AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.071.530 - SP (2017/0054614-9)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	COMERCIAL, CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS BLANCHARD LTDA
ADVOGADOS	:	ANTÔNIO DE PÁDUA SOUBHIE NOGUEIRA - SP139461 ANTONIO CEZAR PELUSO - SP018146
AGRAVADO	:	ALARBANK INDUSTRIA E SEGURANCA LTDA
ADVOGADO	:	EVANDRO ALVES FERREIRA - MG032792

DECISÃO

Trata-se de agravo interno interposto por COMERCIAL, CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS BLANCHARD LTDA, em face de decisão de fls. e-STJ 1067/1068, na qual a Presidência desta Corte não conheceu do agravo em recurso especial.

Sustentou a parte agravante que a competência desta Relatoria foi violada, em razão da prevenção gerada pela distribuição da Pet. n° 11.404/SP. Alegou que impugnou os fundamentos da decisão de admissibilidade proferida pela instância de origem. Por fim, aduziu a existência de violação à lei federal e de dissídio jurisprudencial em relação ao critério definidor da propriedade de imóvel duplamente arrematado em juízos distintos.

A agravada, regularmente intimada às fls. 1099 e-STJ, pugnou pelo não provimento do agravo interno (fls. 1101/1109 e 1111/1119 e-STJ).

Inicialmente, cumpre afastar as alegações contidas na segunda impugnação ao agravo interno apresentada, de ausência de prevenção desta Relatoria para análise do recurso.

Considerando o instituto da preclusão consumativa, inviável o seu conhecimento, protocolada posteriormente sob n° 204875/2017, de modo que as alegações de ausência de prevenção sequer merecem ser conhecidas, à luz dos princípios da eventualidade e da concentração (AgRg no REsp 1413685/AL, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 04/11/2014, DJe 11/11/2014).

Diante dos fundamentos expostos no agravo interno, demonstrando que as razões do agravo haviam impugnado suficientemente a decisão que negara trânsito ao recurso especial, reconsidero a decisão ora agravada e passo à análise do recurso.

Trata-se de agravo interposto por COMERCIAL, CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS BLANCHARD LTDA, conexo à Petição n° 11.404/SP contra decisão que negou seguimento ao recurso especial, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 379 e-STJ):

> "EMBARGOS DE TERCEIRO - Mandado de imissão de posse Anterioridade da penhora obtida pela embargada que estabelece direito de preferência - Arrematação feita pela embargada antes mesmo do surgimento da reclamação trabalhista, onde houve nova penhora, com registro, e arrematação pela embargante, também registrada Publicidade inerente àquela primeira hasta pública, a resguardar interesses de terceiros - Nulidade desta segunda arrematação, por eqüivaler a venda a non domino - Arts. 612 e 613 do CPC - Análise da doutrina e da jurisprudência - Embargos improcedentes - Recurso não provido."

Opostos os embargos de declaração, esses foram rejeitados (fls. 426/428 e-STJ).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente sustentou violação aos artigos 535, I e II, e 538, do Código de Processo Civil de 1973, e à Súmula n° 98/STJ. Alegou negativa de vigência aos artigos 612, 613, 659, § 4°, 687, 694, do CPC/73; 167, I, n° 5 e 26, da Lei de Registros Públicos; e 1227, 1231, 1245, § 2°, do Código Civil, bem como a existência de dissídio jurisprudencial, visto que a anterioridade do registro da carta de arrematação é o que define a propriedade em caso de arrematações dúplices ocorridas em juízos distintos. Aduziu contrariedade aos artigos 168, do CC, e 1046, do CPC/73, assim como a divergência jurisprudencial, tendo em vista a necessidade de ação anulatória para desconstituir a carta de arrematação registrada pela recorrente, cuja competência é da Justiça do Trabalho, de modo que o acórdão recorrido é nulo em razão de sua incompetência absoluta.

Presentes os pressupostos de admissibilidade e ultrapassado o limite do conhecimento do presente agravo, verifico que este merece provimento, senão vejamos.

