



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE PIRACICABA**  
**FORO DE PIRACICABA**  
**5ª VARA CÍVEL**  
 RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-100

**SENTENÇA**

Processo nº: **1006151-38.2021.8.26.0451**  
 Classe – Assunto: **Dúvida - Registro de Imóveis**  
 Requerente: **1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Piracicaba Sp**  
 Requerido: **[REDACTED] Participações S.a.**

Número de controle: 2021/000488

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mauro Antonini**

**O 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE PIRACICABA** suscita dúvida a pedido de **[REDACTED] PARTICIPAÇÕES S.A.**, alegando ter recusado o registro de escritura pública de constituição de hipoteca sobre o imóvel objeto da Matrícula 9.273, pois entende indispensável prévio cancelamento dos prévios registros de indisponibilidade que pesam sobre o imóvel, bem como pelo fato de que não constou do título o valor da dívida, não bastando a retificação apresentada pela interessada, pois não firmada pelas partes integrantes do negócio jurídico.

A interessada defendeu o cabimento do registro, salientando que a constituição de hipoteca não significa alienação e que a falta de indicação do valor da dívida foi sanada.

A representante do Ministério Público opina pela procedência da dúvida.

É o relatório. **DECIDO.**

São dois os fundamentos pelos quais houve a recusa do registro da escritura pública de constituição de garantia hipotecária.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

5ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-100

O Oficial reputou não ter constado da escritura pública o valor da dívida garantida pela hipoteca e que a subsequente escritura pública de retificação não seria adequada, por faltar a presença das partes contratantes. Sobre essa questão, entendo ser possível afastar a objeção apresentada pelo Oficial. Constatou-se da escritura pública original que foi dado ao imóvel oferecido em hipoteca o valor de R\$ 150.000.000,00, quando, pela escritura de retificação, foi esclarecido que esse montante é o da dívida garantida pela hipoteca. Essa retificação foi lavrada pelo Notário, sob fé pública, corrigindo o erro material da escritura anterior. Sendo mero erro material evidente, não havia impedimento a essa correção, motivo pelo qual considero sanada essa questão.

O segundo fundamento é o de que, sendo imóvel sobre o qual pesam penhoras em favor do INSS e da União, com conseqüente indisponibilidade, não seriam admissíveis, pelo titular do domínio, atos de disposição, de alienação, inclusive de constituição de garantia real como a hipoteca. Em defesa dessa posição, o digno Oficial invoca precedentes do Conselho Superior da Magistratura e da Corregedoria Geral de Justiça, ambos deste Estado. A representante do Ministério Público endossa essa posição sustentada pelo Oficial.

Respeitadas as ponderações, entendo que assiste razão à interessada.

Na Apelação Cível 870-6/1, da qual foi relator o então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Ruy Camilo, julgamento de 14.10.2008, constou da ementa:

REGISTRO DE IMÓVEIS. Dívida julgada improcedente. Registro de penhora. Indisponibilidades decretadas em ações civis públicas, com fundamento na Lei nº 8.429/92, e em ação de responsabilidade civil. Possibilidade de registro da penhora, para conferir publicidade à constrição, mas por fundamentos distintos dos que foram adotados na r. decisão recorrida. Vedação, contudo, de registro de arrematação ou adjudicação enquanto perdurarem as indisponibilidades. REGISTRO DE IMÓVEIS. Cancelamento de averbação de indisponibilidade. Inadequação do procedimento de dúvida para tal finalidade. Recurso



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE PIRACICABA  
FORO DE PIRACICABA  
5ª VARA CÍVEL  
RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-100

provido em parte.

Constou da fundamentação do acórdão:

A averbação da penhora, quando realizada a constrição na vigência da Lei nº 11.382/06, ou seu registro se anterior, produz relevantes consequências em relação ao credor, ao devedor e a terceiros que, por força da publicidade assim obtida, ficam sujeitos aos seus efeitos. Bem por isso, este Colendo Conselho Superior da Magistratura, na Apelação Cível nº 362-6/3, da Comarca de Pereira Barreto, em que foi relator o Desembargador José Mário Antonio Cardinale, decidiu que:

No que diz respeito ao segundo impedimento, dispõe o parágrafo primeiro do artigo 53 da Lei n. 8.212/91 que, na execução judicial de dívida ativa da União, os bens penhorados nos termos do referido dispositivo legal ficam desde logo indisponíveis.

