CONCLUSÃO

Em 30 de janeiro de 2021, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **LETICIA FRAGA BENITEZ,** MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(93/2021-E)

Pedido de providência – Registro de Imóveis - Alienação fiduciária em garantia - Pedido de consolidação da propriedade pelo credor – Existência de ordens judiciais de indisponibilidade de bens que recairam sobre os devedores - Inexistência de obstáculo, pois a indisponibilidade recai sobre os direitos do fiduciante – Precedentes da Corregedoria Geral da Justiça - Recurso conhecido e provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo interposto por **LECCA CRÉDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO S/A** em face da r. decisão de fl. 213/217 que julgou improcedente o pedido de providências formulado pela recorrente para autorizar a averbação de consolidação da propriedade do imóvel matriculado sob n.º 19.951 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão enquanto pendentes ordens de indisponibilidade averbadas na matrícula

em desfavor dos devedores fiduciantes.

A recorrente sustenta, em síntese, que a propriedade resolúvel é do credor e o devedor tem direitos futuros; que o valor do imóvel é inferior ao valor do crédito e não há resíduo; que a excussão da garantia está obstada pelas restrições que não param de ser averbadas embora o procedimento de consolidação esteja completo; que não há prejuízo aos credores trabalhistas, pois o bem não faz parte do acervo patrimonial dos devedores.

A Douta Procuradoria opinou pelo provimento do recurso (fl. 304/308).

É o relatório.

Opino.

Com efeito, a recorrente é credora fiduciária dos devedores fiduciantes Wagner Martins e Rita de Cássia Garrutte Martins. Em face do inadimplemento foi promovida a notificação, constituindo-os em mora, nos termos do art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97.

Requerida a consolidação da propriedade em seu favor, esta foi negada em face da existência de ordens de indisponibilidade em desfavor dos devedores fiduciantes.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso merece acolhimento.

Em situação jurídica idêntica Vossa Excelência já decidiu recentemente:

"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."[1]

Nos termos da Lei n.° 9.514/97 não parece existir 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. (g.n.)

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

Conforme nos ensina Melhim Namem Chalhub:

---

[1] (CGJ, Recurso Administrativo n. 1117050-60.2019.8.26.0100, Des. Ricardo Anafe, data do julgamento 20 de marco de 2020).

"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.

Destarte, mostra-se equivocado impedir a consolidação da propriedade outrora resolúvel em definitivo em favor do credor sob o argumento de existir ordem de indisponibilidade, que deve atingir, salvo decisão judicial especifica de afetação, *patrimônio imobiliário indistinto, assim como direitos sobre imóveis indistintos* (art. 2º, Prov. Nº 3/2014) do devedor.

O devedor fiduciante detém, assim, apenas uma expectativa de direito, ou seja, adimplindo as prestações, 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." [2]

"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

[2] (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2033445-14.2019.8.26.0000, Comarca: Ubatuba, Agravante: BANCO TRICURY S.A. Agravado: MUNICÍPIO DE UBATUBA, Rel: Drº Jefferson Moreira de Carvalho).

provido. [3]

Pelo todo exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é pelo provimento do recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, 05 de abril de 2021.

LETICIA FRAGA BENITEZ

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinado Eletronicamente

[3] (TJSP, 25ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Cláudio Hamilton, Agravo de Instrumento nº 2025585-59.2019.8.26.0000, j. 25/04/2019).

C O N C L U S Ã O

Em 06 de abril de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, dou provimento ao recurso administrativo interposto.

Publique-se.

São Paulo, 06 de abril de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica