

GILBERTO VALENTE DA SILVA

SUGESTÃO

PRÁTICA

SOBRE

O

REGISTRO

DE

PENHORAS

Tenho visto, sistematicamente, Registradores devolvendo mandados que recebem, para registro de penhoras, com exigências relacionadas à qualificação do exeqüente, para que ela

GILBERTO VALENTE DA SILVA

seja complementada, fazendo-se expressa referência ao seu estado civil e se casado, o nome da mulher e seus documentos de identificação, com o n.º. do RG e de sua inscrição no CPF., assim como se o casamento foi realizado em regime diverso do legal, em que data, livro, folhas, e Tabelionato foi lavrado o pacto antenupcial e qual o Registro de Imóveis onde foi registrado.

O exame do Código de Processo Civil não exige toda essa parafernália para alguém propor uma ação (que culmine com execução) ou uma execução contra devedor solvente ou insolvente.

Ora, se esses dados, constantes de exigências formuladas para o registro de penhoras, não são requisitos da petição inicial (confira-se o art..... do Código de Processo Civil), não podem se erigir em requisitos que devam, necessariamente, constar dos mandados de registro de penhoras.

Tenho, seguidamente, criticado os títulos judiciais, mal formalizados, por escrivães (ou escreventes) até competentes no exercício de suas funções, assinados por Juizes que, confiando em seus funcionários, não conferem esses mandados, cartas de arrematação, adjudicação, formais de partilhas, etc. Mas, não se pode perder de vista que ao Registrador só é dado fazer exigências legais.

A resposta que tenho recebido é que esses requisitos são aqueles elencados no art. 176 da Lei de Registros Públicos, mas é ela muito simplista e cômoda.

Se o exequente arrematar ou adjudicar o imóvel penhorado e passar a figurar num título que, registrado, vai lhe dar a propriedade, o domínio de um imóvel, oportunamente em que dever satisfazer, aí sim, os requisitos que o Oficial deve exigir de todo adquirente de propriedade, em qualquer título, inclusive os judiciais.

Mas, pretender que, afora o nome, eventualmente CPF ou RG. do exequente o mandado (ou certidão)

GILBERTO VALENTE DA SILVA

apresentados para registro de penhora, continha aqueles outros dados, é sem dúvida, é criar obstáculos a meu aviso sem arrimo legal, chocando-se contra os Advogados, Escrivães, Juizes e reforçando as afirmações contrárias à classe dos Registradores.

Ainda falando de penhora, especialmente nesta Reunião que a Anoreg promove em Bauru, á qual a correm Notários e Registradores do Interior do Estado, não poderia deixar de fazer uma colocação que diz com as penhoras e seus registros.

Falo dos registros de penhoras de imóveis rurais. Se de um lado, o registro dos títulos relacionados com os imóveis rurais exigia, antes a apresentação do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural, expedido pelo INCRA, a Lei 9.393/96, veio criando novas exigências relacionadas com os imóveis rurais e os registros a eles relativos.

O art 21 da referida lei faz expressa exigência para que, em todo o ato de registro (ou averbação) que se deva fazer, é obrigatória a apresentação da certidão negativa de débitos do ITR (Imposto Territorial Rural) ou a apresentação do comprovante do pagamento desse imposto, nos últimos 5 anos.

Como pode o exequente que, para garantia de seu crédito, requereu a penhora de um imóvel rural e o Estado-Juiz a efetivou, fazer essa prova, se, na quase totalidade das vezes, sequer tem elementos para postular, para requerer do Ministério da Fazenda, expedição da certidão.

E o Ministério forneceria, indistintamente, essa certidão a qualquer pessoa?

Além do mais, admitamos que a certidão que viesse a ser expedida consignasse um débito. Caberá ao exequente pagá-lo só para poder registrar a penhora?

E o que é penhora? É, acaso, ato voluntário do credor exequente? Ou é ato de constrição, que o Estado efetiva, para

GILBERTO VALENTE DA SILVA

assegurar ao particular, credor do proprietário, o direito de “marcar” o seu imóvel?

Quem penhora não é credor. Quem penhora é o Poder Judiciário, em exercendo sua atividade primordial, que é exteriorizada no procedimento regular, devidamente e em harmonia com a lei que baliza suas atividades.

Assim, parece-me que se de um lado, se pode e deve exigir, na qualificação dos títulos, em que particulares interferem, vinculados a imóveis rurais, tudo quanto o Estatuto da Terra e leis posteriores impõem, não se pode exigir, para o registro de penhoras, a comprovação da regularidade do imóvel perante o INCRA, com a exigência de exibição (sem condições de ser atendida pelo exequente do CCIR) mas em especial, a demonstração da inexistência de débitos do mesmo imóvel junto à Receita Federal, que lança, arrecada e administra o ITR.

