



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 2015/00167424

Tipo Processo CGJ/SP

Data de Julgamento: 22/10/2015

Data de Aprovação 28/10/2015

Data de Publicação: 05/11/2015

Cidade: Santo André (1º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Swarai Cervone de Oliveira

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA, EM FACE DA REGULAR INTIMAÇÃO E DA MORA DOS DEVEDORES FIDUCIANTES – AVERBAÇÕES DE INDISPONIBILIDADES CONTRA OS FIDUCIANTES, QUE IMPEDEM A CONSOLIDAÇÃO – NECESSIDADE DE SEUS LEVANTAMENTOS PELOS JUÍZES DE ONDE EMANARAM – PENHORA QUE, EMBORA NÃO OBSTE A CONSOLIDAÇÃO, TAMBÉM DEVE SER LEVANTADA PELO JUÍZO DE ONDE PROVEIO – RECURSO DESPROVIDO.

Íntegra

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 2015/00167424 (418/2015-E)

Autor do Parecer: Swarai Cervone de Oliveira

Corregedor: José Carlos Gonçalves Xavier de Aquino

Data do Parecer: 22/10/2015

Data da Decisão: 28/10/2015

REGISTRO DE IMÓVEIS – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA, EM FACE DA REGULAR INTIMAÇÃO E DA MORA DOS DEVEDORES FIDUCIANTES – AVERBAÇÕES DE INDISPONIBILIDADES CONTRA OS FIDUCIANTES, QUE IMPEDEM A CONSOLIDAÇÃO – NECESSIDADE DE SEUS LEVANTAMENTOS PELOS JUÍZES DE ONDE EMANARAM – PENHORA QUE, EMBORA NÃO OBSTE A CONSOLIDAÇÃO, TAMBÉM DEVE SER LEVANTADA PELO JUÍZO DE ONDE PROVEIO – RECURSO DESPROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo tirado em face de sentença que manteve a negativa do Oficial do 1º Registro de Imóveis de Santo André em averbar a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, após regular intimação dos devedores fiduciantes e não purgação da mora, em contrato de alienação fiduciária de imóvel. A recusa deveu-se ao fato de haver duas averbações de indisponibilidade dos bens dos fiduciantes e uma penhora.

O recorrente alega que a indisponibilidade não poderia gerar efeitos em relação à propriedade do bem imóvel, uma vez que, por conta da existência da alienação fiduciária em garantia, a propriedade não era

dos fiduciários, mas da credora fiduciária. Logo, a indisponibilidade é ineficaz em face da recorrente e a consolidação da propriedade deve ser averbada. O mesmo se diga em relação à penhora.

O Ministério Público opinou pelo desprovimento do recurso.

Passo a opinar.

O recurso não merece provimento.

O art. 22 da Lei n. 9.514/97 define a alienação fiduciária de coisa imóvel:

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Já o artigo 23 aponta a forma de constituição da propriedade fiduciária, e o parágrafo único, seus efeitos:

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Portanto, ao credor fiduciário é conferida a propriedade resolúvel e a posse indireta. Ao devedor fiduciante, a posse direta – com todos os desdobramentos que daí decorrem – e, também, um direito real de reaversição.

Nas palavras de Melhim Namem Chalhub, “ao ser registrado o contrato de alienação fiduciária, considera-se transmitida a propriedade ao credor fiduciário, em caráter resolúvel; de outra parte, o devedor-fiduciante é demitido de sua propriedade e investido de direito real de reaversição, sob condição suspensiva, podendo tornar-se novamente titular da propriedade plena ao implementar o pagamento da dívida que constitui objeto do contrato garantido pela propriedade fiduciária.” (Negócio Fiduciário, Renovar, 4ª Ed., p. 239).

Logo, embora a propriedade seja, não obstante resolúvel, do credor fiduciário, é certo que o devedor fiduciante tem direitos. E tais direitos são economicamente relevantes e, por isso, consideram-se bens. Se são bens, podem ser atingidos pelo decreto de indisponibilidade.

A conclusão, assim, é de que a indisponibilidade averbada incide não sobre a propriedade – nem poderia –, mas sobre os bens dos devedores fiduciários: a posse direta e o direito real de reaversição.

A consolidação da propriedade, se averbada, faria extinguir os direitos dos devedores fiduciários. Porém, por força de determinação judicial, decretou-se a indisponibilidade de tais bens ou direitos. Permitir a averbação da consolidação da propriedade implicaria, por via reflexa, tornar sem efeito a indisponibilidade. Dito de outro modo, traduziria revisão de determinação judicial pela via administrativa, o que não se admite.

Como se sabe, no sistema jurídico constitucional brasileiro, admite-se que os atos dos demais Poderes do Estado – legislativos e administrativos – sejam revistos pelos juizes, no exercício da jurisdição, mas o contrário, ou seja, a revisão dos atos jurisdicionais dos juizes pelas autoridades legislativas ou administrativas, isso não se admite (Cândido Rangel Dinamarco, *Instituições de Direito Processual Civil*. São Paulo: Malheiros, 2001. vol. I, p. 310).

É preciso, dessa maneira, que, antes de averbar a consolidação, o recorrente promova o levantamento das constrações perante os Juizes de onde elas partiram.

Por fim, anote-se que a penhora, ao contrário da indisponibilidade, não obsta a consolidação. Porém, seu levantamento, com cancelamento da averbação, também depende de ordem do juízo que a determinou.

Pelo exposto, o parecer que submeto a Vossa Excelência, respeitosamente, é no sentido de negar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 22 de outubro de 2015.

Swarai Cervone de Oliveira, Juiz Assessor da Corregedoria

PROCESSO Nº 2015/167424 - SANTO ANDRÉ - ABC II DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso.

Publique-se.

São Paulo, 28 de outubro de 2015.

(a) **JOSÉ CARLOS GONÇALVES XAVIER DE AQUINO**, Corregedor Geral da Justiça.

Advogado (a): ADRIANA ROSA SONEGHET, OAB/SP XXX.XXX.

(DJE 05/11/2015)