ementada acima foi proposta contra decisão de procedência de dívida emanada pelo Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, sendo o apelante denominado Defesa Rural Recálculo e Negociação de Dívidas Rurais LTDA-ME, o qual alegou que o domínio do executado foi reconhecido em embargos de terceiro e que o título de transferência original não foi encontrado. O Oficial de Registro, por sua vez, suscitou a dúvida sobre o registro da carta de arrematação pelo fato de imóvel não estar registrado em nome do executado Cláudio Paula Leite de Barros Junior.

Novamente, o voto inicia frisando que o fato de ser título judicial não importa em inobservância da qualificação registraria, sendo que essa tem abrangência extrínseca e não de mérito, citando as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, Capítulo XX, item 106. Para reafirmar a negação do registro do título, diz que seria *contra legem* esse feito, pois, ao não coincidirem as figuras do titular do imóvel e réu da ação de execução, impossível seria o registro sem que ferisse o princípio da continuidade subjetiva, positivado nos artigos 195 e 237 da Lei de Registros Públicos. Já sobre a violação do princípio da continuidade, diz ser numerosa a jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura<sup>128</sup> sobre a aplicação deste, inclusive nos casos de arrematação, a qual entende ser modo derivado de aquisição de propriedade.

Assim, segue a linha de pensamento de que, apesar de o objetivo expropriatório da execução ser para satisfação do credor, não justifica a ruptura na cadeia de transmissão do direito. Nessa esteira, cita a doutrina de Luiz Guilherme Marinoni e Sérgio Cruz Arenhart que nos ensinam que alienação judicial:

"(...)embora pertencente ao direito público, também não se confunde com alguma forma particular de desapropriação. A desapropriação constitui forma *originária* de aquisição de propriedade, enquanto a arrematação judicial é *forma derivada* de aquisição de propriedade, tanto que o bem é transmitido com os seus eventuais defeitos e ônus (por exemplo, art. 619 do CPC).<sup>129</sup>

Sobre o compromisso, o relator relembra que este gera apenas direito real de aquisição, ou seja, o registro do instrumento particular mencionado pela apelante não viabilizaria o posterior ingresso da carta de arrematação e nem legitima o registro da tutela obtida pelo executado em embargos de terceiro, devido ao fato de a sentença em tal ação ser de natureza constitutiva negativa, tendo apenas o condão de desfazer a constrição judicial que indevidamente recai sobre a coisa. Devido a estes fatos, negou provimento ao recurso.

---

<sup>128</sup> Apelação Cível nº 20.745-0/6, Rel. Des. Antônio Carlos Alves Braga, j. 11.5.95

<sup>129</sup> MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz, op. cit., p. 313 *Apud*<sup>129</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura. Apelação Cível 0052638-55.2010.8.26.0100. Relator: Maurício Vidigal. Diário de Justiça. Data do julgamento: 13 out. 2011

10) **Fonte:** Apelação Cível 0477166-88.2010.8.26.0100. Tipo: Acórdão CSM/SP. Data de Julgamento: 15/09/2011. Relator: Maurício Vidigal.

**Ementa:** REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA. CARTA DE ARREMATACÃO. EXECUTADA QUE INCORPOROU A SOCIEDADE ANÔNIMO TITULAR DO DOMÍNIO. IMPRESCINDIBILIDADE DE PRÉVIA AVERBAÇÃO (LEI Nº 6.404/76, ART 234. PRETENSÃO RECURSAL INCOMPATÍVEL COM O PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE (LEI 6.015/73, ARTS. 195 E 237). MODO DERIVADO DE AQUISIÇÃO. INAPLICABILIDADE DA REGRA DO ART. 130, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL. EXIGÊNCIA DE PROVA DE RECOLHIMENTO DO ITBI OU DO RECONHECIMENTO ADMINISTRATIVO DA NÃO INCIDÊNCIA DA IMUNIDADE OU DA CONCESSÃO DE ISENÇÃO. LEGALIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO.<sup>130</sup>

**Análise:** Como último caso, temos uma apelação interposta pelo Banco do Brasil S.A em face da decisão de procedência da dúvida emanada pelo Corregedor Permanente do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, por ter seu registro de carta de arrematação negado. Os argumentos da apelante são, em suma, de que o registro da carta de arrematação não depende de prévia averbação da incorporação da sociedade proprietária do imóvel por se tratar de modo originário de aquisição. Alega também que não é exigível prova de quitação do tributo municipal, devido ao fato de haver sub-rogação sobre o preço, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

Atenta o relator que a dúvida foi suscitada pois a executada do processo que originou a carta de arrematação, Urbanizadora Continental S.A Comércio, Empreendimentos e Participações incorporou a proprietária constante na matrícula do imóvel, Continental Sociedade Anônima de Crédito Imobiliário. Porém, ocorre que tal sucessão empresarial não foi averbada no fólio real.

