



Número: **0032731-52.2010.8.17.0001**

Classe: **Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte**

Órgão julgador: **Seção A da 4ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **18/06/2010**

Valor da causa: **R\$ 100.000,00**

Assuntos: **Administração judicial**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

| Partes                                                                    | Advogados                            |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| COPA FRUIT IMPORTACAO E EXPORTACAO S.A EM RECUPERACAO JUDICIAL (AUTOR(A)) |                                      |
|                                                                           | DANILO GONCALVES MOURA (ADVOGADO(A)) |

| Outros participantes                                                                  |                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DIOGO MATTOS DIAS MARTINS (LEILOEIRO(A))                                              |                                                                                                                 |
| IVALDIR JUSTO LUCAS (PERITO(A))                                                       |                                                                                                                 |
| TROPICALIA PRODUCAO E EXPORTACAO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)                          |                                                                                                                 |
|                                                                                       | LASARO DE CARVALHO MENDES FILHO (ADVOGADO(A))                                                                   |
| NEONERGIA PERNAMBUCO - CIA ENERGETICA DE PERNAMBUCO (TERCEIRO INTERESSADO)            |                                                                                                                 |
|                                                                                       | TECIA ROCHA ROSA (ADVOGADO(A))<br>MELISSA CRISTINA REIS (ADVOGADO(A))<br>ARIELA BERGAMASCHI PIRES (ADVOGADO(A)) |
| COMPANHIA DE ELETRICIDADE DO ESTADO DA BAHIA COELBA (TERCEIRO INTERESSADO)            |                                                                                                                 |
|                                                                                       | UMBERTO LUCAS DE OLIVEIRA FILHO (ADVOGADO(A))                                                                   |
| LAAD AMERICAS NV (TERCEIRO INTERESSADO)                                               |                                                                                                                 |
|                                                                                       | NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES (ADVOGADO(A))                                                                  |
| ITAU UNIBANCO (TERCEIRO INTERESSADO)                                                  |                                                                                                                 |
|                                                                                       | BRUNO HENRIQUE DE OLIVEIRA VANDERLEI (ADVOGADO(A))                                                              |
| BANCO SAFRA S/A (TERCEIRO INTERESSADO)                                                |                                                                                                                 |
|                                                                                       | WILLIAM CARMONA MAYA (ADVOGADO(A))                                                                              |
| J Z INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)                           |                                                                                                                 |
|                                                                                       | André Berardo Carneiro da Cunha (ADVOGADO(A))<br>ANTONIO PAULO BERARDO CARNEIRO DA CUNHA (ADVOGADO(A))          |
| AGROFIELD COMERCIO E REPRESENTACOES DE PRODUTOS AGRICOLAS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO) |                                                                                                                 |
|                                                                                       | VALMIR MARTINS NETO (ADVOGADO(A))                                                                               |
| CLARO S.A (TERCEIRO INTERESSADO)                                                      |                                                                                                                 |