Recentes decisões superiores têm afastado o posicionamento de que a indisponibilidade aventada pela lei torna impenhorável o bem constrito em execução fiscal, o que autoriza a mudança da orientação até agora adotada por este E. Conselho Superior da Magistratura sobre a mesma matéria.

Com efeito, o entendimento ora invocado afigura-se mais consentâneo com a interpretação sistemática que deve ser conferida ao disposto no artigo 53, § 1º da Lei n. 8.212/91 e nos artigos 612, 613 e 711 do Código de Processo Civil, além de melhor se adequar ao princípio de que o patrimônio do devedor constitui a garantia de seus credores.

É que, ressalte-se inicialmente, ao contrário do que dispõe, por exemplo, o artigo 57 do Decreto-lei n. 413/69, aplicável às cédulas de créditos rural, comercial e industrial, quanto à impenhorabilidade ou sequestro de bens vinculados a estes títulos, o artigo 53, § 1º, da Lei n. 8.212/91 não faz referência expressa ao impedimento de que nova penhora incida



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE PIRACICABA**  
**FORO DE PIRACICABA**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-100**

sobre o mesmo bem, já objeto de constrição judicial por dívida em favor da União.

A indisponibilidade do bem não pode impedir a penhora do mesmo bem em execução diversa ou mesmo que credores concorram no excedente do produto da venda judicial da coisa, ou seja, no que restar depois da satisfação do crédito privilegiado.

O Superior Tribunal de Justiça já admitiu a incidência de segunda penhora sobre bem indisponível (REsp. n.512.398-SP, Rel. Min. Felix Fischer, j. 17.02.2004).

Entendimento diverso implicaria admitir que a lei estivesse instituindo nova hipótese de impenhorabilidade absoluta de bem não prevista no artigo 649 do Código de Processo Civil.

Não se pode olvidar ainda que o registro da penhora tem relevante função em relação a terceiros e ao bem constricto, de modo que é importante definir não ser a indisponibilidade prevista na lei impedimento para que sobre o mesmo imóvel recaia nova constrição.

O registro gera a publicidade "erga omnes" da constrição judicial e faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior (LRP, art. 240). Constitui presunção absoluta de conhecimento por terceiros, afastando, inclusive, eventual alegação de boa-fé do adquirente, de modo que, a partir do registro, serão ineficazes, perante a execução, todas as posteriores onerações ou alienações do imóvel.

Destarte, forçoso é reconhecer que enquanto perdurar a indisponibilidade, novo registro de penhora referente ao imóvel poderá ser feito, o que, de outra parte, não significará que o imóvel objeto da presente matrícula poderá ser alienado, pois o registro de eventual carta de arrematação ou adjudicação não terá ingresso no fôlio real sem que baixada a restrição.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE PIRACICABA**  
**FORO DE PIRACICABA**  
**5ª VARA CÍVEL**  
 RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-100

No outro julgado citado pelo Oficial, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, 2008/37687, parecer 268/2008-E, a ementa é a seguinte:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Indisponibilidade da Lei Federal nº 8.212/91 por débito junto à Fazenda Nacional e ao INSS - Certidão de penhora com origem em execução de título extrajudicial - Possibilidade de averbação da penhora posterior - Indisponibilidade que não implica impenhorabilidade - Recurso provido.

Em caso mais recente o Conselho Superior da Magistratura assim decidiu:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida - Registro de escritura pública de compra e venda - Negativa de registro em face da hipoteca censual e respectivos aditivos, assim como da indisponibilidade dos imóveis decorrente de penhora em favor da Fazenda Nacional - Impossibilidade de alienação voluntária - Precedentes do Conselho Superior da Magistratura - Recurso não provido (Apelação 1010076-09.2018.8.26.0302, relator o Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Pinheiro Franco, j. 1º.11.2019).

