



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto 34386

Registro: 2021.0000929180

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2152591-78.2021.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante JOSÉ LUIS FRANÇA DE MESQUITA, são agravados FABIELEM PEREIRA TABOR, SONIA CRISTINA FORTUNATO DOS SANTOS, EMERSON FERNANDES RYDVAL e ERIKA FERNANDES RYDVAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente), LÍGIA ARAÚJO BISOGNI E L. G. COSTA WAGNER.

São Paulo, 16 de novembro de 2021.

CRISTINA ZUCCHI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto 34386

Agravante(s): JOSÉ LUIS FRANCA DE MESQUITA

Agravado(s): FABIELEM PEREIRA TABOR E OUTROS

Interessado(s): CELSO RIBEIRO FILETTI

Comarca: Santos – 12ª Vara Cível (Processo nº 1012808-61.2015.8.26.0562)

EMENTA:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ARREMATAÇÃO. INDEFERIMENTO DE PEDIDO DE CANCELAMENTO DAS PENHORAS E DE OUTRAS GARANTIAS, COM COMUNICAÇÃO AOS RESPECTIVOS JUÍZOS ACERCA DO CANCELAMENTO DOS REGISTROS HAVIDOS. ARREMATAÇÃO QUE CONSTITUI FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE QUE GERA O CANCELAMENTO INDIRETO DAS INSCRIÇÕES, SEM NECESSIDADE DE QUE SE FAÇA DE FORMA DIRETA E AUTÔNOMA, NA MEDIDA EM QUE A INSCRIÇÃO MAIS RECENTE, DA ARREMATAÇÃO, IMPACTOU-AS NEGATIVAMENTE, COM SUPLANTAÇÃO DE ONERAÇÕES PESSOAIS OU REAIS, RESSALVADA A HIPÓTESE DE HIPOTECA (ART. 251 DA LEI Nº 6.015/1973). AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTO DA ALIENAÇÃO DO BEM ARREMATADO HAJA OU NÃO O CANCELAMENTO DAS INDISPONIBILIDADES DO BEM IMÓVEL ARREMATADO. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA.

Agravo de instrumento improvido.

Trata-se de agravo de instrumento, que objetiva a reforma da r. decisão de fls. 11, proferida pelo MM. Juiz de Direito **Fernando de Oliveira Mello**, em ação de execução de título extrajudicial, que indeferiu pedido de cancelamento de gravames existente na matrícula do imóvel arrematado pelo agravante.

Alega o agravante, em apertada síntese, que a r. decisão agravada deve ser reformada, pois: 1) a manutenção do entendimento do r. Juízo “a quo” acarretará o desestímulo do instituto do Leilão Judicial, considerando que “a arrematação é uma forma de aquisição originária, nada deve se carregado pelo imóvel que onere o

arrematante, ainda que essa oneração esteja nos limites da órbita do mero aborrecimento”; 2) o arrematante não contava com a situação jurídica anterior constituída por outro Juízo; 3) mesmo que o imóvel arrematado possua gravames, estes integram o preço da arrematação, cabendo ao r. Juízo “a quo” determinar o cancelamento das penhoras e de outras garantias, comunicando aos respectivos Juízos acerca do cancelamento dos registros havidos; 4) a fim de preservar a segurança jurídica mister se faz o cancelamento dos gravames constantes na matrícula do imóvel arrematado; 5) como novo proprietário do imóvel possui direito de expurgar qualquer registro pretérito que seja sugestivo de restrições ao livre e desembaraçado comércio da coisa.

Preparo às fls. 09/10.

O recurso foi recebido sem tutela recursal (fls. 33) e regularmente processado.

Sem contraminuta (fls. 40).

É o relatório.

Persegue o agravante a reforma da r. decisão agravada para que seja determinada “*a expedição de ofício ao 02.º Oficial de Registro de Imóveis de Santos para o fim de proceder o cancelamento e a baixa dos gravames transcritos na Av.12, Av.13, Av.14 e Av.15 da Matrícula n.º 8.092.*” (fls. 08).

Em primeiro lugar, sem ordem judicial expressa dos r. Juízos de Direito que determinaram as averbações na matrícula do imóvel, não será possível seus cancelamentos como mera consequência da arrematação do bem pelo agravante, pois as medidas de averbações foram encaminhadas ao registrador cartorário por aquelas autoridades judiciárias sob as suas respectivas jurisdições.

Além do mais, o simples registro da carta de arrematação provocou o que se denomina “cancelamento indireto das inscrições”, sem necessidade de que ele (cancelamento) se faça de forma direta e autônoma, na medida em que a inscrição mais recente – a arrematação –, as impactou negativamente, com suplantação de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto 34386

operações pessoais ou reais, ressalvada a hipótese de hipoteca, conforme dispõe o art. 251 da Lei nº 6.015/1973.

Por sua vez, a carta de arrematação não determinou expressamente o cancelamento das inscrições referidas pelo agravante, mas essa providência era prescindível, ainda que possível proceder às baixas das averbações por ordem expressa dos r. Juízos de Direito que as determinaram, ou seja, o cancelamento direto não é automático e deve ser postulado perante a autoridade judicial competente para autorizá-lo.

Por outro lado, eventuais indisponibilidades do bem imóvel arrematado não impede a sua alienação livre e voluntária a terceiros, haja ou não os seus cancelamentos. Nesse sentido:

Dúvida de registro – Arrematação – Cancelamento indireto das indisponibilidades – Modo de privilegiar a facilitação do tráfego jurídico – Precedentes – 1. Depois da arrematação do imóvel em execução forçada, as indisponibilidades anteriores à hasta perdem a sua eficácia e, portanto, não impedem que o arrematante, voluntariamente, aliene o imóvel a terceiros, haja ou não seu cancelamento expresso (“direto”) – 2. Esse modo de decidir, afinal, resguarda o interesse dos beneficiários da indisponibilidade (que poderão satisfazer-se à custa do produto da arrematação), também traz facilidade o tráfego jurídico e aumenta a confiança do público na alienação feita em leilão público – 3. Improcedência da dúvida. (Ap. 1042254-27.2017.8.26.0144 - TJSP/CSM - Rel. Des. Artur Marques da Silva Filho - j. 28/05/2019)

REGISTRO DE IMÓVEIS. Penhoras e decretos de indisponibilidade que não impedem a alienação forçada. Ocorrida a alienação forçada, há, por via indireta, imediato cancelamento das penhoras e indisponibilidades pretéritas. Cancelamento direto que não é condição necessária à posterior alienação voluntária. Escritura de venda e compra que, portanto, pode ser registrada. Recurso desprovido (Ap 100157093.2016.8.26.0664 - TJSP/CSM - Rel. Des. Pereira Calças - j. 19/12/2017)

Assim, mister se faz a manutenção do entendimento lançado pelo r.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto 34386

Juízo “a quo”, de que:

“(…) a arrematação de bens por meio de leilão judicial constitui forma de aquisição originária da propriedade (cf. STJ: REsp 807.455/RS), de maneira que, se não houve qualquer entrave ao regular registro da arrematação, o que se infere da cópia da matrícula de fls. 737/742, não há que se falar em determinação para cancelamento de gravames.” (fls. 11).

Destarte, não tendo sido demonstrado o desacerto da r. decisão agravada, de rigor a sua manutenção tal qual lançada.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso, nos termos do acórdão.

CRISTINA ZUCCHI
Relatora