|                                                                                              |                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                              | JOSE HENRIQUE CANCADO GONCALVES (ADVOGADO(A))                                                            |
| PLASTICOS NOVEL DO PARANA LTDA. (TERCEIRO INTERESSADO)                                       |                                                                                                          |
|                                                                                              | JOAO JOAQUIM MARTINELLI (ADVOGADO(A))                                                                    |
| BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO E SOCIAL (TERCEIRO INTERESSADO)                  |                                                                                                          |
|                                                                                              | THECIO CLAY DE SOUZA AMORIM (ADVOGADO(A))                                                                |
| MEDICAT MEDICINA DO TRABALHO LTDA - ME (TERCEIRO INTERESSADO)                                |                                                                                                          |
|                                                                                              | EDINEIDE DE MENEZES JALES MOREIRA (ADVOGADO(A))                                                          |
| SERAL OTIS INDUSTRIA METALURGICA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)                                 |                                                                                                          |
|                                                                                              | MARCIO LOUZADA CARPENA (ADVOGADO(A))                                                                     |
| TOTVS S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)                                                            |                                                                                                          |
|                                                                                              | MARCELO PEREIRA LOBO (ADVOGADO(A))                                                                       |
| ABS - AGRICOLA PRODUTOS AGROPECUARIOS EIRELI (TERCEIRO INTERESSADO)                          |                                                                                                          |
|                                                                                              | ROSANGELA DE FATIMA JACO BATISTA (ADVOGADO(A))                                                           |
| KLABIN S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)                                                           |                                                                                                          |
|                                                                                              | NOEMIA MARIA DE LACERDA SCHUTZ (ADVOGADO(A))                                                             |
| COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DOS VALES DO SAO FRANCISCO E DO PARNAIBA (TERCEIRO INTERESSADO) |                                                                                                          |
|                                                                                              | PAULO JOSE PAES VASCONCELOS FILHO (ADVOGADO(A))                                                          |
| NETAFIM BRASIL SISTEMAS E EQUIPAMENTOS DE IRRIGACAO LTDA. (TERCEIRO INTERESSADO)             |                                                                                                          |
|                                                                                              | JULIO CHRISTIAN LAURE (ADVOGADO(A))                                                                      |
| ASSOCIACAO INSTITUTO DE TECNOLOGIA DE PERNAMBUCO - ITEP (TERCEIRO INTERESSADO)               |                                                                                                          |
|                                                                                              | MARIA DAS GRAÇAS CÉSAR DE MORAIS VILAR (ADVOGADO(A))<br>MARIA DAS GRACAS GARCIA DE AZEVEDO (ADVOGADO(A)) |
| HSBC BANK BRASIL S.A. - BANCO MULTIPLO (TERCEIRO INTERESSADO)                                |                                                                                                          |
|                                                                                              | MANUELA KIRZNER DE BARROS E SILVA (ADVOGADO(A))                                                          |
| BANCO RURAL S A (TERCEIRO INTERESSADO)                                                       |                                                                                                          |
|                                                                                              | Leonardo Nascimento Gonçalves Drumond (ADVOGADO(A))<br>LOURENCO GOMES GADELHA DE MOURA (ADVOGADO(A))     |
| ESPERANCA NORDESTE LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)                                               |                                                                                                          |
|                                                                                              | MURILO JOSÉ CAVALCANTI GONÇALVES (ADVOGADO(A))<br>Verônica Vilar Gonçalves (ADVOGADO(A))                 |
| TNL PCS S/A - OI MOVEI (TERCEIRO INTERESSADO)                                                |                                                                                                          |
|                                                                                              | ERIK LIMONGI SIAL (ADVOGADO(A))                                                                          |
| CASA DO COLONO COMERCIO REPRESENTACOES IMPORTACAO & EXPORTACAO EIRELI (TERCEIRO INTERESSADO) |                                                                                                          |