O que se depreende desses três julgados é que, não obstante a indisponibilidade, admite-se averbação de novas penhoras sobre imóvel, mas não o registro de títulos de arrematação ou adjudicação derivadas dessas penhoras, enquanto não canceladas as indisponibilidades anteriores. No último julgado, foi observado que não se admite registro de alienação voluntária – o caso tratava de recusa de registro de compra e venda e não simplesmente, como no caso concreto, de hipoteca.

O Oficial invoca como fundamento para a recusa o art. 1.420 *caput* do Código Civil, que soa:

Art. 1.420. Só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese; só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

5ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-100

Em comentários a essa norma, FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO observa que somente o proprietário pode constituir garantia real sobre imóvel, ainda que esteja anteriormente gravado por outros direitos reais ou de fruição, respeitando-se o direito preexistente. Além disso, a referência a quem pode alienar remete à possibilidade de prática do ato de concessão da garantia real por quem pode praticar o ato pessoalmente. Exemplifica com os menores incapazes, que não podem alienar sem autorização judicial, e, portanto, sofrem a mesma restrição para constituição de direitos reais de garantia. O mesmo em relação a bens de tutelados ou curatelados. A norma também remete ao não legitimados, como é o caso do falido ou do inventariante, sem prévia autorização judicial (Código Civil Comentado, coord. Min. CEZAR PELUSO, 15ª ed., Manole, p. 1460-1461).

Como se vê, a norma parece se aplicar àqueles que não podem alienar, porque ou não são titulares do domínio; ou padecem de incapacidade e dependem de autorização judicial para o ato; ou os que não têm legitimação, sem autorização judicial. Não parece se estender, assim, aos casos de indisponibilidade de bens derivada de penhoras em favor do INSS ou da União.

Como salientado pela interessada, o que ela pretende é somente o registro da hipoteca, o que por si só não implica em transmissão do domínio. É certo que essa garantia pode levar, eventualmente, à excussão do imóvel. Mas isso não significa risco às indisponibilidades averbadas, pois tal eventual excussão pela interessada deve observar, necessariamente, a anterioridade das penhoras e indisponibilidades. O que significa que, em caso de execução hipotecária, o registro de eventual carta de arrematação não seria viável sem prévio cancelamento das indisponibilidades. Não há risco, assim, aos interesses de terceiros credores com direito de preferência pelas penhoras anteriores.

Além disso, como reforço, observe-se que, na escritura pública, a interessada declarou-se ciente, de forma expressa, quanto à existência desses diversos ônus que gravam o imóvel, com anterioridade a seu direito como credora hipotecária. Tal conduta é a de quem assume o risco de receber o imóvel em garantia hipotecária com essas prévias indisponibilidades.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE PIRACICABA  
FORO DE PIRACICABA  
5ª VARA CÍVEL  
RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-100

O registro da hipoteca é conveniente em termos de segurança jurídica e inclusive é de interesse social. Com efeito, a interessada se dispôs a conceder crédito à devedora, titular do domínio, mediante garantia hipotecária, apostando na possibilidade de que a devedora venha a cumprir as obrigações contratadas entre elas ou que, pelo menos, venha a liquidar as dívidas objeto das indisponibilidades, para que a hipoteca possa alcançar seu potencial mais amplo. A recusa do registro da hipoteca poderia significar impedimento à concretização do negócio jurídico pelo qual a devedora obteve importante crédito para sua atividade econômica, com risco calculado e assumido pela ora interessada.

De se observar que, em termos práticos, e considerando os referidos precedentes citados, a penhora e a hipoteca produzem efeito similar, sem implicar imediata alienação do imóvel, motivo pelo qual, se não há impedimento a penhora sobre imóvel sobre o qual pesa indisponibilidade, não deve haver restrição igualmente no caso de hipoteca.

Por esses fundamentos, e mais uma vez respeitada a posição defendida pelo digno Oficial e pela ilustre representante do Ministério Público, entendo ser caso de improcedência da dúvida.

Pelo exposto, julgo **IMPROCEDENTE** a dúvida, determinando o registro solicitado.

Comunique-se ao Oficial, para cumprimento.

Ciência ao MP.

Int.

Piracicaba, 23 de julho de 2021.

MAURO ANTONINI  
Juiz de Direito  
Assinatura digital à margem direita