Mais uma vez se faz a observação de que os títulos judiciais, como a carta de arrematação, não estão isentos à qualificação registral, sendo dever do oficial verificar as formalidades extrínsecas. Assim, ao não coincidirem as figuras do proprietário do imóvel e do executado, o registro da referida carta feriria o princípio da continuidade subjetiva, prescrito nos artigos 195 e 237 da Lei de Registros Públicos.

---

<sup>130</sup> SÃO PAULO. Conselho Superior da Magistratura. Apelação Cível 0477166-88.2010.8.26.0100. Relator: Maurício Vidigal. Diário de Justiça. Data do julgamento: 15 set. 2011

Ainda sobre esse princípio, demonstra ser numerosa a jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura sobre sua aplicação, citando ainda a apelação cível em que foi-se demonstrado que a carta de arrematação judicial se trata de forma derivada de aquisição da propriedade<sup>131</sup>.

Ressalta ainda que o objetivo expropriatório da execução, para satisfação do credor não pode implicar em uma ruptura na cadeia de transmissão do direito de propriedade, respeitando-se, pois, o princípio da continuidade subjetiva. Nessa seara, a doutrina de Luiz Guilherme Marinoni e Sérgio Cruz Arenhart é novamente citada, os quais ensinam que a alienação judicial ser forma derivada de aquisição de propriedade, diferenciando-se da desapropriação, que se caracteriza por ser originária.

Decidindo, portanto, ser exigível a prévia averbação da incorporação, além de atentar que a regra que exime o arrematante de obrigação tributária *propter rem* (Código Tributário Nacional, art. 130, parágrafo único) não elimina a continuidade como a coluna mestra do registro imobiliário. O relator contempla também a jurisprudência do STJ<sup>132</sup>, onde observa que tal assunto é considerado somente do olhar jurídico-tributário, não sendo determinante, para fins de registro do título, o *obiter dictum* sobre "aquisição originária".

Continua seu voto, então, analisando a exigência de apresentação da prova do recolhimento do imposto sobre transmissão "inter vivos" (ITBI) ou do reconhecimento administrativo da não incidência, da imunidade ou da concessão de isenção deste, referentes à incorporação, em atenção ao Decreto Municipal nº 51.627/10 (art. 29, inciso I), salientando que o objeto social da incorporadora relaciona-se à comercialização de imóveis e não é inequívoca a imunidade (Constituição da República, art. 156, § 2º).

Finalizando seu voto, o qual foi seguido por todos os outros desembargadores, diz que ao oficial de registro cumpre "fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos", conforme art. 289 da Lei 6.015/73. Já o Poder Judiciário, por sua vez, tem função administrativa, tendo apenas o simples dever de revisão do ato de qualificação registrária, sob a ótica da legalidade.

Desta maneira, nega provimento ao recurso.

---

<sup>131</sup> Apelação Cível nº 20.745-0/6, Rel. Des. Antônio Carlos Alves Braga, j. 11.5.95.

<sup>132</sup> REsp 1.179.056-MG, Rel. Min. Humberto Martins, j. 7.10.10

## **6. CONCLUSÃO: ANÁLISE CRÍTICA SOBRE AS CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS ACERCA DA OPÇÃO PELO MODO DE AQUISIÇÃO DERIVADA OU ORIGINÁRIA**

Finalizando este breve estudo, imperativo se faz analisarmos todos os institutos estudados até aqui, além das consequências jurídicas e sociais caso se adote o posicionamento de que a arrematação judicial constitui modo de aquisição derivado ou, pelo contrário, caso seja seguida a linha de raciocínio de que se configura em modo de aquisição originário.