|                                                                                                    |                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                    | FERNANDO JOSE MEIRELES GONCALVES LIMA JUNIOR (ADVOGADO(A))<br>HÉLIO JARBAS COELHO DE MACÊDO (ADVOGADO(A)) |
| BASEQUIMICA PRODUTOS QUIMICOS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)                                          |                                                                                                           |
|                                                                                                    | JULIO CHRISTIAN LAURE (ADVOGADO(A))                                                                       |
| COMMODITYFINANCE.COM (TERCEIRO INTERESSADO)                                                        |                                                                                                           |
|                                                                                                    | ALINE HUNGARO CUNHA (ADVOGADO(A))<br>LUCIO FEIJO DE ARAUJO LOPES (ADVOGADO(A))                            |
| CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MULTIPLO S/A (TERCEIRO INTERESSADO)                         |                                                                                                           |
| 31º Promotor de Justiça Cível da capital (FISCAL DA ORDEM JURÍDICA)                                |                                                                                                           |
| BANCO BRADESCO S/A (TERCEIRO INTERESSADO)                                                          |                                                                                                           |
|                                                                                                    | WILSON SALES BELCHIOR (ADVOGADO(A))                                                                       |
| VIBRA ENERGIA SA (TERCEIRO INTERESSADO)                                                            |                                                                                                           |
|                                                                                                    | Erick Castelo Branco (ADVOGADO(A))<br>VANESSA MARIA VIEIRA BITU (ADVOGADO(A))                             |
| CICERO TERTULIANO DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)                                                  |                                                                                                           |
|                                                                                                    | CRISTIANO MEIRA LEITAO (ADVOGADO(A))                                                                      |
| SINALDO DOS SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO)                                                          |                                                                                                           |
|                                                                                                    | CRISTIANO MEIRA LEITAO (ADVOGADO(A))                                                                      |
| MIGUEL DE SOUZA FURTADO (TERCEIRO INTERESSADO)                                                     |                                                                                                           |
|                                                                                                    | CRISTIANO MEIRA LEITAO (ADVOGADO(A))                                                                      |
| SWEET FRUITS COMERCIO ATACADISTA, IMPORTACAO E EXPORTACAO DE FRUTAS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)    |                                                                                                           |
| FRANCISCO EDVALDO FURTADO DE OLIVEIRA (TERCEIRO INTERESSADO)                                       |                                                                                                           |
|                                                                                                    | CRISTIANO MEIRA LEITAO (ADVOGADO(A))                                                                      |
| JOSÉ RODÉZIO FURTADO DE OLIVEIRA (TERCEIRO INTERESSADO)                                            |                                                                                                           |
|                                                                                                    | CRISTIANO MEIRA LEITAO (ADVOGADO(A))                                                                      |
| MIGUEL DE SOUZA FURTADO (TERCEIRO INTERESSADO)                                                     |                                                                                                           |
|                                                                                                    | CRISTIANO MEIRA LEITAO (ADVOGADO(A))                                                                      |
| SAMUEL VERÔNICA PEREIRA (TERCEIRO INTERESSADO)                                                     |                                                                                                           |
|                                                                                                    | CRISTIANO MEIRA LEITAO (ADVOGADO(A))                                                                      |
| DILIGENCE ADMINISTRACAO EM RECUPERACAO JUDICIAL E FALENCIA LTDA. - EPP (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL) |                                                                                                           |
|                                                                                                    | MARCELO PAES BARRETO DE ALMEIDA (ADVOGADO(A))<br>PAULO ROBERTO DE SOUZA JUNIOR (ADVOGADO(A))              |
| LEONARDO JULIO MARTINS DE ALBUQUERQUE MARANHÃO (TERCEIRO INTERESSADO)                              |                                                                                                           |
|                                                                                                    | EDUARDO DE FARIA LOYO (ADVOGADO(A))                                                                       |

| Documentos |                     |                                 |                       |
|------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Id.        | Data da Assinatura  | Documento                       | Tipo                  |
| 168165689  | 22/04/2024<br>16:46 | <a href="#">Manifestação AJ</a> | Manifestação (Outras) |

AO JUÍZO DE DIREITO DA SEÇÃO A DA 4ª VARA CÍVEL DA CAPITAL/PE

Processo nº 0032731-52.2010.8.17.0001

**MARCELO PAES BARRETO DE ALMEIDA - OAB/PE Nº. 27.897,**  
Administrador Judicial nomeado nos autos falimentares em epígrafe, já qualificado, vem, com o devido acato perante V. Exc.ª, apresentar **MANIFESTAÇÃO SANEADORA** nos seguintes termos.

**I – DO BREVE RELATO DOS FATOS**

Ao compulsar os autos, este signatário observou a existência de algumas manifestações ainda não apreciadas, razão pela qual vem, respeitosamente, apresentar suas considerações e requerer o que se segue.

Sob os Ids. 156937416 e 156937417, em 03/01/2024, o China Construction Bank Brasil requereu a juntada de procuração dos novos causídicos, assim como a intimação exclusiva em nome do subscritor, sob pena de nulidade.

No Id. 157991249, o causídico que representa alguns credores trabalhistas atravessou petição em 16/01/2024, indicando as contas bancárias para pagamento dos créditos. No mesmo sentido, sob os Ids. 159034265 e 159034717, a Vibra Energia S.A, apresentou seus dados bancários para recebimento de valores.



Ato contínuo, em 29/01/224, através do Id. 159351881, o Arrematante dos imóveis aqui leiloados se manifestou informando que os cartórios de registro de imóveis estão solicitando a inclusão de algumas exigências legais na carta de arrematação, dentre as quais:

- a) Indicação expressa de penhoras e medidas constritivas existentes nos imóveis com determinação expressa de seu cancelamento e ainda quem será o responsável pelo pagamento dessas custas;
- b) Indicação expressa do cancelamento das indisponibilidades via CNIB;
- c) Indicação expressa de que foi respeitado integralmente o rito de intimações dos credores hipotecários;

À vista disso, pugna pela expedição de nova carta de arrematação com expressa determinação dos itens requeridos pelos cartórios, bem como que os custos para tais indisponibilidades sejam de responsabilidade da massa falida e não do arrematante.

