

Mente coletiva e o juízo universal (parte 2)

[Em continuação ao artigo de ontem](#), após concluídas as providências com a arrematação do imóvel e transferência do produto da alienação para a massa falida, no cotidiano forense têm sido frequentes pleitos de arrematantes no sentido do cancelamento dos gravames existentes na matrícula do bem então adquirido.

ConJur



Detecta-se aí uma das várias práticas decorrentes da “mente coletiva” forense e, se não examinada com a devida cautela, passa despercebida. E se não repelida, infringe pressupostos básicos do sistema registral.

Isso porque, repita-se, a arrematação realizada perante o juízo universal da falência tem o condão indireto de dissipar as constringções anteriores, pois prevalece sobre estas.

Noutras palavras, embora constem da matrícula do imóvel, as constringções determinadas por outros juízos — que não o falimentar — se esvaem e, por conseguinte, a expectativa de direito do credor singular que a postulou resta frustrada [\[1\]](#); porém, não podem ser desconsideradas do corpo do documento imobiliário, sob pena de violação dos princípios da continuidade e, sobretudo, o da legalidade que, frise-se, inspira todo o ordenamento. [\[2\]](#)

Sem embargo disso, eventual deliberação sobre as constringções anotadas perante o mapa imobiliário e seus possíveis cancelamentos são da alçada dos respectivos juízos que as determinaram, sendo inviável ao juízo falimentar tal iniciativa.

Ainda que a arrematação concluída no juízo falimentar implique a transmissão do bem ao arrematante, não é lícito a este, de maneira automática, deliberar sobre as ocorrências previamente anotadas; vedado ao juízo falimentar investir para que as anotações preexistentes à arrematação do imóvel sejam desconsideradas da ‘vida jurídica’ do documento que o descreve [\[3\]](#).

Sobre o tema, a torrente de julgados que sustenta esse entendimento. [\[4\]](#)

A arrematação será, igualmente, reproduzida na matrícula do imóvel em obediência ao princípio da continuidade e, sobretudo, o da legalidade, indispensáveis à sistemática registral.

Apesar de não previsto expressamente na Lei nº 6.015/73, decorrem do princípio da legalidade, por exemplo, as determinações previstas no artigo 189, relacionadas à disputa de grau entre hipotecas; no artigo 190 quanto aos direitos contraditórios; as cautelas quanto ao instrumento e a forma dos títulos, conforme artigos 193 e 194, assim como os requisitos do registro, que devem observar outros princípios,

como o da continuidade (artigo 195) e o da especialidade (artigo 196), extraindo-se, nesses últimos casos, também, o princípio da legalidade.

Aliás, talvez a razão maior da existência dos serviços imobiliários seja a de propiciar segurança jurídica aos interessados, conquanto publicidade *erga omnes*, dos atos promovidos em relação aos bens que estejam descritos no fôlio real.

Deste modo, se se admitir esse tipo de pretensão comumente veiculada, para o cancelamento das constrações anteriores à realização da aquisição no juízo falimentar, estar-se-á violando a continuidade dos registros públicos [5]; e, reflexamente, o princípio fundamental da legalidade. [6]

Ressalve-se a viabilidade dos pedidos de cancelamento dos registros prévios quando havidos com fraudes reconhecidas nos respectivos juízos que os determinaram; tal anomalia, cediço, é exceção à regra da continuidade. [7]

Outra situação excepcional

Outra situação excepcional se dá quando o interessado no cancelamento das constrações precedentes à arrematação não consegue localizar os feitos em que se concretizaram, se arquivados ou extraviados há muito. [8] Salvo essas hipóteses, não há lugar para aceitação de tal medida. [9]

Acrescente-se que os processos de insolvência ostentam nítido conteúdo negocial e, destarte, *“a precisão do registro de imóveis no mundo dos negócios é vital para que nele existam, de forma irrepreensível, segurança e confiabilidade, verdadeiros pilares que não de sustentá-lo”* [10]

Nesse particular cumpre destacar o papel a ser desempenhado pelo fiscal da aplicação da lei e que, obrigatoriamente, deve officiar na causa, com o fito de evitar que práticas decorrentes de ‘mente coletiva forense’, de aparente legalidade, se perpetuem e se sedimentem.

Enfatize-se aí atuação do Ministério Público [11], mesmo que a discussão contenha aspectos meramente formais; no entanto, dela há reflexos importantes em vários campos do Direito e em temas de interesse público, como a higidez dos registros imobiliários. Ao Ministério Público incumbe zelar pela rejeição dessas más práticas e, no exercício de suas atribuições, provocar a apreciação judicial.

