

# QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

## Sérgio Jacomino, Registrador

Protocolo 240.203 - Dúvida

Interessado: ANTONIO CARLOS LIRANCO.

**Compra e venda. Penhora da Fazenda Nacional. Indisponibilidade de bens.** A penhora à Fazenda Nacional torna o bem indisponível.

SÉRGIO JACOMINO, 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e atendendo pedido do interessado vem suscitar dúvida, nos termos do art. 198 da Lei 6.015, de 1973, pelas razões seguintes.

ANTÔNIO CARLOS LIRANCO, na qualidade de representante da empresa MAKIMAQ – IMPORTAÇÃO DE MÁQUINAS LTDA. – ME., pretende ver consumado o registro da escritura de compra e venda lavrada no 3º Tabelionato de Guarulhos, do Dr. MÁRIO JOÃO MARTINELLI (Livro 843, fls. 363-366), em que a fração ideal de 50% do imóvel da Matrícula 21.289 é alienado para terceiro.

O registro foi denegado em virtude da existência de penhora a favor da Fazenda Nacional em ação de Execução Fiscal que se acha em andamento na 5ª Vara das Execuções Fiscais da Justiça Federal. A penhora foi objeto do R. 13 na Matrícula 21.289, que tem por objeto o imóvel alienado pela escritura cujo acesso foi obstado.

A devolução deste Registro é singela: com a dita penhora o bem se tornou indisponível, nos termos do art. 53, parágrafo 1º da [Lei Federal 8.212, de 1991](#).<sup>1</sup>

Não se conformando com a exigência formulada por este Cartório, o interessado requereu a suscitação de dúvida.

### ***Penhora da Fazenda Nacional e a indisponibilidade de bens***

A exigência se funda no art. 53, §1º da Lei 8.212, de 1991.

Uma vez realizada a penhora, o bem se torna indisponível.

Essa tem sido a orientação jurisprudencial firme e uniforme em nosso Estado. Essa orientação vem reafirmada na [Ap. Civ. 746-6/6](#), da comarca de Araraquara, cujo relator foi o Des. Gilberto Passos de Freitas.

COMPRA E VENDA. PENHORA – INSS – FAZENDA NACIONAL. INDISPONIBILIDADE.

REGISTRO DE IMÓVEIS. Penhora registrada a favor do INSS e da Fazenda Nacional. Indisponibilidade (artigo 53, § 1º, da Lei nº 8.212/91), que, enquanto perdurar, obsta o ingresso de escritura de venda e compra. Recurso não provido. ([Ap. Civ. 746-6/6](#) . j. 9.10.2007, Araraquara, Relator Des. GILBERTO PASSOS DE FREITAS).

<sup>1</sup> Para a íntegra de decisões e leis aqui citadas, acesse <http://wp.me/pcDhK-e2>

## QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

### Sérgio Jacomino, Registrador

Peço vênia a Vossa Excelência para destacar do texto o seguinte trecho, que guarda similaridade com o caso concreto tratado neste procedimento:

“Pretende-se o registro de escritura pública de venda e compra prenotada referente ao imóvel indicado na matrícula nº 26.368 do 1º Registro de Imóveis de Araraquara.

Correta a recusa, não se acolhe a irresignação recursal. Com efeito, dispõe o § 1º do artigo 53 da Lei nº 8.212/91 que, na execução judicial de dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas, os bens penhorados nos termos do referido dispositivo legal ficam desde logo indisponíveis.

Ademais, o Conselho Superior da Magistratura, mesmo mudando a orientação para admitir o registro de penhora em situação de indisponibilidade decorrente dessa lei (Apelação Cível nº 411.6/8-00, da Comarca de São José do Rio Preto), sustenta que essa indisponibilidade não implica impenhorabilidade, mas observa, com ênfase, que a possibilidade do registro de penhora posterior não importa em viabilidade de ingresso de futura carta de arrematação ou adjudicação, cujo óbice subsiste enquanto a indisponibilidade perdurar: ‘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 que não tenha relação com penhora da Fazenda Nacional não terá ingresso no fôlio real sem que baixada a restrição’ (Apelação Cível nº 429.6/0-00, da Comarca de Campinas).