Da análise dos autos, observo que o acórdão recorrido vai de encontro à jurisprudência consolidada desta Corte, conforme se depreende da leitura do seguinte

trecho (fls. 381/384 e-STJ):

> "II - Em 1992, a embargada obteve penhora do imóvel que ora é objeto do referido mandado de imissão de posse, em execução de sentença derivada de ação de prestação de contas. Em 1999 arrematou esse bem.
>
> Por outro lado, em 2003, houve penhora do mesmo imóvel em processo de reclamação trabalhista inaugurado em agosto de 2001. Em 2004, a embargante arrematou o bem, promovendo, em abril do mesmo ano, o registro da respectiva carta. A penhora já houvera sido registrada em dezembro de 2003.
>
> Após diversos contratempos, decorrentes, entre outras coisas, da apresentação de embargos de arrematação pelo devedor, a embargada finalmente obteve mandado de imissão de posse no imóvel, deparando, então, com a resistência da embargante, por meio dos presentes embargos.
>
> A questão é de saber se aquela penhora obtida pela embargada, no longínquo ano de 1992, gerou-lhe ou não direito de preferência sobre o bem, e, em caso positivo, se esse direito, que veio a ser consolidado por meio da arrematação realizada em 1999, conduz ou não à invalidação da arrematação realizada pela apelante em 2004 e devidamente registrada.
>
> Entende-se que as respostas devem ser positivas.
>
> Segundo o art. 612 do CPC, ressalvado o caso de insolvência do devedor, em que tem lugar o concurso universal (art. 751, III), realiza-se a execução no interesse do credor, que adquire, pela penhora, o direito de preferência sobre os bens penhorados.
>
> (...)
>
> Complementando tal regra, o art. 613 dispõe que recaindo mais de uma penhora sobre os mesmos bens, cada credor conservará o seu título de preferência.
>
> É possível, pois, que sobre um determinado bem surjam várias penhoras, em processos distintos, estabelecendo-se o direito de preferência, em favor dos diversos credores, pelo critério da anterioridade.
>
> O direito de preferência é efeito da penhora, não de seu registro. Já se decidiu que a inscrição da penhora não impede a realização de praça do bem penhorado, porque a preferência advém da anterioridade do ato e não do registro (RT 657/113).
>
> Não tem relevância, pois, para a solução da presente lide a circunstância salientada pela apelante, de não haver sido registrada a

penhora promovida pela apelada.

Dito isso, quanto ao direito de preferência decorrente da anterioridade da penhora, passa-se ao aspecto mais relevante do litígio e que diz respeito à arrematação realizada pela apelada, perante a Justiça Comum, no ano de 1999, muito antes, portanto, da penhora no processo trabalhista, lavrada em 2003.

É fácil perceber que, ao tempo da segunda penhora, o imóvel já não pertencia ao devedor, em razão de ter sido transferido à apelada, em caráter definitivo, por meio do auto de arrematação. Conforme o art. 694 do CPC, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo serventuário da justiça ou leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável.

Não mais se inserindo na esfera jurídica do devedor, o imóvel não poderia ser penhorado e, conseqüentemente, não poderia ser arrematado no processo trabalhista.

Por isso, descabe a cogitação de preferência do crédito trabalhista em relação ao crédito comum ou quirografário. Aliás, como bem salientado na sentença, "o que é discutido neste litígio é a quem cabe a posse do imóvel praceado em demandas distintas. A embargante, malgrado tenha arrematado o imóvel em processo trabalhista, não era a titular do crédito reconhecido pela justiça especializada, donde não pode invocar a preferência legal".

A pré-existência da arrematação do imóvel pela embargada induz, portanto, a invalidade da arrematação realizada pela embargante perante a Justiça do Trabalho, sendo esta equivalente a venda a non domino.

(...)

É irrelevante, pois, o fato de a embargante haver registrado sua carta de arremataçao junto à matrícula do imóvel. O registro é nulo pela simples virtude da nulidade do título aquisitivo.

É importante salientar, finalmente, que a primeira arremataçao, levada a efeito pela embargada, foi precedida de publicidade por meio de edital publicado em jornal de ampla circulação local, na conformidade do art. 687 do CPC, assim se tornando presumidamente de conhecimento de terceiros, inclusive da embargante.

Por isso, ela não tem razão quando insiste na prevalência de seu direito ao fundamento de ausência de registro da primeira penhora, fator que serviria como precaução quanto a direitos de terceiros. Como de início salientado, o princípio da anterioridade se aplica independentemente do registro da penhora. Por outro lado, é relevante o aspecto agora destacado e tocante à publicidade própria

> da hasta pública, o qual serve também a afastar tal argumento."

Como sabido, ao contrário do regramento jurídico referente aos bens móveis, a transferência da propriedade dos bens imóveis e, consequentemente, a sua aquisição somente se verificam com o registro do título aquisitivo perante o Cartório de Registro de Imóveis, a teor do disposto no artigo 1.245, do Código Civil:

> Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.
> § 1o Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.
> § 2o Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

A referida exigência legal decorre da necessidade de se atribuir segurança jurídica aos negócios envolvendo bens imóveis, justamente em razão da publicidade e presunção absoluta de conhecimento de terceiros que o registro público gera, nos termos do contido nos artigos 1° e 17, da Lei de Registros Públicos.