Continuamente, os credores Antônio Henrique Neuenschwander e Felipe Ernesto Pessôa Lima apresentaram seus dados bancários e requereram a habilitação da causídica Bianca Sperssirts de Moraes Melo Mendonça, OAB/PE Nº 1.085-B (Id. 160873616).

O AJ, por sua vez, apresentou manifestação no Id. 161099299, tratando sobre o crédito do Distrito de Irrigação Perímetro Senador Nilo Coelho.

Por fim, no Id. 164545200, o credor LAAD, requer seja certificado pela serventia o decurso de prazo para manifestação da LAAD, em referência à intimação de Id. 156841343. Por conseguinte, requer a remessa dos autos ao juízo para decisão acerca da concursabilidade do crédito do China Construction Bank e reclassificação como crédito concursal quirográfico (art. 83, VI, "a"), considerando o parecer do Administrador Judicial de id. 153327423.



Pois bem.

## **II – DAS CONSIDERAÇÕES DO ADMINISTRADOR JUDICIAL (AJ)**

### **II.1 – DAS CONTAS BANCÁRIAS APRESENTADAS**

No que se refere às contas apresentadas pelos credores nos Ids. 157991249, 159034265, 159034717 e 160873616, este signatário informa que as contas bancárias foram devidamente registradas para quando forem iniciados os pagamentos dos credores desta falência.

### **II.2 – DA PETIÇÃO DA LAAD**

Em suma, a credora pugna pela certificação de decurso de prazo para o China Bank Construction (CBC) se manifestar sobre a concursabilidade do crédito indicada por este signatário.

Pois bem.

Consoante parecer de Id. 153327423, este Administrador Judicial foi intimado para se manifestar acerca da discussão sobre a prescrição do crédito discutido. A princípio, este Auxiliar entendeu, inclusive, que a via eleita escolhida para tanto foi inapropriada, tendo em vista que eventual impugnação ao crédito arrolado no Quadro Geral de Credores do art. 7º, §2º da lei 11.101/2005 deverá ocorrer em incidente próprio.

Sucedo que, a credora alegou que a discussão circunda a prescrição de crédito e não sua classificação ou valor, o que caracteriza, por sua vez, matéria de ordem pública. Assim, finaliza que a discussão sobre o tema poderia coexistir nos autos principais desta falência.



Nesse diapasão, mediante decisão de retratação deste MM. Juízo, fora concedido prazo para que o AJ e o Ministério Público (MP) se manifestassem sobre o tema de ordem pública, como requerido pela credora.

Na oportunidade, mediante a descoberta de documentos que muda a realidade dos fatos sobre o crédito, com fulcro no princípio da transparência, este Auxiliar apresentou também novas considerações acerca da classificação da instituição financeira China no Quadro Geral de Credores.

Contudo, o r. parecer é deveras cristalino ao dispor que a retificação do crédito seria apresentada no incidente próprio para se discutir sobre a sua classificação e qualquer insurgência deveria ser peticionada na via apropriada.

Dessa maneira, este Auxiliar entende que a discussão sobre a prescrição já está madura para decisão, com a devida manifestação do CBC (150714971), do AJ (153327423), do MP (154650936) e da própria LAAD, quando requereu a reclassificação do crédito do CBC.

Já no que se refere sobre a decisão acerca da classificação do crédito, deverá ser proferida no incidente próprio, após o direito do contraditório e da ampla defesa do banco credor. Por essa razão, opina pelo não acolhimento do pleito da LAAD no que tange a certidão de decurso de prazo para discussão sobre a concursabilidade do crédito do CBC.

### **II.3 – DA PETIÇÃO DO ARREMATANTE**

A discussão que se põe neste item é de quem é a responsabilidade de pagamento das custas e emolumentos cartorários no caso de baixa de constrições anteriormente existentes na matrícula dos imóveis que foram arrematados em hasta pública oriunda de processo falimentar.



Pois bem.

É cediço que a arrematação judicial é uma modalidade originária de aquisição de propriedade em que o bem arrematado é liberado dos ônus até então incidentes sobre ele, como consequência de não mais pertencer ao patrimônio da falida. Desse modo, em decorrência da arrematação realizada nos autos desta falência, o entendimento dos tribunais pátrios é de que constrições anteriores ao registro da carta de arrematação perderam o efeito após a arrematação dos bens na falência.

Acontece que, no que se refere à responsabilidade de para arcar com as custas e os emolumentos das r. baixas das contrições, o Arrematante alega que incumbe à Massa Falida e não ao adquirente. No entanto, as jurisprudências acostadas apenas eximem a responsabilidade do arrematante, mas não a condicionam à Massa Falida.

Nesse sentido, verifica-se decisões sobre o tema, inclusive referente à suscitação de dúvida levantada por registradores, perceba:

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTROS DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. ARREATAÇÃO. EMOLUMENTOS PELO CANCELAMENTO DOS GRAVAMES ANTERIORES. O cancelamento dos gravames anteriores é corolário lógico da própria arrematação, justamente pelo caráter originário dessa forma de aquisição. **Nesse contexto, ao arrematante não cabe a responsabilidade pelo pagamento dos emolumentos relativos a eventuais cancelamentos de ônus que gravavam o bem antes da referida arrematação.** APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70078875564, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Julgado em 06/12/2018).<sup>1</sup> **(grifou-se)**

<sup>1</sup> (TJ-RS - AC: 70078875564 RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Data de Julgamento: 06/12/2018, Décima Nona Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 14/12/2018).



AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALÊNCIA. ARREMATAÇÃO. EMOLUMENTOS PELO CANCELAMENTO DE GRAVAMES ANTERIORES. RESSARCIMENTO PLEITEADO POR VIA INADEQUADA. NECESSIDADE DE AJUIZAMENTO DE AÇÃO ORDINÁRIA OU SUBMISSÃO AO PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. 1. O presente recurso versa sobre a inexigibilidade de emolumentos relativos a cancelamentos de penhoras de imóvel arrematado. Nesse sentido, a parte agravante narra que foi surpreendido pelo Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul com cobranças para cancelamento de penhoras realizadas quando levou a carta de arrematação de imóvel para devido registro. 2. Nos termos do disposto no art. 14 da Lei nº 6.015/73 e no art. 3º da Lei Estadual nº 12.692/2006, cumpre ao interessado do título a registro o adimplemento dos emolumentos. **Contudo, já existe entendimento jurisprudencial nesta e. Corte no sentido de que, sendo corolário lógico da própria arrematação, o cancelamento dos gravames anteriores no registro não pode ensejar despesas e emolumentos adicionais ao arrematante.** 3. A despeito disso, tenho que a pretensão do agravante foi ventilada pela via inadequada. Em verdade, deveria perquirir seus direitos em ação ordinária ajuizada em face do próprio registro ou ainda por meio do procedimento de dúvida, nos termos do art. 198 da Lei nº 6.015/73. Não pode o arrematante se utilizar do Juízo falimentar para pleitear o ressarcimento de despesas exigidas por oficial de registro de imóveis. Está, assim, eximindo-se do contraditório e perquirindo direito sem necessitar ser confrontado por quem efetivamente realizou a exigência. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO.<sup>2</sup> (grifou-se)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALÊNCIA. ARREMATAÇÃO. EMOLUMENTOS PELO CANCELAMENTO DE GRAVAMES ANTERIORES. RESSARCIMENTO PLEITEADO POR VIA INADEQUADA. NECESSIDADE DE AJUIZAMENTO DE

---

<sup>2</sup> (TJ-RS - AI: 70084735661 RS, Relator: Lusmary Fatima Turelly da Silva, Data de Julgamento: 31/03/2021, Quinta Câmara Cível, Data de Publicação: 06/04/2021)



