



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0098298-22.2023.8.19.0000

AGRAVANTES: JOÃO VICTOR ACQUAVIVA BRASSAROTO, CONCEIÇÃO LOPES GOMES SOARES e MARIA BEATRICE SOARES GUERRA MAIO RIBEIRO

AGRAVADO: FRANCISCO RECAREY VILAR e E. FERREIRA GOMES ADVOGADOS

RELATOR: DES. AGOSTINHO TEIXEIRA

Agravo de instrumento. Arrematação de imóvel em hasta público. Cancelamento do gravame sobre o imóvel arrematado. Emolumentos que devem ser recolhidos pelos arrematantes. Inteligência do artigo 14 da Lei de Registros Públicos. Precedente do Superior Tribunal de Justiça e desta Corte. Edital que também contém expressa referência quanto responsabilidade pelo custo da transferência patrimonial. Recurso desprovido.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos do **agravo de instrumento nº 0098298-22.2023.8.19.0000**, em que figuram como agravante **JOÃO VICTOR ACQUAVIVA BRASSAROTO, CONCEIÇÃO LOPES GOMES SOARES e MARIA BEATRICE SOARES GUERRA MAIO RIBEIRO** e agravado **FRANCISCO RECAREY VILAR e E. FERREIRA GOMES ADVOGADOS**,

ACORDAM, por **unanimidade** de votos, os Desembargadores que compõem a **Quinta Câmara de Direito Privado** do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em **negar provimento ao recurso**, nos termos do voto do Des. Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, contra decisão que indeferiu a baixa do gravame sobre o imóvel arrematado pelos agravantes, até que efetuado o pagamento dos emolumentos, Confira-se:

Cuida-se de reapreciar a Decisão proferida no Íd. 1328, no que toca ao dever de os arrematantes recolherem os emolumentos devidos para a baixa dos gravames constantes das matrículas dos imóveis arrematados junto ao 4º RI. Com efeito, assiste razão ao Oficial Registral, uma vez que as Condições de Alienação previstas no Edital --- Id. 830 (fls. 839) - Item 4 - Condições da Alienação --- deixam patente que "os bens serão vendidos no estado em que se encontram e correrão por conta do arrematante todas as despesas incidentes sobre a transferência patrimonial do bem arrematado. Esclareça-se, por fim, que os emolumentos são devidos quando da baixa e não quando da inclusão de gravames determinados por órgãos públicos competentes. Assim, o recolhimento dos emolumentos ao 4º RI se impõe e deve ser arcado pelos Arrematantes, nos termos do Edital. Dessa forma, RECONSIDERO parcialmente a Decisão objeto do Id 1328 e, COM ARRIMO NO EDITAL (Id. 830), DETERMINO aos Arrematantes que recolham os emolumentos devidos, os quais foram identificados pelo 4º RI - Id. 1334, a fim de que a Serventia Extrajudicial promova a baixa/cancelamento dos gravames dos imóveis arrematados.

Os recorrentes informam que arremataram imóvel em hasta pública, com o pagamento do preço e o recolhimento dos tributos. Alegam que, ao contrário do decidido, o edital não previu a obrigação de pagar outras despesas, além daquelas já quitadas. Sustentam que a arrematação é forma originária de aquisição da propriedade e, por essa razão, extingue os débitos e obrigações pretéritas, na forma do artigo 908, §1º do Código de Processo Civil.

Indeferi o efeito suspensivo (fls. 14/15).

Não houve contrarrazões.

VOTO

Os agravantes, na qualidade de arrematantes, requereram o cancelamento dos gravames existentes sobre o imóvel. Nesse caso, à luz da redação do artigo 14 da Lei de Registros Públicos, nº 6.015/1973, devem arcar como os emolumentos - taxas devidas por cada ato registral requisitado. Veja-se:

Art. 14- As 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.”