Vale pontuar que, se malsinada prática restar despercebida do crivo dos partícipes do processo, estar-se-á compactuando com providência outorgada ao arrepio da lei.

De tudo isso se conclui que é inadmissível que pretensões carregadas de aparente legalidade sejam albergadas pelo juízo falimentar porque fundadas em ‘mente coletiva forense’; se permitidas, estarão a repercutir negativamente na premissa formadora de todo o sistema dos registros públicos, a tão propalada segurança jurídica.

[1] REGISTRO DE IMÓVEIS. Carta de arrematação. Cancelamento direto de penhoras estranhas à do processo em que ocorrida a alienação judicial. Desnecessidade. Cancelamento indireto oriundo do pretendido registro. Indisponibilidades legais (art. 53, § 1.º, da Lei n.º 8.212/1991) desprovidas de força para obstaculizar a alienação forçada do bem imóvel e seu respectivo registro. Retificação prévia prescindível. Princípio da cindibilidade. Exigências afastadas. Dúvida improcedente. Recurso procedente, com observação (TJSP, Apelação nº 9000001-36.2015.8.26.0443, Conselho Superior da Magistratura, rel. Des. Pereira Calças, j. 18.10.2016).

[2] *Esclarece COVIELLO que os princípios gerais do direito são os princípios em que se assenta a legislação positiva e, embora não se achem formulados em nenhum lugar, formam o pressuposto lógico necessário das várias normas dessa legislação* (cf. **HERMES LIMA in** Introdução à Ciência do Direito, 12ª. Edição, 1962, ed. Freitas Bastos, pág.184)

[3] Carta de arrematação – modo derivado de aquisição. Matrícula – bloqueio. Falência – indisponibilidade – cancelamento. Título judicial – qualificação registral – íntegra. A simples alegação de que arrematado o bem deveria ser entregue desonerado de todo e qualquer gravame anterior, é destituída de fundamento. Além de haver gravames que incidem sobre a matrícula, a arrematação, segundo entendimento pacificado, do Conselho Superior de Magistratura é modo de aquisição derivado. A propósito, não há como simplesmente apagar as ocorrências registrarias anteriores ao ato de transmissão coativa, quando é da essência do registro público justamente resguardar as situações anteriores, situação que não se confunde com mecanismos de modulação dos efeitos da transmissão coativa, para atingir ou mesmo resguardar direitos de terceiros. (TJSP, Conselho Superior da Magistratura – Apelação Cível nº 9000002-19.2013.8.26.0531, rel. Des. Eliott Akel, j.07.10.2014)

[4] AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Imóvel arrematado. Decisão que reconheceu a impossibilidade de determinar o cancelamento de averbações de penhoras feitas por outros juízos. Feitos estranhos à lide, a par de que já houve ciência do certame, ante o concurso da Gestora Judicial. Providência singela que compete ao arrematante. Decisão mantida. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (TJSP – AI: 21154399320218260000 SP 2115439-93.2021.8.26.0000, rel. Des. Wilson Lisboa Ribeiro, Data de Julgamento: 27/05/2022, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/05/2022)

APELAÇÃO CÍVEL. Mandado de segurança. Sentença denegatória da ordem postulada. Impossibilidade do impetrado ou mesmo E. Juízo no sentido de determinar o cancelamento de averbações de penhoras feitas por outros órgãos. Feitos estranhos à lide. Providência singela que compete ao arrematante. inexistência de prova da adoção de uma única medida. Sentença mantida, por seus próprios fundamentos. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (TJSP – AC: 10077588320198260604 SP 1007758-83.2019.8.26.0604, rel. Des. Wilson Lisboa Ribeiro, Data de Julgamento: 22/06/2022, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação:22/06/2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Recurso interposto contra a r. decisão que determinou a solicitação a outros Juízos para cancelamento/baixa das constrições por eles determinadas. Execução locatícia

residencial. Arrematação imobiliária em leilão judicial. Levantamento das penhoras imobiliárias que constitui providência dispensável e desnecessária, porquanto a arrematação do bem pela agravante cancela, indiretamente, os registros de constrações anteriores. Inobstante a previsão constante do edital de leilão, no sentido de que as baixas dos gravames sobre o imóvel arrematado seriam competência do Juízo a quo, referida providência (cancelamento direto) realmente incumbe, exclusivamente, aos Juízos que determinaram as constrações. Precedentes. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido. (TJSP – AI: 22368368520228260000 SP 2236836-85.2022.8.26.0000, rel. Des. Carlos Dias Motta, Data de julgamento: 23/11/2022, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação:23/11/2022).