AÇÃO ORDINÁRIA OU SUBMISSÃO AO PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. 1. O presente recurso versa sobre a inexigibilidade de emolumentos relativos a cancelamentos de penhoras de imóvel arrematado. Nesse sentido, a parte agravante narra que foi surpreendido pelo Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul com cobranças para cancelamento de penhoras realizadas quando levou a carta de arrematação de imóvel para devido registro. 2. Nos termos do disposto no art. 14 da Lei nº 6.015/73 e no art. 3º da Lei Estadual nº 12.692/2006, cumpre ao interessado do título a registro o adimplemento dos emolumentos. **Contudo, já existe entendimento jurisprudencial nesta e. Corte no sentido de que, sendo corolário lógico da própria arrematação, o cancelamento dos gravames anteriores no registro não pode ensejar despesas e emolumentos adicionais ao arrematante.** 3. A despeito disso, tenho que a pretensão do agravante foi ventilada pela via inadequada. **Em verdade, deveria perquirir seus direitos em ação ordinária ajuizada em face do próprio registro ou ainda por meio do procedimento de dúvida, nos termos do art. 198 da Lei nº 6.015/73.** 4. Não pode o arrematante se utilizar do Juízo falimentar para pleitear o ressarcimento de despesas exigidas por oficial de registro de imóveis. Está, assim, eximindo-se do contraditório e perquirindo direito sem necessitar ser confrontado por quem efetivamente realizou a exigência. AGRADO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO.<sup>3</sup> (grifou-se)

Nesse contexto, este Administrador entende que tais alegação merecem algumas ponderações.

Não há dúvidas que todas as penhoras perderam efeito após a arrematação posterior do bem na falência. Disso decorre que a persistência, ou o cancelamento, das penhoras é ineficaz face ao arrematante.

<sup>3</sup> (TJ-RS - AI: 70084735661 RS, Relator: Lusmary Fatima Turelly da Silva, Data de Julgamento: 31/03/2021, Quinta Câmara Cível, Data de Publicação: 06/04/2021)



À vista disso, a arrematação em processo de falência não autoriza o cancelamento direto das penhoras pelo Juízo Universal, tampouco há necessidade prática de tal providência. Isso porque já perderam as penhoras seus efeitos jurídicos com a arrematação.

A impossibilidade de determinação do cancelamento direto das penhoras e indisponibilidades, por força da arrematação, não se confunde com os efeitos naturais e automáticos do cancelamento indireto, decorrente do esvaziamento do próprio objeto da penhora ou da indisponibilidade. Nestes casos, as constrições se tornam ineficazes, sem necessidade ou utilidade de qualquer ordem específica de averbação, é o que se denomina de cancelamento indireto.

Assim, o entendimento dos tribunais sobre o tema é de que a arrematação opera o cancelamento indireto dos registros de penhoras anteriores. Vejamos:

“REGISTRO DE IMÓVEIS - Carta de arrematação - Cancelamento direto de penhoras estranhas à do processo onde ocorrida a alienação judicial - Desnecessidade - Cancelamento indireto oriundo do pretendido registro - Indisponibilidades legais (art. 53, § 1.º, da Lei nº 8.212/1991) desprovidas de força para obstaculizar a alienação forçada do bem imóvel e seu respectivo registro – Retificação prévia prescindível - Princípio da cindibilidade - Exigências afastadas - Dúvida improcedente - Recurso procedente, com observação.”<sup>4</sup>

“REGISTRO DE IMÓVEIS - Penhoras e decretos de indisponibilidade que não impedem a alienação forçada - Ocorrida a alienação forçada, há, por via indireta, imediato cancelamento das penhoras e indisponibilidades pretéritas - Cancelamento direto que não é condição necessária à posterior

<sup>4</sup> (Apelação Cível n. 9000001-36.2015.8.26.0443, Conselho Superior de Magistratura, rel. Des. Manoel Pereira Calças, j. 18/10/2016).



alienação voluntária - Escritura de venda e compra que, portanto, pode ser registrada - Recurso desprovido.”<sup>5</sup>

REGISTRO DE IMÓVEIS – Averbação de indisponibilidade que não impede a alienação forçada – Ocorrida a alienação, há cancelamento indireto das penhoras, que geraram a indisponibilidade – O cancelamento direto não é condição necessária à posterior alienação voluntária – Escritura de venda e compra que, portanto, pode ser registrada – Recurso provido.<sup>6</sup>

