CONCLUSÃO

Em 21 de março de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETICIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.

(272/2022-E)

Pedido de providências – Registro de Imóveis – Alienação fiduciária em garantia – Requerimento de consolidação da propriedade pelo credor – Existência de ordem judicial de indisponibilidade de bens que recaiu sobre a codevedora – Inexistência de obstáculo, pois a indisponibilidade recai sobre os direitos do fiduciante – Precedente da Corregedoria Geral da Justiça – Recurso provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso intitulado "Apelação" interposto por **RICARDO DE BABO MENDES** em face da r. decisão de fls. 502/503 que julgou procedente "a dúvida" para negar o pedido de averbação de consolidação da propriedade do imóvel matriculado sob n.º 35.250 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Osasco enquanto pendente ordem de indisponibilidade averbada na matrícula em desfavor da devedora fiduciante.

O recorrente sustenta, em síntese, que a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000690-63.2020.8.26.0405 e o código BDFD10.

propriedade resolúvel é do credor e que o bem imóvel não faz parte do acervo patrimonial dos devedores, pugnando, ao final, pelo provimento do recurso.

A Douta Procuradoria opinou pelo não provimento do recurso (fls. 551/552).

Às fls. 555/556 foi proferida decisão monocrática reconhecendo-se a incompetência do C. Conselho Superior da Magistratura para apreciação do recurso.

É o relatório.

Opino.

Conquanto tenha havido a interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-Lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente.

Fixado, assim, este ponto, passo, pois, a análise do recurso, o qual, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, comporta provimento.

Com efeito, o recorrente é credor fiduciário dos devedores fiduciantes Marcelo Barrionuevo Beltran e Alessandra Garcia Beltran.

Em face do inadimplemento foi promovida a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000690-63.2020.8.26.0405 e o código BDFD10.

notificação judicial, constituindo-os em mora, nos termos do art. 26, § 7º, da Lei n.º 9.514/97.

Requerida a consolidação da propriedade em seu favor, esta foi negada ante a existência de ordem de indisponibilidade em desfavor da devedora fiduciante Alessandra Garcia Beltran.

Nos termos da Lei n.º 9.514/97, entretanto, não existe óbice algum ao ato de consolidação da propriedade em favor do credor, desde que observado o procedimento legal.

Consoante dispõe o art. 22, do referido Diploma Legal:

> *"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".*

A indisponibilidade não atinge especificamente o bem imóvel objeto do contrato, mas os direitos reservados ao devedor.

Conforme nos ensina Melhim Namem Chalhub:

> *"com o registro do contrato de alienação fiduciária, o credor torna-se titular do domínio resolúvel sobre a coisa objeto da garantia, permanecendo sob seu domínio até que o devedor pague a dívida. O bem, assim, é excluído do patrimônio do devedor, só retornando a ele após o cumprimento da obrigação garantida"* (Alienação Fiduciária - Negócio Fiduciário, 5ª ed., Ed. Forense, pág. 239).

O bem objeto de alienação fiduciária não se encontra, pois, no patrimônio do devedor até quitação da dívida firmada entre as partes.

O devedor fiduciante detém, assim, apenas um

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000690-63.2020.8.26.0405 e o código BDFD10.

direito real à aquisição, mas não o domínio, ou seja, somente em adimplindo as prestações é que passará a exercer o domínio sobre o imóvel.

Nesta ordem de ideias, *in casu,* a indisponibilidade não recai sobre a propriedade, mas apenas sobre os direitos de devedor fiduciante.

Não é o imóvel que está indisponível, mas sim os direitos de devedor fiduciante.

Neste sentido:

> *"Agravo de Instrumento - Decisão que indeferiu o levantamento de indisponibilidade sobre bem imóvel alienado fiduciariamente - Impossibilidade - Alienação fiduciária anterior à citação do devedor na ação civil pública, bem como, à determinação de indisponibilidade - Ausência de comprovação da má-fé - Constrição que deve recair sobre os direitos derivados da alienação fiduciária - Decisão reformada - Recurso provido."* [1]

> *"AGRAVO DE INSTRUMENTO - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - Indeferimento do pedido de desconstituição de penhora incidente sobre o próprio bem, o qual é objeto de alienação fiduciária em garantia em favor da instituição financeira agravante. Conforme entendimento jurisprudencial a penhora deve recair sobre os direitos que o executado possui sobre o bem, e não sobre o próprio bem que originou a dívida condominial - Recurso provido".* [2]

---

[1] TJSP, Agravo de Instrumento nº 2033445-14.2019.8.26.0000, Comarca: Ubatuba, Agravante: BANCO TRICURY S.A. Agravado: MUNICÍPIO DE UBATUBA, Rel: Dr. Jefferson Moreira de Carvalho.
[2] TJSP, 25ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Cláudio Hamilton, Agravo de Instrumento nº 2025585-59.2019 .8.26.0000, j. 25/04/2019.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000690-63.2020.8.26.0405 e o código BDFD10.

Recentemente esta Corregedoria Geral da Justiça decidiu:

> *"Pedido de providência - Alienação fiduciária em garantia - Pedido de consolidação da propriedade pelo credor - Existência de ordem judicial de indisponibilidade de bens que recaiu sobre o devedor - Inexistência de obstáculo, pois a indisponibilidade recai sobre os direitos do fiduciante - Precedente da Corregedoria Geral da Justiça - Recurso conhecido mas não provido".*[3]

Pelo todo exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, dando-lhe provimento.

Sub censura.

São Paulo, 25 de julho de 2022.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

[3] CGJ, Recurso Administrativo n. 1117050-60.2019.8.26.0100, Des. Ricardo Anafe, data do julgamento 20 de março de 2020.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000690-63.2020.8.26.0405 e o código BDFD10.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 2 de agosto de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Alexandre Fernandes, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. n.º 1000690-63.2020.8.26.0405

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação interposta como **recurso** administrativo, ao qual **dou provimento**.

Publique-se.

São Paulo, 2 de agosto de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000690-63.2020.8.26.0405 e o código BDFC12.