



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 70063930739

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 18/06/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 24/06/2015

Cidade: Porto Alegre (3º SRI)

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Heleno Tregnago Saraiva

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA INVERSA. IMÓVEL OBJETO DE FINANCIAMENTO COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. - Pedido de averbação de cláusula de cessão de imóvel que não se mostra possível sem a respectiva autorização do credor fiduciário. - Instituição de cláusula de indisponibilidade e inalienabilidade descabida por não se tratar de ato de liberalidade. APELAÇÃO DESPROVIDA.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70063930739 (Nº CNJ: 0078451-10.2015.8.21.7000) – DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE PORTO ALEGRE

Apelante: Gisele Bandeira Cooper e Outros

Apelado: Bolognesi Empreendimentos Ltda

Apelado: Caixa Econômica Federal – CEF

Relator: Heleno Tregnago Saraiva

Data de Julgamento: 18/06/2015

Publicação: Diário da Justiça do dia 24/06/2015

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA INVERSA. IMÓVEL OBJETO DE FINANCIAMENTO COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

- Pedido de averbação de cláusula de cessão de imóvel que não se mostra possível sem a respectiva autorização do credor fiduciário.

- Instituição de cláusula de indisponibilidade e inalienabilidade descabida por não se tratar de ato de liberalidade.

APELAÇÃO DESPROVIDA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento ao apelo.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ (PRESIDENTE E REVISOR) E DES. JOÃO MORENO POMAR.**

Porto Alegre, 18 de junho de 2015.

DES. HELENO TREGNAGO SARAIVA, Relator.

RELATÓRIO

DES. HELENO TREGNAGO SARAIVA (RELATOR)

GISELE BANDEIRA COOPER e OUTROS interpuseram apelação em face da sentença (fls. 84/88) que julgou improcedente a dúvida inversa apresentada, nos seguintes termos:

*“Assim sendo, **JULGO IMPROCEDENTE a presente DÚVIDA INVERSA apresentada por GISELE BANDEIRA COOPER, qualificada na inicial, por procurador, objetivando o acesso registral de instrumento particular de compromisso de cessão e transferência do contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária aos genitores, DENISARD SEVERO COOPER e NARA BANDEIRA COOPER, que tem por objeto o imóvel da matrícula nº 123.512, livro 2/RG, do Ofício Imobiliário da 3ª Zona.***

Tendo o pedido inicial sido recebido como Dúvida Inversa (fl. 67), que não comporta contraditório e parte passiva, exclua-se do pólo passiva a Caixa Econômica Federal e Bolognesi Empreendimentos Ltda. custas pela requerente.”

Em suas razões (fls. 90/95), narram que a autora Gisele adquiriu o imóvel em questão e que, após a quitação total pretende a transferência do mesmo aos seus genitores, co-autores, razão pela qual requereu fosse averbada na matrícula atinente as cláusulas de indisponibilidade e inalienabilidade. Informam que a escritura definitiva a ser providenciada com a quitação do imóvel deverá ser concedida diretamente aos genitores, ora cessionários, tendo para tanto redigido Instrumento Particular de Compromisso de Cessão e Transferência Futura do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária pela CEF. Destacam que o direito de cessão somente ocorrerá após a quitação total do financiamento, não se tratando de transferência do contrato para os genitores, mas de assegurar, através da averbação na matrícula da cláusula de indisponibilidade e inalienabilidade, a cessão do imóvel. Alegam ter chamado o credor fiduciário, Caixa Econômica Federal – CEF, para compor a lide, conforme art. 29 da Lei nº 9.514/97. Ressaltam que o pedido formulado não foi de averbação de cláusula de cessão do imóvel, sem transferência do contrato de compra e venda, mas de inclusão de cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade do imóvel e averbação, após quitação do contrato e liberação da hipoteca, de escritura definitiva diretamente aos seus genitores. Pedem o provimento do recurso.

O Ministério Público lançou parecer pelo improvimento do recurso.

Registro que foi observado o disposto nos artigos 549, 551 e 552 do Código de Processo Civil, tendo em vista a adoção do sistema informatizado.

É o relatório.

VOTOS

DES. HELENO TREGNAGO SARAIVA (RELATOR)

Busca a autora a averbação de cláusula de cessão de imóvel na matrícula nº 123.512, Livro 2 do Registro Geral, aos seus genitores, Denisard Severo Cooper e Nara Bandeira Cooper, após a quitação total do mesmo, com cláusula de indisponibilidade e inalienabilidade, devendo constar que, após a referida quitação, a ora cedente compromete-se a efetuar a transferência aos genitores, devendo ser liberada a hipoteca pela Caixa Econômica Federal e, posteriormente, ser concedida a escritura pela compradora/fiduciante diretamente em nome dos referidos genitores.

A inicial veio instruída com cópias do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Construção e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária (fls. 22/50), Certidão do Registro de Imóveis (fls. 52/53), do pedido formulado junto ao Registro de Imóveis (fl. 55) e das Notas de Impugnação (fls. 60/61 e 64/65).

A dúvida inversa restou julgada improcedente, entendendo o julgador *a quo* pela inviabilidade da pretensão de apenas averbar a cláusula de cessão do imóvel, sem a transferência do contrato, por ausência de suporte jurídico, bem como da averbação de cláusulas de indisponibilidade e

incomunicabilidade por simples requerimento, sem qualquer justificativa razoável da postulação.

A sentença não merece reparo.

O imóvel em questão encontra-se alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, conforme se vê do contrato de fls. 22/48, estando sujeito às regras da Lei nº 9.514/97.

Dispõe o referido diploma legal:

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.

(...)

Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

Como visto, a transmissão dos direitos sobre o imóvel alienado fiduciariamente depende de anuência expressa do fiduciário, no caso, Caixa Econômica Federal, autorização esta inexistente nos autos.

Destaco que a pretensão de cessão futura de direitos não afasta o disposto no referido dispositivo legal, impondo-se a anuência expressa do credor.

Por outro lado, a cláusula de inalienabilidade possui previsão no Código Civil:

Art. 1.911. A cláusula de inalienabilidade, imposta aos bens por ato de liberalidade, implica impenhorabilidade e incomunicabilidade.

Segundo a lição de Nelson Nery Junior, na obra Código Civil Comentado¹:

“2. Estipulação acessória. Compõe o direito de livre disposição da propriedade (ius abutendi) a faculdade de seu titular dispor, como bem lhe aprouver, desse direito. A cláusula de inalienabilidade de bens (non alienando), que por disposição legal implica impenhorabilidade e incomunicabilidade, é estipulação acessória constante de atos de liberalidade, que retira do beneficiário de disposições mortis causa (testamentos) ou inter vivos (contratos), a faculdade de alienação voluntária, restringindo “a propriedade do gratificado” (Azevedo, Testamentos, p.107).

Com efeito, o pedido formulado pela autora Gisele não constitui ato de liberalidade, admitido através de doação ou testamento, pois como bem destacado pela Dra. Procuradora de Justiça, “ninguém pode tornar inalienável, e por conseguinte impenhorável, um bem de seu patrimônio”.

Desta forma, não há como acolher o pedido formulado na inicial.

Assim, nego provimento ao apelo.

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ (PRESIDENTE E REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JOÃO MORENO POMAR - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ - Presidente - Apelação Cível nº 70063930739, Comarca de Porto Alegre: "NEGARAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: ANTONIO C A NASCIMENTO E SILVA.

¹ Nery Júnior, Nelson. *Código Civil Comentado*. 7ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2009, p. 1313.