Anteriormente, já se definiu o conceito de aquisição derivada e aquisição originária. Ao tentar classificar a arrematação judicial como modo de aquisição, esta irá se alterar na medida em que se entenda a relação jurídica devedor-estado-arrematante, ou seja, dependendo da maneira com que se interpreta essa relação jurídica, caso se enxergue uma relação análoga a contratual ou não, também se alterará o posicionamento.

Pois bem, respeitada a posição contrária, entendo não ser possível e juridicamente seguro o entendimento de que a arrematação judicial se configura em modo originário de aquisição de propriedade e, como forma de concluir o presente objeto em discussão, serão elencados a seguir os motivos de se seguir o entendimento de essa ser forma derivada de aquisição.

Aqueles que defendem se tratar de modo originário dizem que a imposição ao arrematante de arcar com os ônus e encargos anteriores à aquisição enfraqueceria o instituto e, por consequência, frustraria seu escopo principal (que é a satisfação do crédito dos credores do executado), pois se tornaria oneroso demais para o arrematante arcar com todo o custo do procedimento (leiloeiro, despesas com registro, etc) e ainda receber um imóvel gravado de penhoras, servidões, entre outros.

Analisemos tal pensamento antes de adentrarmos na discussão jurídica da questão. Obviamente, tal argumento é enviesado, não é possível se afirmar que o procedimento se tornaria oneroso demais para o arrematante do imóvel, pois a prática tem nos levado a constatar que muitas vezes o bem arrematado não o é em primeira praça, mas sim em segunda, com preço inferior ao da primeira, e ainda, em uma situação hipotética onde fosse realizado um negócio jurídico entre as partes, o preço pago pelo adquirente seria maior que aquele pago em praça pública.

Começemos a análise jurídica lembrando os posicionamentos sobre a natureza contratual ou não do instituto da arrematação de bem imóvel em hasta pública. Em suma, foi dito anteriormente neste estudo que as principais correntes para se explicar a natureza jurídica da arrematação judicial são as teorias privatista (espécie de compra e venda, onde o juiz representaria o executado) e publicista (Estado exercendo seu poder conferido por lei retirando o bem do devedor em prol do pagamento dos credores).

Como também explanado anteriormente, a orientação publicista nos parece correta, pois não é cabível dizer que há um encontro de vontades, mesmo que se entenda que o Estado substitui o executado, para a formação de um negócio jurídico. O juiz aqui apenas exerce sua atividade legalista, verificando se presentes estão os requisitos para a ocorrência da arrematação e, por conseguinte, adquirindo o bem aquele que der o melhor lance.

Porém, o problema dá-se pelo fato de que aqueles que defendem a arrematação ser forma originária de aquisição da propriedade se apoiam justamente na corrente publicista, em que dizem, devido à intervenção do Estado-Juiz, não haver vínculo entre o transmitente (executado) e o adquirente (arrematante). Dessa forma, inexistindo tal vínculo, dizem se enquadrar em modos originários de aquisição de propriedade.

Mais uma vez ousar discordar, não é o fato do bem imóvel ser “transmitido pelo Estado” para o arrematante que assim se desfaz a cadeia derivativa de direitos reais, essa continua a ser uma forma derivativa de aquisição de direitos. Relembremos como define a originalidade, Carlos Roberto Gonçalves:

Quando não há transmissão de um sujeito para outro, como ocorre na acessão natural e na usucapião. O indivíduo, em dado momento, torna-se dono de uma coisa por fazê-la sua, sem que lhe tenha sido transmitida por alguém, ou porque jamais esteve sob o domínio de outrem. Não há relação causal entre a propriedade adquirida e o estado jurídico anterior da própria coisa.<sup>133</sup>

Ora, não é possível dizer que o imóvel não foi transmitido por ninguém, esse era pertencente ao executado e passa ao arrematante através da ação legalista do Estado-Juiz, também por esse motivo não é possível afirmar que nunca esteve sob o domínio de alguém. Existindo também a relação causal entre a propriedade adquirida e o estado jurídico anterior da coisa, pois a propriedade somente se transmitiu devido ao fato de pertencer a alguém que não adimpliu suas dívidas e, através de um processo judicial, foi forçado a transmitir seu bem, ao arrematante (que deu o maior lance), em que o produto disso é usado para pagar os seus credores.

---

<sup>133</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. op cit., p. 254.