FALÊNCIA. Decisão que nega o cancelamento direto de constrações que constam na matrícula de imóvel arrematado pela agravante. Manutenção. Constrações anteriores ao registro da carta de arrematação perderam efeito após a arrematação do bem na falência. Persistência ou cancelamento das penhoras. Ineficácia face ao arrematante. Não cabe ao juízo falimentar determinar o cancelamento direto das penhoras, e nem há necessidade prática de tal providência. Arrematação em processo de falência opera o cancelamento indireto dos registros de penhoras anteriores. Precedentes do Conselho Superior da Magistratura deste Tribunal. Registro da carta de arrematação ou de adjudicação tem o condão de promover o cancelamento indireto de registros de constrações anteriores. Desnecessário o cancelamento direto que, de resto, somente poderia ser determinado pelo juízo da execução que determinou a penhora. O imóvel arrematado se encontra livre e desembaraçado de modo que as penhoras anteriores, ainda que registradas, não produzem qualquer efeito. Recurso desprovido. (TJSP, AI n.2194954802021.8.26.0000, 1ª. Câm. Dir. Privado, rel. Des. Francisco Loureiro, j.19.10.2021)

[5] *O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades 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 de imóvel no patrimônio de 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 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 (cf. **AFRANIO DE CARVALHO** in Registro de Imóveis. Rio de Janeiro, Forense, 4ª. Edição, 1998, p.253)*

[6] *Na esfera do direito registral, o princípio da legalidade pode ser definido como aquele pelo qual se impõe que os documentos submetidos ao Registro devem reunir os requisitos exigidos pelas normas legais para que possam aceder à publicidade registral. Destarte, para que possam ser registrados, os títulos devem ser submetidos a um exame de qualificação por parte do registrador, que assegure sua validade e perfeição. (**LUIZ GUILHERME LOUREIRO** in Registros Públicos: teoria e prática. 5ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 307).*

[7] EXECUÇÃO Carta de Arrematação Registro Exigência apresentada por Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente Cancelamento prévio dos registros de n.º 8 e 9, da matrícula 4.666, referentes às alienações ante as quais declarou-se fraude de execução Trânsito em julgado operado aos 02/06/2003 Registros que, enquanto não cancelados, produzem todos os seus efeitos legais (art. 252 da LRP) Necessidade de prévio cancelamento Decisão reformada para o fim de determinar o



cancelamento dos registros das alienações reconhecidamente realizadas em fraude de execução
Princípio da continuidade dos registros imobiliários Princípios da segurança jurídica e da efetividade da prestação jurisdicional Recurso provido (TJSP, 17ª. Câ. Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 7.303.715-1, rel. Des. Carlos Luis Bianco, julgado em 11 de fevereiro de 2009).

[8] AGRAVO DE INSTRUMENTO – Falência – Cancelamento de penhoras anteriores à arrematação de imóvel – Pretensão dirigida ao Juízo falimentar, indivisível e universal – Rejeição – Determinação dirigida ao recorrente para requerer a providência no juízo em que realizada a constrição – Minuta recursal que reitera a competência do Juízo Falimentar e insiste na impossibilidade de localização dos autos executivos, vez que tramitaram entre as décadas de 1980 e 1990 e não foram localizados na jurisdição estadual ou federal – Circunstâncias que exigem solução eficaz na prestação jurisdicional – A indisponibilidade decorrente do § 1o, do art. 53, da Lei nº 8.212/91, incide na hipótese de alienação voluntária, mas não alcança a alienação forçada – Decisão reformada – Agravo provido, com determinação. Dispositivo: deram provimento ao recurso, com determinação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2006981-55.2016.8.26.0000; rel. Des. Ricardo Negrão; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro de Osasco – 7ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 03/10/2016; Data de Registro: 05/10/2016)

[10] Cf. **ADEMAR FIORANELLI** *in* Direito Registral Imobiliário, Porto Alegre, Sergio Antonio Fabris Editor, 2001.

[11] *Grande parte da atuação do Ministério Público no processo civil se dá na qualidade de fiscal da ordem jurídica (custos legis). Nesses casos, ele oficia em prol da estrita observância do direito objetivo, como custos legis e, portanto, desvinculado de qualquer interesse substancial em causa, quando intervém em processos instaurados* (cf. **ADA PELLEGRINI GRINOVER, ANTONIO CARLOS ARAÚJO CINTRA e CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO** *in* Teoria Geral do Processo, ed. Malheiros, 28ª. Edição, 2012, pág.332).

Autores: Nilton Belli Filho