Como se vê, a lei não fez distinção quanto a natureza do ato. Ademais, o ato de cancelamento da penhora, assim, como ocorre o registro da carta de arrematação, são posteriores à aquisição do bem e, por isso, não podem ser imputadas ao executado, ou sub-rogar-se no preço da arrematação. Nesse sentido, há precedente do Superior Tribunal de Justiça,

“RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E IMOBILIÁRIO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 282/STF. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO A DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL. SÚMULA 328/STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA PARTE, DESPROVIDO.

4. A Lei 6.015/73 prestigia o princípio da continuidade do registro como basilar para os serviços notariais e de registros imobiliários, delegados pelo Poder Público a particulares (CF, art. 236). Assim, a carta de arrematação do recorrente somente pode ser registrada após os cancelamentos dos anteriores registros de penhoras sobre o imóvel. Logo, o recorrente tem interesse não somente pelo registro da carta de arrematação, mas, também, pelos cancelamentos dos registros das penhoras. Prestado o serviço pelo cartório de imóveis, o ora recorrente deverá arcar com todos os custos inerentes. Dessa forma, fica rejeitada a apontada violação aos arts. 580, 581, 794, I, 890, §§ 1º e 2º, do CPC, porque o recorrente não está liberado do pagamento dos emolumentos referentes aos cancelamentos das anteriores penhoras que recaíram sobre o bem.

Corroborando esse entendimento, destacam-se os seguintes julgados desta Corte:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARREMATÇÃO EM HASTA PÚBLICA. DIREITO E AÇÃO. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL AO ARREMATANTE. INDEFERIMENTO. Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto contra decisão que indeferiu a expedição de carta de arrematação da propriedade plena do imóvel arrematado, sob fundamento de que o edital da hasta pública previa apenas o "direito e ação" do bem licitado. O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que a arrematação judicial de imóvel em hasta pública é uma forma de aquisição originária da propriedade - Neste íterim, não há relação jurídica ou comercial entre o Arrematante e o anterior proprietário do bem, devendo ser determinado o registro imediato da carta de arrematação pelo Serviço de Registro de Imóveis competente, cujos emolumentos ficam a cargo do adquirente. - Reforma que se impõe. Precedentes. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (AI n.º 0015301-



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quinta Câmara de Direito Privado



55.2018.8.19.0000, Des. Rel. Maria Regina Fonseca Nova Alves, Décima Oitava Câmara De Direito Privado, Julgamento: 21/08/2018)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARREMATAÇÃO EM HASTA PÚBLICA. DIREITO E AÇÃO. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL AO ARREMATANTE. INDEFERIMENTO. - Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto contra decisão que indeferiu a expedição de carta de arrematação da propriedade plena do imóvel arrematado, sob fundamento de que o edital da hasta pública previa apenas o “direito e ação” do bem licitado. - O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que a arrematação judicial de imóvel em hasta pública é uma forma de aquisição originária da propriedade - Neste íterim, não há relação jurídica ou negocial entre o Arrematante e o anterior proprietário do bem, devendo ser determinado o registro imediato da carta de arrematação pelo Serviço de Registro de Imóveis competente, cujos emolumentos ficam a cargo do adquirente. - Reforma que se impõe. Precedentes. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO (AI 0016859-86.2023.8.19.0000, Des. Rel. Renato Lima Charnaux Serfã, Décima Quinta Câmara de Direito privado, J. 20/09/23).

Em remate, verifico que o item 04 do edital esclarece que "*os bens serão vendidos no estado em que se encontram e correrão por conta do arrematante todas as despesas incidentes sobre a transferência patrimonial do bem arrematado*". O cancelamento da anotação das penhoras é fundamental para transferir o patrimônio, daí porque se insere nas despesas suportadas pelo arrematante.

Concluo, assim, que a decisão deve ser mantida.

Isso posto, **nego provimento ao recurso.**

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador AGOSTINHO TEIXEIRA
RELATOR