Essa coação e compulsoriedade inerentes a arrematação exclui sim do ato o consentimento característico de aquisições derivadas, mas não somente por isso a torna uma aquisição originária de direitos. Nesta seara cita-se os pensamentos do renomado autor Araken de Assis:

Em toda alienação forçada há acordo de transmissão, ou seja, nela o Estado transmite ao adquirente os direitos do executado na coisa penhorada, desde a assinatura do auto (art. 694, *caput*) (...).

(...)

Respeitando a correlação entre dívida e responsabilidade (art. 591), ao Estado descabe expungir dos bens do executado alguns ônus (v.g., servidão de passagem que grava o imóvel penhorado), que beneficiam a terceiros, ou assegurar, *tout court*, o domínio apenas aparente do devedor em face do *verus dominus*. Também aqui cabe o velho brocardo: não se transfere mais do que se tem (*nemo plus iuris in alios transferre potest quam ipse haberet*).

Inexiste, nesta solução, igualmente adotada em outros ordenamentos, contradição alguma com a essência dos meios sub-rogatórios. Ao sub-rogar-se o executado, o Estado não altera a substância do seu direito, de início penhorado e, em seguida, alienado. Tange às coisas móveis, que possuídas de boa-fé poderiam ocasionar dificuldades quanto ao reconhecimento da propriedade, o art. 622 do CC-16 rejeita o princípio *possession vaut titre*. Diversamente, o art. 1.268, *caput*, do CC-02 estabelece uma exceção consistente na oferta da coisa móvel “ao público, em leilão ou estabelecimento comercial”, sob tais circunstâncias que “ao adquirente de boa-fé, como a qualquer pessoa, o alienante se afigurar dono”. Na alienação forçada, portanto, é boa a transmissão da coisa, excluída sua ulterior reivindicação ao adquirente de boa-fé. “Leilão” corresponde, no texto, às formas ordinárias de alienação coativa.

Por isso, a alienação coativa implica aquisição derivativa e, cabendo a propriedade a terceiro, “este não perdeu seu direito”, esclarece Liebman.<sup>134</sup> A lição permanece válida para bens imóveis. Terceiro, cujo direito o Estado transferi em alienação coativa, dispõe da ação reivindicatória contra o adquirente (art. 1.228 do CC-02), nada obstante o esgotamento do termo final para propor embargos de terceiro (art. 1.048 do CPC), restando a este a pretensão a perdas e danos.<sup>135</sup>

Concorda com esta posição o mestre Luiz Guilherme Marinoni:

Liebman<sup>136</sup> concebeu a arrematação judicial como vínculo de natureza de direito público. Aí não haveria um negócio jurídico bilateral, mas a coexistência de dois atos unilaterais, distintos e heterogêneos. O primeiro seria o ato do Estado (jurisdição), que transfere, a título oneroso, um bem ou direito do executado (ou de terceiro responsável) para outrem. Tal ato seria de direito público, de natureza processual, mas estaria condicionado a outro ato unilateral – prestado por um particular, ou adquirente -, representado pelo lance prestado em hasta pública ou pelo pedido de adjudicação. É certo que a alienação judicial está longe de poder ser vista como compra e venda. É preciso perceber que esta forma de alienação não é instituto de direito privado, mas sim figura de direito processual, decorrendo da atividade jurisdicional do Estado. Note-se que, ao se supor o seu caráter contratual, torna-se impossível explicar algumas das causas de nulidade da arrematação – descritas no art. 694, §1º, do CPC -, como, por exemplo, a realização da arrematação por preço vil. A alienação judicial, embora pertencente ao direito público, também não se confunde com alguma forma particular de desapropriação. A desapropriação constitui forma *originária* de aquisição de propriedade, enquanto a arrematação judicial é *forma*

<sup>134</sup> ASSIS, Araken de., op. cit., p. 704.

<sup>135</sup> Ibidem, p. 703-704

<sup>136</sup> MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz, op. cit., p. 319

*derivada de aquisição de propriedade*, tanto que o bem é transmitido com os seus eventuais defeitos e ônus (por exemplo: art. 619 do CPC). Trata-se, enfim, de figura distinta, não equiparada a qualquer outra. Tem natureza processual e constitui forma derivada de aquisição de propriedade (...).