Não acredito que o Poder Judiciário, que efetiva a penhora, em sua atividade de fiscalização das atividades dos Registradores, vá considerar irregular o registro de penhora (arresto ou seqüestro) de imóvel rural, para o qual não tenha sido exibida a certidão negativa de débitos do ITR ou o comprovante do seu pagamento nos últimos 5 anos, além da apresentação do Certificado do Cadastro do Imóvel, perante o INCRA.

É a proposta que trago para esta reunião da ANOREG, em Bauru que, ajuntada a outras escritas ou por escrever, numa linguagem bastante simples, sem citações sem pretensão à erudição, compõem um conjunto de escritos a que dei o nome de “Rascunhos sobre temas de Registro de Imóveis”, que ameaço divulgar, aos poucos e na medida do que me for possível escrever sobre a matéria.

São Paulo, maio de 2.000

GILBERTO VALENTE DA SILVA

O CANCELAMENTO DO REGISTRO DE PENHORA

O cancelamento de ato de registro, segundo os artigos 250, I e 259, da Lei de Registros Públicos, exige que haja sentença, transitada em julgado.

Em tese, a lei registrária está correta, mas devemos entender que tais dispositivos dizem respeito, exclusivamente aos registros de transmissões da propriedade, num primeiro plano, a ressalvar as decisões que, reconhecendo e declarando que tal registro foi feito em fraude à execução é nulo e, em consequência deve ser cancelado.

É, em tese, difícil, para o Registrador, sair do seu “mundo”, o que, nos dias atuais, é impossível para o bom exercício de suas atribuições, em especial no que diz respeito à mais elevada de todas elas, que é a qualificação do títulos apresentados ao seu exame.

Necessário e indispensável saber, dentro da teoria dos processualistas, que só a sentença que decide o mérito da causa, o pedido, transita em julgado.

É o que é o mérito da causa? A questão era tema do Direito Processual Civil constante do concurso do ingresso na Magistratura que prestei.

Fui descobrir, então, examinando o livro “AGRAVO DE PETIÇÃO” escrito pelo Prof. Alfredo Buzaid que recortou e colou os ensinamentos de ENRICO TULLIO LIEBMAN, que o mérito da causa é o que foi pedido pelo autor da ação.

GILBERTO VALENTE DA SILVA

Isto digo numa síntese muito sintética, o mérito da causa é o que o autor da ação pede.

O Juiz, ao julgar a ação, diz se o autor tem direito total, ou parcial ou se não tem direito ou se lhe falta amparo para o direito (carência da ação). Esta decisão se chama sentença só ela transita em julgado, no sentido de que faz lei entre as partes, é imutável.

A sentença pode ser atacada através do recurso denominado APELAÇÃO e, em tais casos, o Tribunal (órgão de Segunda Instância) vai mantê-la ou reformá-la e se o fizer pode reformá-la integral ou parcialmente.

E de Acórdão, em determinadas hipóteses, caberá ou o recurso especial ou o recurso extraordinário, para o Superior Tribunal de Justiça

Então, a sentença transita em julgado ou é confirmada ou reformada por Acórdão.

Mas, no processo, o Juiz, além da sentença, ao dar andamento a ele, profere uma série de decisões, despachos, chamados ordinatórios, que são aqueles que ordenam o processo, dando-lhe seguimento.

E, em muitos casos, o Juiz decide incidentes processuais, questões colocadas pelas partes, entre elas, muitas vezes, a manutenção ou não de penhoras.

Quando o Juiz, em decisões interlocutória, entende que a penhora não deve ser mantida, por questões que só a ele cabe dizer, essa decisão não se chama sentença, porque não decide o mérito da causa (o pedido), mas apenas uma questão intermediária, com interesse das partes, muitas vezes até de terceiros (que apresentaram embargos à execução) e assim a decisão NÃO TRANSITA EM JULGADO.

GILBERTO VALENTE DA SILVA

Nessas hipóteses, o mandado que ordena o cancelamento do registro da penhora não pode consignar que tal decisão TRANSITOU EM JULGADO. No máximo e, para possibilitar o cancelamento do registro da penhora, deverá constar do mandado que ordena esse cancelamento, que contra a decisão NÃO FOI INTERPOSTO RECURSO.

Fica o alerta aos Oficiais, muitos dos quais profundos conhecedores das questões registrarias, mas sem que se preocupem em aprofundar seus conhecimentos no campo do direito processual civil.

Não tive e não tenho a intenção de criticar ou menosprezar o conhecimento dos Registradores mas de alertá-los, apenas.

São Paulo, maio de 2.000

GILBERTO VALENTE DA SILVA

GILBERTO VALENTE DA SILVA