

## Execução fiscal - Penhora - Bem imóvel - Posse - Matrícula - Registro - Necessidade de apresentação - Segurança jurídica

Ementa: Processual civil. Execução fiscal. Penhora. Bem imóvel. Posse. Necessidade de apresentação de registro da matrícula. Segurança jurídica.

- Com fulcro no art. 659, §§ 4º e 5º, do CPC, que tem como escopo garantir a segurança jurídica, mesmo em recaiando a penhora sobre os frutos da posse de bem imóvel, é necessária a apresentação pelo exequente da certidão da respectiva matrícula.

**AGRAVO Nº 1.0043.05.007025-9/001 - Comarca de Areado - Agravante: Fazenda Pública do Município de Alterosa - Agravado: Amir José da Silva - Relator: DES. MANUEL SARAMAGO**

### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, EM NEGAR PROVIMENTO, VENCIDA A SEGUNDA VOGAL.

Belo Horizonte, 8 de novembro de 2007. - *Manuel Saramago* - Relator.

### Notas taquigráficas

DES. MANUEL SARAMAGO - Conheço do recurso, pois que presentes os pressupostos de sua admissão.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela Fazenda Pública do Município de Alterosa contra r. decisão que, nos autos da execução fiscal que move em face de Amir José da Silva, determinou a apresentação da Certidão de Registro de Imóveis, para que fosse efetuada a penhora do imóvel apontado pelo exequente.

Em suas razões de recurso, afirma o agravante, em síntese, que, além de o IPTU incidir sobre imóveis não registrados, também a constrição judicial pode nele recair.

Inicialmente, releva considerar que, de fato, de acordo com norma inserta no art. 32 do Código

Tributário Nacional, é fato gerador do IPTU a posse do bem imóvel.

Isso não significa, de pronto, que a penhora pode recair sobre tal espécie de Direito das Coisas, se o imóvel em questão não se encontra devidamente registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

A uma, porque o art. 11 da Lei de Execução Fiscal não faz qualquer menção à posse do imóvel como passível de penhora. O que a jurisprudência admite é que a penhora recaia sobre o próprio imóvel - inc. IV -, alcançando os frutos obtidos com os alugueres, porquanto o executado perderia a posse direta do bem. Veja-se, a propósito: RSTJ 188/167.

Tal possibilidade, contudo, não afasta a exigência estabelecida nos §§ 4º e 5º do art. 659 do Código de Processo Civil, *verbis*:

Art. 659 (...).

§ 4º A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, cabendo ao exequente, sem prejuízo da imediata intimação do executado (art. 652, § 4º), providenciar, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, a respectiva averbação no ofício imobiliário, mediante a apresentação de certidão de inteiro teor do ato, independentemente de mandado judicial.

§ 5º Nos casos do § 4º, quando apresentada certidão da respectiva matrícula, a penhora de imóveis, independentemente de onde se localizem, será realizada por termo nos autos, do qual será intimado o executado, pessoalmente ou na pessoa de seu advogado, e por este ato constituído depositário.

Ora, por óbvio, a necessidade de apresentação de certidão de matrícula do imóvel pauta-se na necessidade premente de respeito à segurança jurídica e na proteção de eventual direito de terceiros.

Sendo assim, nego provimento ao recurso.

DES. DÍDIMO INOCÊNCIO DE PAULA - Conheço do recurso, porquanto tempestivo e presentes os demais pressupostos de sua admissibilidade.

Acompanho o eminente Relator para, de igual modo, negar provimento ao presente agravo, o que faço em coerência com a posição por mim assumida quando do julgamento do Agravo de Instrumento n. 1.0043.05.007322-0/001, no qual funcionei como Relator.

Como é sabido, a propriedade de bem imóvel é adquirida pelo registro do título no Cartório de Registro de Imóveis, nos lindes do art. 1.227 do Código Civil, bem como por força de usucapião, acessão e pelo direito hereditário.