Nesse sentido, em que pese a desnecessidade de registro da penhora para fins de direito de prelação entre os credores (REsp 1209807/MS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, DJe 15/2/2012), tal entendimento não pode ser aplicado à transmissão da propriedade imóvel.

Assim sendo, destaco que é assente perante este Superior Tribunal de Justiça que, havendo duplicidade de arrematações sobre o mesmo imóvel em juízos distintos, aquele que promover primeiramente o registro do título aquisitivo adquire o respectivo domínio, que é a situação do ora recorrente, conforme expressamente consignado pela Corte estadual.

Dessa forma, não tendo sido o seu registro objeto de ação buscando a sua anulação ou cancelamento, o ora recorrente figura como proprietário do imóvel em discussão, conforme se depreende da leitura do artigo 252, da Lei de Registros Públicos:

> Art. 252 - O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

Assim é o entendimento deste Superior Tribunal de Justiça:

> RECURSOS ESPECIAIS - AÇÃO ORDINÁRIA DE NULIDADE DE REGISTROS IMOBILIÁRIOS - IMÓVEL PENHORADO E ARREMATADO EM EXECUÇÃO FINDA, SEM O REGISTRO DOS RESPECTIVOS ATOS - POSTERIOR PENHORA E ARREMATAÇÃO DO MESMO BEM EM OUTRO PROCESSO EXECUTIVO, COM AS CORRELATAS TRANSCRIÇÕES NO ASSENTAMENTO IMOBILIÁRIO - TRANSMISSÃO A TERCEIROS DE BOA-FÉ - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM NO SENTIDO DE HAVER FRAUDE NA SEGUNDA ARREMATAÇÃO - MOTIVOS ELENCADOS PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS INIDÔNEOS - FRAUDE AFASTADA - PREVALÊNCIA DA SEGUNDA PENHORA E ARREMATAÇÃO POR ESTAREM DEVIDAMENTE REGISTRADAS NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO - TRANSMISSÃO DO BEM A TERCEIROS DE BOA-FÉ - MANUTENÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO - RECURSOS ESPECIAIS PARCIALMENTE PROVIDOS.
>
> Hipótese em que a ação ordinária é promovida pelo primeiro arrematante, a fim de reconhecer a nulidade da segunda arrematação e, por conseguinte, a invalidade da transmissão da propriedade a terceiros.
>
> Sentença de procedência confirmada pelo Tribunal de origem, ao fundamento de que a segunda arrematação foi realizada em fraude, a considerar a discrepância das avaliações e valores de arrematação, bem como pelo fato de o bem não mais pertencer ao devedor comum, quando da segunda alienação judicial.
>
> 1. Quanto à alegada negativa de prestação jurisdicional, nos casos em que a arguição é genérica, não se conhece do recurso especial pela alegada violação do artigo 535 do Código de Processo Civil.
>
> Incide, na hipótese, o óbice da Súmula 284/STF.
>
> 2. Os motivos elencados pelas instâncias ordinárias para sustentar a ocorrência de fraude são insubsistentes, razão pela qual esta deve ser afastada. Como é cediço, a boa-fé se presume, logo a má-fé deve ser devidamente evidenciada nos autos. Da análise da sentença e do acórdão impugnado não se encontram circunstâncias que possam assinalar a má-fé da segunda arrematante ou dos ora recorrentes, todos co-réus na presente ação.
>
> 2.1. Não se pode imputar como irregular a segunda arrematação,

porque o descaso da primeira arrematante em não registrar a penhora, bem como a sua carta de arrematação possibilitou o processamento de posterior procedimento executivo sobre o mesmo bem, no qual foram observadas todas as cautelas registrais.

2.2. Sendo assim, é a segunda arrematante a legítima proprietária do bem, pois ela procedeu ao registro de sua carta de arrematação (expedida no dia 05.11.1998), na data de 15.12.1998, enquanto a primeira arrematante, possuindo semelhante documento desde o dia 30.01.1996, não efetuou o devido registro.

2.3. Portanto, os recorrentes, terceiros adquirentes de boa-fé, confiantes no registro imobiliário, não podem ser prejudicados por nulidade, ainda que eventual, ocorrida no anterior título aquisitivo de propriedade, mormente, quando a cadeia dominial se mostra hígida.