Ora, no caso, o título apresentado ao registro é escritura pública de venda e compra, expressão inequívoca de disposição da coisa imóvel por alienação onerosa, observando-se, no entanto, que consta, na matrícula do imóvel, já registrada penhora a favor do INSS (R.72/Mat.26.368).

Ressalte-se que, pelo texto da lei (artigo 53, § 1º, da Lei nº 8.212/91), o que gera a indisponibilidade do bem é a penhora (ato de constrição que se aperfeiçoa no processo de execução fiscal), não seu registro, que tem efeito de mera notícia; todavia, ainda que para a qualificação registrária se deva reportar à situação jurídica publicada na matrícula na data da apresentação do título, em vista da natureza formal do juízo de qualificação, outra não pode ser a solução, uma vez que, também no universo formal do registro predial, aos olhos do registrador, evidencia-se a indisponibilidade decorrente da penhora registrada (a favor do INSS) antecedente à apresentação da escritura de venda e compra para registro, o que, por si, obsta o acesso desse título ao registro imobiliário.

Lembre-se que o direito de propriedade privada, que conta com tutela constitucional, não é absoluto, mas comporta limitação, em seu conteúdo, desde que expressa em lei, como é o caso.

Assim, constatada indisponibilidade do bem por força de expressa previsão legal ao tempo da qualificação, inviável o registro da escritura pública de venda e compra.

No corpo desse V. aresto citam-se os precedentes que lhe serviram de arrimo:

“REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida. Ingresso de escritura de venda e compra. Recusa fundada na indisponibilidade decorrente do registro de arresto em favor do INSS (lei federal nº 8.212/91, art. 53, § 1º). Dúvida procedente. Recurso a que se nega provimento” (CSM, [Apelação Cível nº 70.722-0/2](#), Mauá, Rel. Des. Luís de Macedo);

“a indisponibilidade de bens é forma especial de inalienabilidade e impenhorabilidade, impedindo o acesso de títulos de disposição ou oneração, ainda que formalizados anteriormente à ordem de inalienabilidade” (CSM, [Apelação Cível nº 29.886-0/4](#), São Paulo, Rel. Des. Márcio Bonilha);

No mesmo sentido são os recentes julgados deste Conselho Superior da Magistratura (v.g., Apelações Cíveis nºs [557-6/3](#)-Marília, j. 09 de novembro de 2006, e [584-6/6](#)-Araçatuba, j. 14 de dezembro de 2006).

# QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

## Sérgio Jacomino, Registrador

Como se vê, a exigência deste Registro se baseia em remansosa jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura.

### *Indisponibilidade implica em todos os casos a inalienabilidade?*

A questão não tem merecido o tratamento devido em face da relevância do tema para os Registros Públicos.

Em sede de suscitação de dúvida, é possível decisão que inove o sentido da corrente jurisprudencial – como, aliás, se fez para permitir novas penhoras incidentes sobre imóveis penhorados em execuções fiscais da Fazenda Nacional na [Ap. Civ. 411.6/8-00](#).

Para enfrentar os problemas relacionados com este espinhoso tema, a primeira questão que deveria ser superada é: todo e qualquer bem penhorado pela Fazenda Nacional fica, *ipso facto*, indisponível?

O art. 53 da Lei 8.212, de 1991, reza o seguinte:

Art. 53. Na execução judicial da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas, será **facultado ao exequente** indicar bens à penhora, a qual será efetivada concomitantemente com a citação inicial do devedor.

§ 1º Os bens penhorados nos termos deste artigo ficam desde logo indisponíveis.

Como se vê, não é todo e qualquer bem que se torna automaticamente indisponível pelo ato construtivo, mas tão somente o bem *indicado pelo exequente*. Ou seja, somente os bens penhorados nessas circunstâncias peculiares é que se tornam indisponíveis. É uma simples faculdade do exequente.

