

PROCESSO DE DÚVIDA. Inscrição de promessa de compra e venda de imóvel penhorado. Admissibilidade.

Venda de bem penhorado, sendo ineficaz, não é caso de nulidade por fraude à execução.

Tael João Selistre

Promotor Público em Caxias do Sul

O sr. Oficial do Registro de Imóveis da 2.^a Zona suscita a presente consulta, na dúvida se pode levar à inscrição uma promessa de compra e venda, por instrumento público, lavrada no 2.^o Tabelionato desta comarca, em 28 de outubro de 1971, referente a um imóvel situado nesta cidade, à rua Alfredo Chaves, em que são partes Cora Maria Iotti Kunz, como promitente vendedora, a Olímpio da Rosa Pacheco e Arnaldo Cauduro Gawronski, como promitentes compradores.

Isso porque, o referido imóvel está penhorado na ação executiva proposta por Domingos Pizzamiglio contra a mesma Cora Maria Iotti Kunz e que tramita no 3.^o Cartório Judicial desta comarca. Penhora essa que foi devidamente inscrita sob o n.^o 1773, fls. 172, do Livro 4-C, em 17 de setembro de 1971.

Portanto, a mesma foi efetivada e inscrita em data anterior à lavratura da escritura de promessa de compra e venda.

Essa a razão da dúvida suscitada. Um bem penhorado pode ser alienado? Mesmo tendo ciência desse ato, aliás devidamente inscrito, pode a executada alienar ou prometer vender o imóvel penhorado? As alienações posteriores à penhora são tidas como fraude à execução?

Antes de se examinar o problema, deve-se salientar que a executada tinha pleno conhecimento da penhora sobre o imó-

vel em questão, pois, inclusive, pediu a substituição da mesma, em 28 de outubro de 1971, ou seja, na data em que foi lavrada a escritura de promessa de compra e venda; o que foi indeferido, em 16 de novembro do mesmo ano. O que se pode constatar examinando-se os autos da ação executiva (processo n.º 2947/263).

De qualquer modo, tanto ela como os promitentes compradores tinham plena ciência desse ato, eis que a mesma foi devidamente inscrita, em 17 de setembro de 1971. E, como é sabido, a inscrição da penhora tem por finalidade, justamente, a sua eficácia "erga omnes".

Não podem alegar, portanto, que não tinham conhecimento da penhora.

E, mesmo assim, assinaram uma escritura de promessa de compra e venda, versando sobre o mesmo imóvel. Ou seja, negociaram um imóvel que estava penhorado.

Esclarecido esse aspecto, deve-se passar a examinar o assunto.

A penhora, no dizer de Pontes de Miranda, "é o ato específico da intromissão do Estado na esfera jurídica do executado quando a execução precisa de expropriação de eficácia do poder de dispor" (in Comentários ao Código de Processo Civil, 2.ª ed. v. XIII, p. 219).

E, nessa definição, o renomado mestre já estabelece a ineficácia do ato de disposição do bem penhorado.

Isso porque a penhora impõe sobre a coisa um vínculo de caráter processual que, sem afetar os direitos do executado, sujeita a mesma ao poder sancionatório do Estado para servir à satisfação do exequente.

Portanto, ela não produz a transmissão da propriedade ao credor, porque, embora tire os bens do poder do executado, não lhe prejudica o domínio e a posse. Ela visa, tão somente, a segurança da execução.

Assim sendo, entende-se que não há qualquer obstáculo à transferência a terceiros de um bem já penhorado. Essa venda é, apenas, ineficaz.

A anterioridade da penhora válida traz como consequência a ineficácia da alienação em relação ao credor exequente porque

praticado esse ato *coram iudice*, em manifesto e indisfarçável prejuízo da função jurisdicional, uma vez que exista uma ação pendente contra o devedor (in Revista de Jurisprudência, do TJRGS, v. 19, p. 101).

A doutrina e a jurisprudência são pacíficas a esse respeito: a compra e venda de bens penhorados não é nula, nem anulável; é apenas ineficaz, não se pode opor ao exequente. (Pontes de Miranda, obra citada, p. 220).

As Câmaras Cíveis Reunidas do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado já se manifestaram nesse sentido (in Revista de Jurisprudência do TJRGS, v. 19, p. 96/102):

“A penhora traz como conseqüência a indisponibilidade da coisa que dela é objeto, não tendo eficácia a alienação dessa mesma coisa em relação ao exequente e ao arrematante. Na penhora, o que sobreleva, é a submissão do bem do executado ao poder do juízo, fixando sobre ele, como diz Liebmann “a destinação de servir à satisfação do direito do exequente (Processo de Execução, p. 193). Trata-se de efeito meramente processual consistente em imprimir a responsabilidade na coisa apreendida de forma tal que a coisa continua sujeita à execução, quaisquer que sejam os atos realizados pelo executado a seu respeito, ou, em outras palavras, como salienta o mesmo autor acima citado, a alienação total ou parcial do bem não pode ser oposta ao exequente e não pode impedir o prosseguimento da execução, permanecendo a sujeição daquele bem ao poder executório do órgão público, qualquer que seja o direito adquirido por terceiro sobre o mesmo (obra citada, p. 196/7)”.

E mais adiantou: “A doutrina é a respeito pacífica, entendendo que não se trata de nulidade por fraude à execução, mas sim de ineficácia absoluta decorrente da penhora existente sobre o bem alienado, isto é, a penhora traz como conseqüência a indisponibilidade da coisa que dela é objeto. Não cabe, assim, invocar-se o art. 895, inc. II, do Código de Processo Civil”.