Forçoso, pois, concluir que

os negócios jurídicos, em nosso sistema jurídico, não são hábeis para transferir o domínio do bem imóvel. Para que se possa adquiri-lo, além do acordo de vontades entre adquirentes e transmitente, é imprescindível o registro do título translativo na circunscrição imobiliária competente (Leis n. 6.015, de 31.12.1973; 6.140, de 28.11.1974; 6.216, de 30.6.1975, e 7.433/85), sendo necessária, como se vê, a participação do Estado por intermédio do serventuário que faz esse registro público sem o qual não há transferência de

propriedade (DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas*, 17. ed. atual. de acordo com o novo Código Civil, São Paulo: Saraiva, 2002, v. 4, p. 122).

*In casu*, não há prova de que o agravado é, de fato, o proprietário do imóvel penhorado, porquanto ausente tal comprovação, que, como é cediço, somente é possível por meio da apresentação do respectivo registro.

Neste tempo, inexistindo provas do direito de propriedade do agravado, há risco de se penhorar direitos mais amplos do que aquele de que dispõe o devedor, o que não pode ser tolerado pelo Judiciário.

Ora, não são raras as vezes em que nos deparamos com situações em que a transferência do registro de propriedade após a alienação do bem não ocorre de imediato, o que representa, em verdade, um artifício para se burlar o pagamento do imposto de transferência.

Todavia, o importante é se observar que, no caso em tela, não há provas do direito de propriedade do devedor sobre o imóvel penhorado, sendo impossível formalizar o instrumento de penhora, sob pena de ofensa a direitos alheios.

Como se não bastasse, pode-se inferir da leitura do § 5º do art. 659 do CPC - destacado no voto do Relator - que a penhora de imóveis será realizada por termo nos autos quando apresentada certidão da referida matrícula, o que, repita-se, não se verificou na hipótese sob julgamento.

Ante o exposto, acompanho o digno Relator para negar provimento ao recurso, mantendo incólume a decisão de primeiro grau.

Custas recursais, na forma da lei.

É como voto.

DES.ª ALBERGARIA COSTA - O núcleo da controvérsia refere-se à possibilidade de a penhora recair sobre os direitos de posse de imóvel que não possui matrícula no registro imobiliário.

Como se sabe, o inciso VIII do art. 11 da Lei nº 6.830/80, que dispõe sobre a ordem de preferência para a penhora, autoriza que a constrição recaia sobre direitos e ações do executado.

A doutrina clássica muito discutiu a natureza jurídica da posse. Enquanto uma corrente defendia a posse como um fato, a segunda sustentava se tratar de um direito e a terceira trazia a tese de que cuidava de um direito e um fato, simultaneamente.

Apesar da polêmica e da envergadura dos defensores de todas as correntes, hoje se admite que a posse é efetivamente um direito, sendo caracterizada por alguns até mesmo como um direito real provisório.

Veja-se a doutrina de Caio Mário da Silva Pereira (*Instituições de direito civil*. 18. ed., v. 4, p. 27):

Vista de outro ângulo, e partindo de que a todo direito corresponde uma ação que o assegura (o que vinha consignado no art. 75 do Código Civil de 1916 e encontra hoje sua fonte no art. 5º, nº XXXV, da Constituição de 1988), ou atentando em que *actio nihil aliud est quam ius persequendi in*

*iudicio quod sibi debetur*, o caráter jurídico da posse decorre de que o ordenamento legal confere ao possuidor ações específicas, com que se defender contra quem quer que o ameace, perturbe ou esbulhe.

(...)

Se é certo que ainda subsistem dúvidas e objeções, certo é, também, que a tendência da doutrina como dos modernos códigos é considerá-la um direito.

Com efeito, se a posse é um direito e o ordenamento autoriza que a constrição recaia sobre bens e direitos do executado, não há qualquer óbice que inviabilize a penhora sobre os direitos de posse do agravado sobre o imóvel que é fato gerador do IPTU.

Registre-se que tal entendimento foi adotado, à unanimidade, por esta Terceira Câmara Cível no julgamento do Agravo de Instrumento nº 1.0043.05.007144-8/001.

Isso posto, dou provimento ao recurso para reformar a decisão de Primeiro grau e autorizar que a penhora recaia sobre os direitos de posse do imóvel do executado, desde que não exista matrícula em que a propriedade esteja em nome de terceiros.

Custas, pelo agravado.

É como voto.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO, VENCIDA A SEGUNDA VOGAL.

...