3. Da análise dos autos, forçosa é a conclusão de inexistir fraude, porquanto os motivos elencados pela Corte precedente para justificar a sua ocorrência são inidôneos. Muito pelo contrário, ressai evidente que a segunda arrematante não detinha conhecimento sobre a primeira penhora e a arrematação promovida pela autora da ação, ora recorrida, porque tais atos não foram averbados na matrícula do imóvel.

4. Caberia à primeira arrematante ter no mínimo inscrito a penhora no registro imobiliário, a fim de que terceiros tomassem ciência da existência do ato constritivo judicial. Ao se descurar de sua obrigação, a primeira arrematante, em verdade, dispensou a correspondente proteção legal, dando azo a que outro, legitimamente, penhorasse e arrematasse o aludido bem.

5. Penhora. Direito de prelação. Inaplicabilidade, ante a inexistência de concurso especial de credores. Na hipótese em análise, não se divisa a concomitância de execuções ao tempo da primeira penhora; mas, sim, a realização da segunda penhora após o pagamento do preço e do término da primeira ação executiva, razão pela qual não há como se invocar o direito de prelação para solucionar a controvérsia dos autos, sobretudo, por não constituir a penhora, de per si, direito de propriedade sobre a coisa penhorada, mas, apenas, preferência no recebimento do produto de sua expropriação, quando verificada a existência de execuções concomitantes sobre o mesmo bem, circunstância ausente na espécie.

6. A arrematação, como dito no art. 694, caput, do Código de Processo Civil, após a assinatura do auto, será considerada "perfeita, acabada e irretratável", contudo a eficácia destinada pelo referido dispositivo não pode se sobrepor a lógica posta pelo

sistema registral brasileiro. Ou seja, pela matrícula do bem é que se toma conhecimento de eventuais gravames incidentes sobre ele e pelo registro do título é que se opera a transmissão da propriedade.

Dar eficácia erga omnes a primeira arrematação não registrada desprestígia a confiança no registro e a boa-fé daqueles que nele confiam.

6.1. A estabilidade outorgada ao auto de arrematação pela fórmula "perfeita, acabada e irretratável" não é infensa ao tratamento ordinário dado aos negócios jurídicos, pois "aperfeiçoada a arrematação, com a lavratura do auto, resta materializada causa de transferência da propriedade com todos os direitos que lhe são inerentes, ressalvados aqueles que dependem, por lei, de forma especial para aquisição." (REsp 833036/SP, Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 18/11/2010, DJe 28/03/2011) 7. O registro imobiliário é o meio adequado para a transmissão da propriedade no sistema jurídico brasileiro. Não obstante a realização de negócio jurídico subjacente, somente por meio do registro se alcança a titularidade da propriedade. Assim o é porque o sistema registral constitui mecanismo de proteção da fé-pública e garantia da estabilidade do tráfico jurídico negocial. Precedentes.

7.1. A carta de arrematação é título hábil a promover a alteração da titularidade do registro imobiliário, nos termos dos arts. 532, III, do Código Civil de 1916, 167, I, n. 26, da Lei n. 6.015/73.

7.2. Dormientibus non sucurrit jus. O comportamento descuidado da primeira arrematante não pode ser chancelado pelo Poder Judiciário, pois existindo duas cartas de arrematação sobre o mesmo imóvel, há de prevalecer aquela em que o exequente foi diligente na busca de seu direito, em detrimento do comportamento desatendo do outro credor.

7.3. Na hipótese em foco, a efetividade da primeira arrematação não é afastada em razão de equivoco judiciário ou ato de terceiro, mas por incúria da própria arrematante que deixou de efetuar o registro da penhora, bem como da carta de arrematação no cartório imobiliário. Assim, a prevalência da segunda arrematação não depõe contra a higidez do sistema, o qual se mostra eficaz na proteção dos direitos dos credores, desde que sejam observados os regramentos próprios.

8. Ademais, não se pode esquecer que os ora recorrentes, co-réus na ação ordinária, adquiriram o imóvel da segunda arrematante

confiantes no registro imobiliário, logo são terceiros de boa-fé, pois, como já dito, a boa-fé se presume e não há nos autos elemento a evidenciar a má-fé destes.

9. Recursos especiais providos em parte, para julgar improcedente o pedido contido na exordial, invertendo-se os ônus sucumbenciais.