Portanto, não podemos concluir a arrematação judicial ser um instituto pertencente ao âmbito do direito privado, mas sim de direito público e processual, ato jurisdicional do Estado com o escopo de satisfação dos credores do executado, configurando-se em forma derivativa de aquisição de propriedade imóvel.

Ora, diz-se derivativa pois não é possível alguém transmitir mais direitos do que possui, ou seja, o arrematante não pode receber o imóvel como se originário fosse pois poderia incorrer em estar adquirindo mais direitos do que o antigo proprietário possuía, não tendo portanto a arrematação o condão de extirpar servidões de passagem, entre outros ônus (os quais serão esmiuçados a seguir).

Como maneira de finalizar o presente estudo, propõe-se a análise das diferentes situações em que o registrador imobiliário poderá se deparar em seu cotidiano, e para tanto serão observadas a seguir, de maneira exemplificativa, algumas questões como: quitações fiscais, outras penhoras constantes na matrícula, contrato de locação com cláusula de vigência e a existência de outros ônus gravados no imóvel anteriores à arrematação.

Sobre as quitações fiscais, após a arrematação, o adquirente somente é obrigado aos créditos cujo fato gerador seja a propriedade, sendo que esses sub-rogam-se no preço pago pelo arrematante, seguindo artigo 130 do Código Tributário Nacional (CTN):

Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

**Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. (grifo nosso)**

Assim sendo, no momento do registro do respectivo título, o registrador deverá seguir os artigos 289 da Lei 6015/73 e 35, I do CTN, exigindo a comprovação de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Vale ressaltar ainda que, em caso de arrematação de unidade condominial, o arrematante responderá pelas dívidas condominiais relativas àquele imóvel mesmo que anteriores à arrematação (inclui-se aqui o IPTU), devendo, porém, que esses ônus constem no edital, sob pena de desfazimento da arrematação. Seguindo, portanto, o disposto no artigo 1.345 do Código Civil de 2002: “Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”, reafirmando a natureza *propter*

rem das dívidas condominiais e seguindo a atual jurisprudência, como demonstrado anteriormente (item 5.1).

Ocorre também do registrador se deparar, no momento do registro do título aquisitivo que é a carta de arrematação, com outras penhoras gravadas no imóvel arrematado. Nesse caso, é lógico de se concluir que a penhora referente ao processo de execução que deu origem à arrematação será cancelada. Quanto às penhoras anteriormente gravadas, essas não impedem o registro da carta de arrematação, pois não tem o condão de tornar a coisa inalienável, mas sim, força acautelatória para assegurar o bem para a satisfação de determinado crédito. Portanto, o produto da arrematação do bem será dividido de acordo com a ordem de preferência das penhoras pré-existentes, conforme artigo 711 do CPC/73, devendo todos os credores terem sido citados no processo de execução (art. 619 cc. 698 do CPC/73), possuindo o arrematante o inconveniente ônus de buscar o cancelamento de cada uma delas através de decisão judicial, conforme artigo 250, I da lei 6.015/76.

Aplica-se o que foi dito no parágrafo acima às hipotecas, ou seja, respeitados os artigos 619 e 698 do CPC/73, e estando habilitado o crédito do credor hipotecário na execução, esse será sub-rogado no preço da alienação, recebendo o arrematante livre dessas hipotecas regularmente habilitadas na execução. Porém, ressalta-se aqui que o mesmo não ocorre com servidões, usufruto, etc, permanecendo esses gravados no imóvel. Não tendo a arrematação judicial o poder de extirpar tais direitos, transmitindo, portanto, o imóvel no estado em que se encontra, sem “transmitir mais direitos do que possui”.

Por fim, indaga-se sobre os efeitos da arrematação judicial, tida como forma derivativa de aquisição de direitos, sobre os contratos de locação pendentes sobre o imóvel arrematado. Vejamos o que diz a lei do inquilinato em seu artigo 8º:

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Assim, não restam dúvidas quanto à necessidade de respeito ao contrato de locação, ou seja, o arrematante de bem imóvel que esteja locado por tempo determinado e que o contrato de locação contiver cláusula de vigência e estiver averbado na matrícula do imóvel, deverá respeitar esse até seu termo final. Porém, caso não contenha cláusula de vigência, de maneira

extensiva interpreta-se o §2º acima, podendo o arrematante exercer, no prazo de 90 dias a contar do registro da carta de arrematação, o direito de denunciar o contrato de locação.

Conclui-se, após este estudo, que o princípio da continuidade admite pouquíssimas exceções, sendo a viga mestre de todo o direito registral, não se incluindo entre elas a arrematação judicial em hasta pública, a qual se configura em modo derivado de aquisição de propriedade imóvel, não prevalecendo os argumentos de que aquela seria forma originária de aquisição, como bem se tentou demonstrar neste estudo. Não deve, porém, ser função dos registradores decidir de uma vez por todas a natureza e as consequências jurídicas da arrematação judicial, mas sim, do Supremo Tribunal de Justiça, o qual, na atribuição de suas funções, urgentemente deve sumular o assunto para então tornar esta discussão algo, de vez, inabalável.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSIS, Araken de. **Manual da Execução**. 13. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2010.

BARRE, Raymon. **Manual de economia política**, Fundo de Cultura, v. 2.

CAMPOS, Maria Elena Luna. **Evolução histórica dos sistemas registrais**. 2006. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/html/biblioteca/biblioteca-detalle.php?obr=48>>. Acesso em 06/08/2015.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 1. ed. Rio Janeiro: Forense, 1976.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 20. ed. São Paulo: Saraiva.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis**. 4ª Edição. São Paulo: Saraiva, 2003.

DIP, Ricardo. Sobre a Função Social do Registrador de Imóveis. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais. v. 27, n. 56, p. 58-70, jan./jul. 2004.

FERRAZ JR., Tércio Sampaio. **Introdução ao Estudo do Direito**. 6. ed., São Paulo: Atlas. 2008.

FUX, Luiz. **O Novo Processo de Execução: o cumprimento de sentença e a execução extrajudicial**. Rio de Janeiro: Forense. 2009.

GANDOLFO, Maria Helena Leonel. **O direito registral imobiliário brasileiro: princípios gerais**. In: ENCONTRO DE OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, XXV, II., 2000, Vitória. Porto Alegre: Sérgio A. Fabris Editor, 2002.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 8. ed. São Paulo: Saraiva. 2013.

GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. A Função Econômica da Publicidade Registral. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, n. 55, ano 26, p. 133-159, jul./dez. 2003.

GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. A Função Econômica dos Sistemas Registrais. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais. n. 53, ano 25, p. 13-34, jul./dez. 2002.

GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira. **O Registro Imobiliário: Necessário Instrumento do Progresso Econômico-Social**. São Paulo: Revista de Direito Imobiliário. n. 45, ano 21, p. 82-94, 1998.

JACOMINO, Sérgio. **Lei de Registros Públicos Comentada**. Rio de Janeiro: Forense. 2014.

KONNO, Alyne Yumi. **Registro de Imóveis: Teoria e Prática**. São Paulo: Memória Jurídica Editora. 2007.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos – Teoria e Prática**. 2. ed. São Paulo: Método. 2011.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. **Curso de Processo Civil – Execução**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2008. v. 3.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Elementos de Direito Administrativo**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1981.

MELO FILHO, Álvaro. **Princípios do Direito Registral Imobiliário**, Revista de Direito Imobiliário, 1986. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (org.). Doutrinas Essenciais – Direito Registral: Registros Públicos. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. v. 1. 2014.

PASSOS, Josué Modesto. **A Arrematação no Registro de Imóveis: Continuidade do registro e natureza da aquisição**. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2014.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2012.

PINHO, Humberto Dalla Bernardina de. **Direito Processual Civil Contemporâneo: Processo de Conhecimento, Cautelar, Execução e Procedimentos Especiais**. São Paulo: Saraiva. 2. ed. 2013.

REALE, Miguel. **Filosofia do Direito**. São Paulo: Saraiva, v. 1, 1969.

SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis I: Parte Geral**. São Paulo: Saraiva, 2013.

SILVA, De Plácido e. **Vocabulário Jurídico**. 28. ed., Rio de Janeiro: Forense. 2010.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil. Processo de Execução e cumprimento da sentença. Processo cautelar e tutela de urgência**. 41. Ed. Forense: Rio de Janeiro. 2007. v. 3.

THESAURUS. Org. de Sérgio Jacomino. IRIB, 2005. 4 CD-ROM.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 12. ed. São Paulo: Atlas. 2012.