A regra da Lei 8.212, de 1991, é congruente com o [Código Tributário Nacional](#), que em seu art. 185-A dispõe o seguinte sobre a indisponibilidade patrimonial:

Art. 185-A. Na hipótese de o devedor tributário, devidamente citado, não pagar nem apresentar bens à penhora no prazo legal e não forem encontrados bens penhoráveis, o juiz determinará a indisponibilidade de seus bens e direitos, comunicando a decisão, preferencialmente por meio eletrônico, aos órgãos e entidades que promovem registros de transferência de bens, especialmente ao registro público de imóveis e às autoridades supervisoras do mercado bancário e do mercado de capitais, a fim de que, no âmbito de suas atribuições, façam cumprir a ordem judicial.

O sentido draconiano da regra deve ser temperado. A alienação do bem constrito pode se dar justamente para solver as obrigações. Não tem sentido embaraçar a disposição do bem quando todos os terceiros estão advertidos, pelo registro, do gravame judicial que pode acarretar a responsabilização patrimonial sem obrigação.

O precedente do STJ que serviu de base para a mudança de paradigma na [Ap. Civ. 411.6/8-00](#), traz elementos bastantes para o desenvolvimento de um raciocínio menos gravoso. Trata-se do [Recurso Especial 512.398-SP](#), em foi relator o Ministro Félix Fischer, assim ementado:

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. PENHORA. INDISPONIBILIDADE. IMÓVEL PENHORADO EM EXECUTIVO FISCAL. ART. 53, § 1º, LEI 8.212/91. ALIENAÇÃO FORÇADA. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO ART. 711 DO CPC.

I - A indisponibilidade a que se refere o art. 53, § 1º, da Lei nº 8.212/91, traduz-se na invalidade, em relação ao ente Fazendário, de qualquer ato de alienação do bem penhorado, praticado sponte propria pelo devedor-executado após a efetivação da constrição judicial.

## QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

### Sérgio Jacomino, Registrador

II - É possível a alienação forçada do bem em decorrência da segunda penhora, realizada nos autos de execução proposta por particular, desde que resguardados, dentro do montante auferido, os valores atinentes ao crédito fazendário relativo ao primeiro gravame imposto.

III - Ainda que o executivo fiscal tenha sido suspenso em razão de parcelamento, é possível tal solução, porquanto retirar-se-ia do produto da alienação o valor referente ao crédito tributário, colocando-o em depósito judicial até o adimplemento do acordo, não havendo qualquer prejuízo à garantia do crédito fazendário.  
Recurso provido.

Na esteira de outros precedentes do STJ, fiado em boa doutrina, o que se deve entender por “invalidade” do ato dispositivo é simplesmente o fenômeno da “ineficácia” da alienação ou oneração em relação à execução manejada pela Fazenda Nacional.

No V. aresto, o Ministro FÉLIX FISCHER cita excelente doutrina a sancionar o entendimento que corrobora a conclusão abaixo veiculada. Dentre outros autores, cita artigo do magistrado ROGÉRIO DE MENESES FIALHO MOREIRA que merece a nossa reflexão:

O art. 53 da Lei n.º 8.212/91 assim dispõe, *verbis*:

‘Art. 53. Na execução judicial de dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas, será facultado ao exequente indicar bens à penhora, a qual será efetivada concomitantemente com a citação inicial do devedor.

§ 1º Os bens penhorados nos termos deste artigo ficam desde logo indisponíveis.

§ 2º Efetuado o pagamento integral da dívida executada, com seus acréscimos legais, no prazo de 2 (dois) dias úteis contados da citação, independentemente da juntada aos autos do respectivo mandado, poderá ser liberada a penhora, desde que não haja outra execução pendente.

§ 3º O disposto neste artigo aplica-se também às execuções já processadas.

§ 4º Não sendo opostos embargos, no caso legal, ou sendo eles julgados improcedentes, os autos serão conclusos ao juiz do feito, para determinar o prosseguimento da execução.” (grifei)

Segundo a dicção do artigo transcrito, os bens penhorados na execução judicial da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas, se tornam indisponíveis desde a penhora.

No caso dos autos, o Tribunal a quo entendeu que essa indisponibilidade não constituiria óbice à penhora do mesmo bem em execução diversa, contudo, limitaria a realização de seu praxeamento ao Juízo em que tramita o executivo fiscal.

Segundo a dicção de Maria Helena Diniz, a indisponibilidade consiste na ‘qualidade do direito ou do bem de que não se pode dispor, ou seja, alienar ou transferir de um patrimônio a outro.’ (in Dicionário Jurídico. Vol. 2. Ed. Saraiva. São Paulo: 1998, p. 823.)

Tenho, contudo, que a indisponibilidade a que se refere o dispositivo traduz-se na invalidade, em relação ao ente Fazendário, de qualquer ato de alienação do bem penhorado, praticado *sponte propria* pelo devedor-executado após a efetivação da constrição judicial.

(...)

A esse respeito, confirmam-se algumas exposições doutrinárias, *verbis*:

Determina o § 1º do art. 53 da Lei n. 8.212/91 que ‘os bens penhorados nos termos deste artigo ficam desde logo indispensáveis’.

O dispositivo merece especial atenção para que não se conclua vexadamente que a penhora realizada na execução fiscal da Fazenda Pública Federal tornaria inalienáveis os bens constritos.

Se acaso foi esse o intento do legislador, equivocou-se ao utilizar a expressão ‘indisponíveis’ que, em direito processual, tem significação própria e distinta de ‘inalienáveis’.

## QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

### Sérgio Jacomino, Registrador

A indisponibilidade relativa dos bens afetados pela execução é efeito ínsito ao próprio ato de penhora: não mais haverá a 'livre' disponibilidade dos bens atingidos e, havendo a remoção para depósito, perder-se-á, inclusive, a posse direta.

Rebatendo a corrente antiga, hoje completamente superada, segundo a qual o gravame judicial implicaria inalienabilidade, preleciona HUMBERTO THEODORO JÚNIOR: 'Na realidade, contudo, não é bem isto que ocorre; o melhor entendimento é aquele que não admite sequer falar em nulidade dos atos de alienação praticados pelo devedor sobre os bens penhorados. A apreensão judicial, decorrente da penhora, não retira os bens da posse (indireta) e do domínio do dono. Ditos bens ficam apenas vinculados à execução, sujeitando-se ao poder sancionatório do Estado. Não se verifica, porém, sua total indisponibilidade ou inalienabilidade. O efeito da penhora, como bem registrou LOPES DA COSTA, 'é o de tornar ineficaz em relação ao exequente os atos de disposição praticados pelo executado sobre os bens penhorados'.

Assim, nada impede que o bem penhorado seja doado, permutado e, até mesmo, vendido. A transação, inclusive, será normalmente transcrita no competente registro imobiliário. Apenas a alienação não produzirá efeitos perante o exequente.

Em suma, o § 1º do art. 53 do Plano de Custeio em nada altera os efeitos da penhora, ou seja, haverá indisponibilidade apenas no que concerne a ineficácia de qualquer transferência em relação à Fazenda exequente.

Não haverá, porém, inalienabilidade (MOREIRA, Rogério de Meneses Fialho. in Revista Forense, p. 323).

A situação é realmente interessante.

No caso concreto, a empresa executada alienou imóvel de sua propriedade gravado com a penhora noticiada. A adquirente declara, por seu turno, ter pleno conhecimento do gravame judicial, conforme declaração que se acha consignada no item "F" da escritura de compra e venda. Pela outorgada compradora foi dito, segundo o Tabelião, que não só tem pleno conhecimento da penhora inscrita como se responsabiliza pela sua regularização.

Em suma, a indisponibilidade da Lei 8.212/1991 não implicaria automaticamente a inalienabilidade. Quer ela signifique, tão somente, uma compressão no atributo dominial, ferindo a *plena potestas* do titular. Não impede a alienação do bem; somente tem o condão de torna-la ineficaz em relação à execução.

Reiterando a ementa da decisão do STF, "a indisponibilidade a que se refere o art. 53, § 1º, da Lei nº 8.212/91, traduz-se na invalidade, em relação ao ente Fazendário, de qualquer ato de alienação do bem penhorado, praticado *sponte propria* pelo devedor-executado após a efetivação da constrição judicial".

Seja como for, em respeito à jurisprudência de nosso E. Conselho Superior da Magistratura deneguei o registro.

Devolvo a Vossa Excelência a qualificação do título, com as nossas cordiais saudações.

São Paulo, dezembro de 2010.

SÉRGIO JACOMINO

Oficial Registrador