Ainda sobre esse aspecto, deve-se salientar o voto do Dr. Nelson Luiz Púperi, em acórdão prolatado pela 1.^a Câmara Cível Especial do Tribunal de Justiça do Estado e publicado na Revista de Jurisprudência, do TJRGS, v. 28, p. 257:

“No magistério de Pontes de Miranda, a indisponibilidade conseqüente à penhora é ligada ao fim, que é a execução imediata. Os juristas que vêem nela início de execução e segurança

(medida cautelar) não percebem a contradição que há nessa justaposição de funções; só se segura para execução o que ainda não é objeto de início de execução, como seria contraditório seqüestrar ou arrestar ou penhorar. Não há perigo, nem incerteza, quando se penhora: não se está ainda a caminho da execução, já se começou a executar. Os atos de alienação praticados pelo devedor penhorado são ineficazes; isso significa que não lhe foi tirado o poder de dispor, e sim que se lhe tirou o poder de dispor eficazmente em prejuízo do exeqüente (ineficácia relativa). A compra e venda de bens penhorados não é nula, nem anulável; é apenas ineficaz, não se pode opor ao exeqüente (Comentários ao Código de Processo Civil, ed. 1949, v. VI, p. 169/170)".

E prossegue: "Ensina Liebmann, de outra parte, em 'Processo de Execução', que o ato de alienação, embora válido entre as partes, não subtrai os bens à responsabilidade executória: eles continuam respondendo pelas dívidas do alienante, como se não tivessem saído de seu patrimônio (p. 173)".

E complementa: "Nesse particular ainda, cabe lembrar do acórdão da 1.^a Câmara Cível Especial, de 14 de maio de 1968, na apelação cível n.º 3141, sendo relator o atual eminente Desembargador Paulo Boeckel Velloso, do qual extraio parte do texto: "Conquanto a penhora não retire do executado a posse e domínio da coisa sobre que versa, nem esta se torne, em razão daquele ato judicial, inalienável, sobreleve considerar o interesse em que o bem não seja subtraído à execução. Assim, a penhora tem por efeito mais relevante a indisponibilidade da coisa que dela é objeto, noção diversa da inalienabilidade, significando a ineficácia da alienação em razão ao exeqüente ou ao arrematante" (Revista de Jurisprudência do TJRGS, v. 9, p. 320)".

No mesmo sentido é a lição de Miguel Maria de Serpa Lopes:

"Conseqüentemente, nada obsta a que um terceiro adquira um imóvel, em relação ao qual exista uma ação devidamente inscrita, porque a conseqüência é sujeitar-se esse adquirente aos efeitos que possam advir do resultado da ação, sem que possa alegar boa-fé ou falta de conhecimento. É nesse sentido que se deve interpretar a limitação da disponibilidade do imóvel (in Tratado dos Registros Públicos, 3.^a ed. v. II, p. 418)".

Complementando o seu raciocínio, estabelece: "deixamos claro, ainda, que, a despeito disso, nada obstava a transferência a terceiros do imóvel onerado por uma tal inscrição, pois o ter-

ceiro o adquirente já ciente da ação sobre ele pendente, estando o seu ato aquisitivo como que sob a condição resolutiva da ação ser julgada contra o transmitente vendedor” (obra citada, v. IV, p. 465).

Assim sendo, pode-se concluir, tranqüilamente, que um bem penhorado pode ser alienado e que esta venda não é nula, nem anulável. O ato é válido entre as partes. A venda é, apenas, tida como ineficaz. Isto é, não se pode opô-la ao exeqüente. O que significa dizer que o bem continua respondendo pela dívida do alienante. E o adquirente, ciente desse fato, não pode impedir o prosseguimento da execução e deve se sujeitar aos efeitos que possam advir do resultado da ação.

No caso em espécie, não se cogita de uma alienação, propriamente dita. Mas, simplesmente, de uma promessa de compra e venda. O que pode ser feito, embora sem qualquer eficácia contra o exeqüente.

Conseqüentemente, o oficial pode fazer o registro da promessa de compra e venda, sem qualquer prejuízo aos direitos do exeqüente de Cora Maria Iotti Kunz.

Finalmente, sobre esse assunto, deve-se salientar um último aspecto. É verdade que, apresentado um título ou documento para registro, o oficial deve verificar a sua legalidade e validade, conforme, aliás, estabelece, taxativamente, o art. 215 do Decreto n.º 4857, de 9 de novembro de 1939.

Mas, esse exame se refere tão somente aos requisitos externos dos títulos ou documentos apresentados. O que significa dizer que, estando os mesmos satisfeitos, o oficial não pode se recusar a registrá-los.

Outro não é o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado, por intermédio da 2.ª Câmara Cível, conforme decisão publicada na Revista de Jurisprudência do TJRS, v. 6, p. 176/177.

Portanto, ante o exposto entendo que o Oficial do Registro de Imóveis da 2.ª Zona pode registrar a promessa de compra e venda, em que são partes Cora Maria Iotti Kunz e Olímpio da Rosa Pacheco e Arnaldo Cauduro Gawronski, e que lhe foi apresentada em 11 de julho do corrente ano.

É o parecer, sub censura.

Caxias do Sul, 5 de agosto de 1972.