(REsp 1045258/MA, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 26/11/2013, DJe 10/12/2013)

CIVIL. VENDA DE IMÓVEL A DUAS PESSOAS DISTINTAS. ANULAÇÃO DE ESCRITURA E DO REGISTRO. IMPROCEDÊNCIA.

A só e só circunstância de ter havido boa-fé do comprador não induz a que se anule o registro de uma outra escritura de compra e venda em que o mesmo imóvel foi vendido a uma terceira pessoa que o adquiriu também de boa-fé.

Se duas distintas pessoas, por escrituras diversas, comprarem o mesmo imóvel, a que primeiro levar a sua escritura a registro é que adquirirá o seu domínio. É o prêmio que a lei confere a quem foi mais diligente.

Recursos conhecidos e providos.

(REsp 104.200/SP, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 24/05/2000, DJ 04/09/2000, p. 155)

CIVIL - PROCESSO CIVIL - RECURSO ESPECIAL - ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM ADQUIRIDO POR MEIO DE CESSÃO DE DIREITOS - ARTS. 1112 E 117, DO CPC - AUSÊNCIA DE REGISTRO DO TÍTULO - TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE NÃO CONSUMADA - IMPOSSIBILIDADE.

1 - O novo Código Civil (Lei nº 10.406/2002), no que tange à forma de aquisição da propriedade imóvel, manteve a sistemática adotada pelo diploma anterior, exigindo, para tanto, a transcrição do título translativo em registro público apropriado (art. 1.245). Ademais, conforme reza o art. 108, do mesmo diploma legal, “não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos quem visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País”.

2 - No caso, observo que, além de não obedecer à forma prescrita em lei, a cessão de direitos em questão não foi levada a registro, deixando de produzir, portanto, o necessário efeito translativo da propriedade, fato este que permitiria a recorrente que se utilizasse do

> procedimento da alienação judicial, inserto na lei processual civil, com vistas à vender o imóvel em apreço. Destarte, não transmitida a propriedade, mas apenas cedidos os direitos em relação ao bem em contenda, impossível a sua alienação judicial, nos termos dos arts. 1.112, IV, e art. 1.117, II, ambos do Código de Processo Civil.
> 3 - Recurso não conhecido.
> (REsp 254.875/SP, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 05/08/2004, DJ 30/08/2004, p. 289)
>
> TRIBUTARIO, CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. FRAUDE A EXECUÇÃO. BEM IMOVEL ALIENADO ANTES DA EXECUÇÃO MAS POSTERIOR A SUA TRANSCRIÇÃO NO REGISTRO IMOBILIARIO. ARTS. 530, I, 533 DO CODIGO CIVIL E 185 DO CTN.
> - A PROPRIEDADE IMOBILIARIA SO SE TRANSMITE APOS A TRANSCRIÇÃO DO TITULO NO REGISTRO DE IMOVEIS.
> - A PRESUNÇÃO DE FRAUDE PREVISTA NO ART. 185 DO CTN E 'JURIS ET DE JURIS'.
> - PODE SOFRER CONSTRIÇÃO JUDICIAL O IMOVEL ALIENADO POR ESCRITURA PUBLICA FIRMADA EM DATA ANTERIOR A EXECUÇÃO FISCAL MAS LEVADO A TRANSCRIÇÃO NO REGISTRO IMOBILIARIO SOMENTE DEPOIS DE SEU AJUIZAMENTO.
> - RECURSO PROVIDO.
> (REsp 2.250/SP, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 04/10/1993, DJ 08/11/1993, p. 23515)

Outrossim, a despeito do contido no artigo 694, do CPC/73, que estabelece que “assinado o auto pelo juiz, pelo escrivão, pelo arrematante e pelo porteiro ou pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável”, assevero que "aperfeiçoada a arrematação, (...) resta materializada causa de transferência da propriedade com todos os direitos que lhe são inerentes, **ressalvados aqueles que dependem, por lei, de forma especial para aquisição”** (REsp 833.036/SP, Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 18/11/2010, DJe 28/3/2011).

Dessa forma, é sabido que a aquisição da propriedade de bem imóvel depende de forma especial prevista em lei, a teor do disposto nos artigos 108 c/c 1245, do Código Civil, de forma que a arrematação anterior sem o seu registro não possui o

condão de perfectibilizar a propriedade da parte ora recorrida.

Em face do exposto, reconsidero a decisão agravada, conheço do agravo e dou provimento ao recurso especial para dar provimento aos embargos de terceiro.

Diante do provimento do recurso especial, considero prejudicada a análise da Petição n° 11.404/SP.

À Secretaria, traslade-se cópia da presente decisão aos autos da referida petição.

Intimem-se.

Brasília (DF), 19 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora