



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **3000992-07.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Dúvida - Registro de Imóveis**
 Requerente: **Cartorio de Registro de Imoveis da Comarca de Sao Carlos e outro**
 Tipo Completo da Parte Passiva Principal << **Nenhuma informação disponível >>**
 Nenhuma informação disponível >>:

Proc. 2204/13
 4ª. Vara Cível
 Corregedoria Permanente
 Registro de Imóveis
 São Carlos/SP

Vistos, etc.

Decidindo dúvida suscitada pelo Oficial Delegado do Registro de Imóveis local, observo que um dos princípios fundamentais do registro imobiliário, é o

3000992-07.2013.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

da continuidade, segundo o qual, é imprescindível o encadeamento entre assentos pertinentes a um dado imóvel e as pessoas nele interessadas.

Não por outra razão, o art. 237, da Lei dos Registros Públicos, determina que ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

Bem por isso, não se pode dizer que o oficial delegado tenha incidido em equívoco ao deixar de proceder a averbação do mandado expedido pelo Juízo da 5ª. Vara Cível local, nas Matrículas no. 41.480, 41.479 e 34.750 (fls. 03/04).

De fato, para que tal ocorresse, necessário se fazia, primeiramente, o registro, no mínimo, de promessa de venda em favor de Leomara Gomes Alteia e Jorge Luiz Alteia, pessoas executadas perante o Juízo da 5ª. Vara Cível local.

Porém, não menos certo é o fato de que qualquer questão de direito, o que inclui o registro de imóveis, deve ser sempre analisada à luz do dispositivo contido no art. 5º., da LICC.

Há que se lembrar que a utilidade prática do art. 5º., da Lei de Introdução ao Código Civil é a de possibilitar ao juiz, como bem observa Maria Helena Diniz (ob. citada - pg. 135), a verificação, da "existência da lacuna jurídica, constatando-a e indicando os instrumentos integradores, que levem a uma decisão possível mais favorável, argumentada no direito vigente, mesmo quando se trate de critérios conducentes a uma decisão contra legem, nas hipóteses de lacunas axiológicas e ontológicas."

Para o ordenamento jurídico brasileiro, o patrimônio do devedor é a garantia do credor.

Dúvida não há, pelo que veio ao autos, que os imóveis objeto das matrículas nº 41.480, 41.479 e 34.750, foram prometidos à venda aos executados Leomara Gomes Alteia e Jorge Luiz Alteia, como anotado a fls. 05.

Tanto é assim que o I. Juízo da 5ª. Vara Cível deferiu a penhora sobre a parte ideal dos imóveis, como se vê a fls. 08, fls. 03 e fls. 04.

Com efeito, independentemente dos títulos de domínio ainda se encontrarem em nome de Orlando Trevisan.

Bem por isso, conveniente, a fim de que o suplicante ou



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

qualquer outro credor não sofra prejuízo, posto que a garantia do credor é o patrimônio do devedor, como acima anotado, que o mandado de inscrição de penhora, expedido pelo Juízo da 5ª. Vara Cível local seja averbado nas matrículas no. nº 41.480, 41.479 e 34.750, do Registro de Imóveis.

Tal averbação não implicará em prejuízo ao princípio da continuidade, objeto de considerações, no início desta decisão.

Realmente, como já decidido por este Juízo, a penhora, segundo magistério de Humberto Theodoro Jr. (Processo de Execução - 2ª. ed. - pg. 194), consiste *“no ato do processo de execução, para individualizar a responsabilidade executória, mediante a apreensão material, direta ou indireta, de bens constantes do patrimônio do devedor. Diz-se que é um ato de afetação porque sua consequência imediata é sujeitar os bens por ela alcançados aos fins da execução, colocando-os à disposição do órgão judicial para à custa e mediante sacrifício desses bens, realizar o objetivo da execução.”*

Em outras palavras, com a constrição (instituto de direito público e não ato negocial), o Judiciário individualiza bens e cria preferência para o exeqüente, sem que com isso, haja modificação na titularidade de domínio.

Outrossim, a inscrição da penhora tem cunho meramente acautelatório, cujo intuito outro não é que o de conferir ampla publicidade do ato de afetação levado a efeito pelo Poder Judiciário para individualização e apreensão do bem destinado ao fim da execução.

Ora, em não havendo transferência de propriedade e não sendo o exeqüente o responsável pela constrição (em verdade o Poder Judiciário é que determina a penhora e o arresto), razão não existe para que a penhora objeto do mandado referido na nota de devolução de fls. 25/26, não seja averbada nas matrículas nº 41.480, 41.479 e 34.750.

Realmente, considerando o que foi acima exposto, acerca da razão de ser do art. 5º., da LICC, certamente não há que se exigir tanto rigor relativamente a ato eminentemente provisório, como é o caso da penhora, que inclusive poderá ser desconstituída pelos devedores, em caso de pagamento.

Oportuno observar que toda lei deve ser interpretada cum grano



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

salis, ou seja, com discernimento e não a esmo.

Isto posto, a improcedência da dúvida é de rigor.

Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo improcedente** a dúvida.

Em consequência, determino ao Oficial Delegado do Registro de Imóveis local, que proceda o registro (averbação) do mandado de penhora expedido pelo Juízo da 5ª. Vara Cível, inserido a fls. 03/04, nas matrículas nº 41.480, 41.479 e 34.750.

Transmita-se o inteiro teor desta, ao Oficial Delegado.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 19 de junho de 2014.

THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO
JUIZ DE DIREITO

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**