



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
18ª CÂMARA CÍVEL

Autos nº. 0001286-23.2023.8.16.0119

Apelação Cível nº 0001286-23.2023.8.16.0119 Ap
Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial de Nova Esperança
Apelante(s): ALESSANDRA CECLIA MARCOVICH
Apelado(s): Oficial do Serviço de Registro de Imóveis de Nova Esperança
Relator: Desembargador Péricles Bellusci de Batista Pereira

APELAÇÃO CÍVEL.DÚVIDA REGISTRAL.

1. PRELIMINAR EM CONTRARRAZÕES. ALEGADA VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE RECURSAL. INOCORRÊNCIA. REPETIÇÃO DE ARGUMENTOS CONTIDOS EM MANIFESTAÇÃO ANTERIOR. CONTEÚDO QUE EVIDENCIA A IMPUGNAÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. PRESSUPOSTO RECURSAL ATENDIDO. RECURSO CONHECIDO.

- “Consoante entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, a repetição dos fundamentos da petição inicial ou da contestação não é motivo suficiente para inviabilizar o conhecimento da apelação quando há demonstração inequívoca das razões e intenção de reforma da sentença, conforme ocorre na presente hipótese”. (STJ. AgInt no AREsp n. 2.255.154/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 27/4 /2023)

- Muito embora repetindo argumentos anteriores, a apelante impugnou os fundamentos da sentença, buscando através do recurso interposto a reforma do pronunciamento judicial, não havendo, portanto, vulneração ao princípio da dialeticidade recursal.

2. MÉRITO RECURSAL. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. EMOLUMENTOS E TAXAS PELO CANCELAMENTO DE GRAVAMES ANTERIORES À ARREMATAÇÃO. AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE ORIGINÁRIA QUE NÃO ISENTA O ARREMATANTE DA RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO SERVIÇO REGISTRAL. ART. 14 DA LEI Nº. 6.015/73 E ENUNCIADO 34 DA I

JORNADA DE DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL. SENTENÇA MANTIDA.

- A carta de arrematação é título aquisitivo originário, que faz com que o imóvel arrematado em praça pública integre o patrimônio do arrematante livre de quaisquer ônus anteriores.

- Contudo, a aquisição de propriedade originária não exige o interessado do pagamento dos emolumentos e taxas pelo serviço do oficial registral, inclusive aqueles referentes ao cancelamento de gravames anteriores.

Recurso não provido.

Vistos etc.

I – RELATÓRIO:

Alessandra Ceclia Marcovichapela da sentença de mov. 20.1, proferida na *suscitação de dúvida registral* nº 0001286-23.2023.8.16.0119, proposta por Danusa Maria de Camargo Dias Araujo na qualidade de **Oficial do Serviço de Registro de Imóveis de Nova Esperança**, que julgou procedente o pedido de suscitação de dúvida e ratificou a prenotação nº 121.735, para “*o fim de autorizá-lo a promover a cobrança das emolumentos e taxas decorrentes dos cancelamentos dos ônus existentes na matrícula do bem arrematado*”.

Sustentou a apelante, em suas razões recursais (mov. 31.1), em síntese, a nulidade da sentença, sob fundamento de que a arrematação “*libera todos os ônus incidentes no imóvel arrematado, como de fato as penhoras na matrícula do imóvel perderam eficácia, pela aquisição originária, de modo que a transmissão da propriedade deva ser plena, livre de quaisquer ônus que incida sobre o imóvel*”.

Aponta a necessidade de acatar “*o pedido de registro e determinando a desoneração das indisponibilidades de bens existentes que recaiam sobre o imóvel de matrícula 1.096 do CRI de Nova Esperança – Pr., determinando as demais diligências que entender necessárias*”.

Aponta, também, a necessidade do afastamento de “*cobranças relativas ao FUNJUS/FUNREJUS das indisponibilidades, sejam registros ou baixas, devendo a tabeliã cobrar diretamente em cada autos se habilitando como de praxe*”.

Explica que teve “*decisão desfavorável para si e certamente para a registradora*” e que “*custas anteriores cabem à parte sucumbente da lide judicial*”.

Com base nesses argumentos, requereu a reforma da sentença com a “*procedência aos pleitos indevidamente valorados na sentença a quo, pelos motivos devidamente fundamentados e comprovados pela Apelante, por ser medida acertada ao caso*”.

Em sede de contrarrazões (mov. 37.1), a Oficial apontou, preliminarmente, ofensa ao princípio da dialeticidade. No mérito, defendeu o não provimento do recurso.

O recurso foi recebido (mov. 8.1-TJ), com determinação de retificação na autuação e determinação de vista à Procuradoria-Geral de Justiça.

A Procuradoria-Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso (mov. 14.1-TJ).

II – VOTO:

a) Preliminar

Inicialmente, em que pese a preliminar arguida em contrarrazões, o recurso é admissível.

Com efeito, constitui requisito dos recursos em geral a impugnação concreta da decisão que se busca ver cassada ou reformada, autorizando o CPC (art. 932, III), inclusive, que o Relator não conheça, monocraticamente, do recurso quando tal pressuposto não estiver atendido nas razões recursais.

Não obstante isso, a diretriz jurisprudencial dominante se fixou no sentido de que a mera repetição de argumentos apresentados peça anterior não é empecilho, por si só, para a inadmissão da insurgência recursal, quando do conteúdo das razões recursais se puder extrair elementos que combatem a fundamentação do pronunciamento judicial, permitindo vislumbrar a intenção do recorrente de ver a decisão cassada ou reformada.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. APELAÇÃO. REPETIÇÃO DE ARGUMENTOS. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DE ADMISSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. Consoante entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, a repetição dos fundamentos da petição inicial ou da contestação não é motivo suficiente para inviabilizar o conhecimento da apelação quando há demonstração inequívoca das razões e intenção de reforma da sentença, conforme ocorre na presente hipótese. [...] (STJ. AgInt no AREsp n. 2.255.154/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 27/4/2023 – destaquei)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ARBITRAL – DECISÃO QUE REJEITA A IMPUGNAÇÃO À PENHORA – IRRESIGNAÇÃO DOS EXECUTADOS. A) PRELIMINAR DE CONTRARRAZÕES – PLEITO DE NÃO CONHECIMENTO POR VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE – DESCABIMENTO – AINDA QUE SE TRATE DE MERA REPETIÇÃO DE PEÇA APRESENTADA ANTERIORMENTE, OS FUNDAMENTOS TRAZIDOS SE MOSTRAM ATUAIS E PERTINENTES AO CASO, PODENDO SER EXTRAÍDO OS MOTIVOS PELOS QUAIS A DECISÃO AGRAVADA DEVE SER REFORMADA – PRECEDENTES DO STJ. B) PRELIMINAR EM CONTRARRAZÕES – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ- DESCABIMENTO - PRÁTICA DAS CONDUTAS PREVISTAS NO ART. 80 DO CPC NÃO EVIDENCIADAS – AGRAVANTES QUE SOMENTE EXERCEREM O DIREITO DE RECORRER SEM EVIDÊNCIAS DE ABUSO - – IMPROBUS LITIGATOR, ASSIM, NÃO CARACTERIZADO – CONDENAÇÃO À SANÇÃO DO ART. 81 DO CPC INCABÍVEL. C) NULIDADE DA CLÁUSULA DE RENÚNCIA À EXONERAÇÃO – EXONERAÇÃO POR ATO UNILATERAL CABÍVEL POR PARTE DO FIADOR, NA FIANÇA POR PRAZO INDETERMINADO, DESDE QUE, NO PRAZO DE 60 DIAS, ENCAMINHE NOTIFICAÇÃO DE QUE TRATA O ART. 835 DO CÓDIGO CIVIL AO CREDOR, O QUE NÃO SE VISLUMBRA NO CASO EM TELA – DIREITO À EXONERAÇÃO QUE NÃO DEVE VIR EXPLICITADO NO CONTRATO COMO CONDIÇÃO OBRIGATÓRIA DE VALIDADE DA CLÁUSULA, AINDA QUE O FIADOR SEJA IDOSO E VULNERÁVEL - DEMAIS VÍCIOS NO NEGÓCIO JURÍDICO NÃO DEMONSTRADOS – CLÁUSULA VÁLIDA. D) PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE – ALEGAÇÃO DE QUE O FATO DE NÃO TER O EXEQUENTE ATENDIDO O PRAZO DE DETERMINAÇÃO MERAMENTE ORDINATÓRIA CONFIGURARIA PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE – DESCABIMENTO- OBTIDO O TÍTULO EXECUTIVO E, APÓS INICIADO O CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, O EXEQUENTE PROVIDENCIOU TUDO O QUE FOI NECESSÁRIO PARA A RECUPERAÇÃO DE SEU CRÉDITO – PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE QUE SOMENTE SE OPERA QUANDO HÁ INÉRCIA SUPERIOR AO PRAZO PRESCRICIONAL DO DIREITO MATERIAL VINDICADO, O QUE NÃO É O CASO DOS AUTOS. E) NULIDADE DA PENHORA – DESCABIMENTO – AFASTADAS AS TESES DE NULIDADE DA CLÁUSULA DE RENÚNCIA À EXONERAÇÃO E PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE, TEM-SE QUE A PENHORA REALIZADA NOS AUTOS É VÁLIDA E, TRATANDO-SE O FIADOR DE DEVEDOR SOLIDÁRIO, COMO CONSIGNADO NO TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL, NÃO PROSPERA A TESE DE QUE SEUS BENS SOMENTE PODEM SER ATINGIDOS DEPOIS DE ESGOTADAS AS TENTATIVAS DE LOCALIZAÇÃO DE BENS DA PESSOA JURÍDICA – ADEMAIS, INCABÍVEL QUALQUER DISCUSSÃO ACERCA DE MATÉRIAS NÃO DISCUTIDAS QUANDO DA FORMAÇÃO DO TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL, DEVENDO OS EXECUTADOS SE RESTRINGIREM

