



110
Luis

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo nº 2015/00167424

(418/2015-E)

CGJ



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 fiduciantes, 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:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo nº 2015/00167424

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 reacquirição.

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 reacquirição, 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 fiduciantes: a posse direta e o direito real de reacquirição.

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo nº 2015/00167424

311
juiz

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 juízes, no exercício da jurisdição, mas o contrário, ou seja, a revisão dos atos jurisdicionais dos juízes 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 constringções perante os Juízos 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.

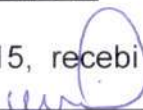
Pelo exposto, o parecer que submeto a Vossa Excelência, respeitosamente, é no sentido de negar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 22 de outubro de 2015.

Swarai Ceryone de Oliveira
Juiz Assessor da Corregedoria

DATA

Em 28 de outubro de 2015, recebi estes autos com o r. parecer retro. Eu,  (Marilah Shoyama), Escrevente Técnico Judiciário do GATJ 3, subscrevi.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo nº 2015/00167424

112 /
Luis

CONCLUSÃO

Em 28 de outubro de 2015, faço estes autos conclusos ao Desembargador **JOSÉ CARLOS GONÇALVES XAVIER DE AQUINO**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, [assinatura] (Marilah Shoyama), Escrevente Técnico Judiciário do GATJ 3, subscrevi.

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

Publique-se.

São Paulo, **20** OUT 2015

JOSÉ CARLOS GONÇALVES XAVIER DE AQUINO

Corregedor Geral da Justiça