Além desses julgados, denota-se o mesmo posicionamento nos julgamentos das Apelações Cíveis nº 1077741-71.2015.8.26.0100 e 0023897-25.2015.8.26.0554. Na mesma senda, extrai-se do Agravo de Instrumento nº 2194954-80.2021.8.26.0000, posicionamento do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do Relator Dr. Francisco Loureiro, ao afirmar que:

*“dúvida não resta de que o registro da carta de arrematação, ou de adjudicação, tem o condão de promover o cancelamento indireto de constrições anteriores... Não há, por isso, necessidade ou utilidade de qualquer comando direto de averbação do cancelamento das constrições [...]*

*[...] Nos termos do Acórdão do Conselho Superior de Magistratura, acima transcrito, se houvesse necessidade de averbação direta do cancelamento das constrições – e não há – somente o Juízo da Execução que determinou a penhora poderia fazê-lo. De qualquer modo, o imóvel se encontra livre e desembaraçado, de modo que as penhoras anteriores, ainda que registradas, não mais produzem qualquer efeito”.*

Pelo corolário lógico das decisões supra, a arrematação poderá ser registrada não obstante a indisponibilidade. Ato contínuo, registrada a carta de arrematação,

<sup>5</sup> (Apelação Cível n. 1001570-93.2016.8.26.0664, Conselho Superior de Magistratura, rel. Des. Pereira Calças, j. 19/12/2017, V. U.)

<sup>6</sup> (CSMSP, Apelação Cível 0019371-42.2013.8.26.0309, Rel. Des. Pereira Calças, j. 14.03.2017).



ocorrerá o cancelamento indireto das penhoras e, portanto, afastar-se-ão as indisponibilidades.

Nesse contexto, firmou-se o entendimento de ser indireto o cancelamento de penhoras, arrestos e sequestros em função do registro da arrematação. O cancelamento direto, por sua vez, apesar de não ser imprescindível, pode ser requerido.

Sucedo que o Juízo Universal não detém a competência para desconstituir as constrições que partiram de outros juízos. A baixa desses gravames deverá se pugnada em cada uma das execuções que os originaram, informando a arrematação do bem no juízo falimentar.

Tal posicionamento vem sendo mantido nos tribunais pátrios de modo a resguardar o interesse dos beneficiários da indisponibilidade, que poderão satisfazer-se à custa do produto da arrematação, e trazer facilidade no tráfego jurídico, bem como aumentar a confiança do público na alienação feita em leilão público.

Por conseguinte, a recusa do registrador em razão da necessidade de prévio cancelamento das indisponibilidades que gravam o bem, anteriores à hasta pública, para o registro da carta de arrematação reflete uma falta de razoabilidade. A negativa pode ser interpretada, inclusive, como cerceamento do exercício do direito de propriedade, adquirida regularmente em leilão judicial.

Ante todo o exposto, entende este Administrador Judicial que as averbações permanecem na matrícula até que seja realizada o seu cancelamento em atendimento a ordens judiciais originadas pelos Juízos que as determinaram. Contudo, até que ocorra – e caso ocorra –, isso não poderá ser fato impeditivo do registro da transmissão levada a cabo pelo arrematante judicial, sob pena de impor ao adquirente restrição ao poder de dispor sem vínculo jurídico pretérito que o justifique.



Outrossim, no que se refere aos registros das hipotecas, é sabido que a arrematação é hipótese de extinção da referida garantia, desde que o credor hipotecário seja notificado. Na hipótese dos autos, os credores não só foram notificados como atuam veementemente no processo desde a fase da recuperação judicial, bem como já foram arrolados no Quadro Geral de Credores nos limites das suas garantias, sendo o remanescente classificado como crédito quirografário, nos termos do comando legal.

Lado outro, no que concerne ao pleito de expedição de nova carta de arrematação, o Administrador Judicial não encontra óbice para tal deferimento, desde que dentro da competência atribuída ao Juízo Universal.

No mais, permaneço à disposição para eventuais esclarecimentos.

Recife, 22 de abril de 2024.



**Marcelo Paes Barreto**

OAB/PE nº 27.897

RUA 13 DE MAIO, Nº 55  
SANTO AMARO, RECIFE/PE  
CEP Nº 50100-160  
**(81) 3129-8962**