ÀQUELAS REFERIDAS NO ART. 525, §1º, DO CPC – DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO DESPROVIDO. (TJPR - 18ª Câmara Cível - 0041457-59.2021.8.16.0000 - Maringá - Rel.: DESEMBARGADOR FERNANDO ANTONIO PRAZERES - J. 21.02.2022 – destaquei)

E, no caso, vê-se que a recorrente buscou, a seu modo, rebater os fundamentos da sentença e demonstrar a necessidade de reforma do pronunciamento judicial.

Assim, não há vulneração ao princípio da dialeticidade recursal, restando atendidos os pressupostos de admissibilidade do recurso.

b) Mérito recursal

Cinge-se a controvérsia acerca da necessidade ou não do pagamento de emolumentos relativos ao levantamento das indisponibilidades, arrestos e demais ônus que recaiam sobre o bem arrematado pela apelante.

No caso, a Oficial do Serviço de Registro de Imóvel deu início ao procedimento de Suscitação de Dúvida em face da Nota de Diligência nº 485/2023, advinda da prenotação nº 121.735, por meio da qual obstou-se o registro da Carta de Alienação expedida pela Vara Cível de Nova Esperança, nos seguintes termos:

“Para a prática do ato solicitado faz-se necessário o pagamento dos emolumentos e demais taxas, nos termos do artigo 14 da Lei 6.015/73. ¹ Lei 6.015/73- Art. 14. Os oficiais do registro, pelos atos que praticarem em decorrência do disposto nesta Lei, terão direito, a título de remuneração, aos emolumentos fixados nos Regimentos de Custas do Distrito Federal, dos Estados e dos Territórios, os quais serão pagos pelo interessado que os requerer”.

Frente a tal contexto, faz-se necessário destacar que a aquisição do bem em arrematação no âmbito de execução ou de cumprimento de sentença constitui numa das formas de aquisição originária de propriedade.

Todavia, embora o arrematante receba o bem livre de ônus que possam recair sobre ele, há a necessidade do pagamento dos emolumentos e taxas referentes ao registro da arrematação, o que também compreende a cancelamento de eventuais constrições registradas ou averbadas na respectiva matrícula do imóvel

Noutras palavras, a alienação judicial extingue somente os direitos reais de garantia que recaem sobre o imóvel, não *“alcançando, por conseguinte, o ato praticado pelo serviço extrajudicial para dar cumprimento à decisão judicial, como: averbação de penhora, de cancelamento de penhora, de ordens de indisponibilidades e respectivos levantamentos, e, por conseguinte a cobrança dos respectivos emolumentos”* (TRT-1 - AP: 00319009020095010241, Relator: ROSANE RIBEIRO CATRIB, Data de Julgamento: 27/07/2022, Nona Turma, Data de Publicação: DEJT 2022-08-05).

Quanto à responsabilidade pelo pagamento dessas despesas, dispõe o art. 14 da Lei de Registro Públicos (Lei nº. 6.015/73):

*Art. 14. Pelos atos que praticarem, em decorrência desta Lei, os Oficiais do Registro terão direito, a título de remuneração, aos emolumentos fixados nos Regimentos de Custas do Distrito Federal, dos Estados e dos Territórios, os quais serão pagos, **pelo interessado que os requerer**, no ato de requerimento ou no da apresentação do título.*

Portanto, a arrematação do imóvel permite a aquisição do bem sem a permanência de quaisquer restrições anteriores sobre ele, o que não significa, entretanto, que a arrematante não deva arcar com os emolumentos para se franquear o registro da aquisição da propriedade livre de ônus.

Nesse sentido, o Enunciado nº. 36 da I Jornada de Direito Notarial e Registral do Conselho da Justiça Federal:

ENUNCIADO 36 – Compete ao arrematante o pagamento dos emolumentos relativos aos cancelamentos dos ônus gravados na matrícula do imóvel quando do registro da carta de arrematação.

No mesmo caminho, os precedentes jurisprudenciais a seguir:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. REGISTRO DE IMÓVEIS. LEILÃO JUDICIAL AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. BAIXA DE GRAVAMES. REPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. REGRAS DO EDITAL. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de tutela recursal, interposto por MAURO ANTONIO BATISTA, contra a decisão de ID 132969228, na origem, proferida pelo Juízo da 2ª Vara de Execuções de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília, nos autos n. 0026089-32.2016.8.07.0001, que indeferiu requerimento de terceiro interessado para expedição de ofício ao Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal determinando o levantamento de gravame que recai sobre o imóvel situado na SHIN QL 10, Conjunto 5, Lote 4, Lago Norte, Brasília DF, registrado sob a matrícula n. 29.442 e regulamente arrematado pelo agravante em leilão judicial. 2. Não há que se falar em afronta ao princípio da cooperação e boa-fé das partes, quando a responsabilidade em promover a baixa de gravames e transferência do bem adquirido em leilão judicial, compete ao arrematante, e este, sequer demonstrou nos autos que procurou o cartório de registro de imóveis para efetuar a baixa da anotação premonitória e que a devida providência tenha sido negada pelo oficial de registro. 3. A aquisição em hasta pública é considerada modo de aquisição de propriedade a título originário, extinguindo-se com ela qualquer gravame que incida sobre o bem arrematado. Entretanto, isso não garante ao arrematante a isenção de taxas ou emolumentos cartorários provenientes de eventuais anotações lançadas sobre o bem arrematado, ainda mais, quando não houver ressalva expressa no edital do leilão judicial. 4. Edital é categórico ao dizer: **São de***

responsabilidade do arrematante os atos e despesas de transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse, bem como taxas e emolumentos do depósito público, se houver. (Art. 901, caput, § 1º e § 2º e Art. 903 do Código de Processo Cível). Até o momento, o agravante não comprovou que procurou o Cartório do 2º Ofício de Registro de imóveis de Brasília para efetuar o cancelamento dos gravames sobre o imóvel arrematado. Tendo procurado, não demonstrou qualquer obstáculo oferecido pelo oficial de registro para efetuar a devida baixa na averbação premonitória. Sendo de responsabilidade do arrematante os atos e despesas, bem com as taxas e emolumentos para transferência da propriedade do imóvel arrematado a decisão atacada não merece retoque. 5. Recurso conhecido e não provido.” (TJ-DF 07338203120228070000 1690637, Relator: JOÃO LUÍS FISCHER DIAS, Data de Julgamento: 18/04/2023, 5ª Turma Cível, Data de Publicação: 02/05/2023. Sem destaque no original)

“AGRAVO DE PETIÇÃO DA ARREMATANTE PAGAMENTO DE EMOLUMENTOS. RESPONSABILIDADE. É certo a arrematação judicial é modo originário de aquisição da propriedade, ou seja, arrematado o bem, há o rompimento de todo e qualquer vínculo, tanto com relação ao antigo proprietário, quanto com os ônus e gravames que o embaraçavam. É dizer, a alienação judicial extingue os direitos reais de garantia (penhora, hipoteca, etc.) sobre a coisa, não alcançando o ato praticado pelo serviço extrajudicial para dar cumprimento à decisão judicial. Nega-se provimento.” (TRT-1 - AP: 00319009020095010241, Relator: ROSANE RIBEIRO CATRIB, Data de Julgamento: 27/07/2022, Nona Turma, Data de Publicação: DEJT 2022-08-05)

Por fim, destaque-se transmissão da propriedade só pode ser efetivada após o cancelamento dos demais ônus registrados ou averbados na matrícula do imóvel.

Assim, o arrematante não possui interesse somente no registro da carta de arrematação, mas também no cancelamento dos registros de gravames anteriores, competindo a ele o pagamento dos respectivos emolumentos.

Diante do exposto, **nego provimento ao recurso**, mantendo o julgamento de primeiro grau.

III – DECISÃO:

ACORDAMos integrantes da Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Paraná, por unanimidade, em **negar provimento ao recurso**, nos termos do voto do Relator.

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 18ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar CONHECIDO O RECURSO DE PARTE E NÃO-PROVIDO o recurso de ALESSANDRA CECLIA MARCOVICH.

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Luiz Henrique Miranda, com voto, e dele participaram Desembargador Péricles Bellusci De Batista Pereira (relator) e Desembargador Marcelo Gobbo Dalla Déa.

22 de março de 2024

Desembargador Péricles Bellusci de Batista Pereira

Juiz (a) relator (a)