

Dados Básicos

Fonte: 70069852457

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 25/08/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 31/08/2016

Cidade: Porto Alegre (1º SRI)

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: João Moreno Pomar

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA REGISTRAL. REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA E CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA. PROPRIEDADE SUPERVENIENTE. INVIABILIDADE. O Oficial de Registro Imobiliário tem sua atuação delimitada pelo princípio da tipicidade de modo que são registráveis somente os títulos ou atos previstos em lei. A alienação fiduciária em garantia de bem imóvel é passível de registro, diferentemente da alienação fiduciária sobre a denominada "propriedade superveniente", nos termos do art. 167, inc. I, item 35, da Lei dos Registros Públicos. - Circunstância dos autos em que inviável o registro por se tratar de propriedade superveniente; e se impõe acolher o parecer da Procuradoria de Justiça e manter a sentença. RECURSO DESPROVIDO.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70069852457 (Nº CNJ: 0195439-80.2016.8.21.7000) – DÉCIMA OITAVA
CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE PORTO ALEGRE

Apelante: Jeverson Luis Bottega

Apelante: Adelle Ribeiro Coelho Sandri

Apelado: Registro de Imóvel da 1ª Zona

Relator: João Moreno Pomar

Data de Julgamento: 25/08/2016

Publicação: Diário da Justiça do dia 31/08/2016

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA REGISTRAL. REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA E CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA. PROPRIEDADE SUPERVENIENTE. INVIABILIDADE.

O Oficial de Registro Imobiliário tem sua atuação delimitada pelo princípio da tipicidade de modo que são registráveis somente os títulos ou atos previstos em lei. A alienação fiduciária em garantia de bem imóvel é passível de registro, diferentemente da alienação fiduciária sobre a denominada "propriedade superveniente", nos termos do art. 167, inc. I, item 35, da Lei dos Registros Públicos. - Circunstância dos autos em que inviável o registro por se tratar de propriedade superveniente; e

se impõe acolher o parecer da Procuradoria de Justiça e manter a sentença.

RECURSO DESPROVIDO.

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 recurso.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ (PRESIDENTE) E DES. HELENO TREGNAGO SARAIVA.**

Porto Alegre, 25 de agosto de 2016.

DES. JOÃO MORENO POMAR, Relator.

RELATÓRIO

DES. JOÃO MORENO POMAR (RELATOR)

JEVERSON LUIS BOTTEGA e ADELLE RIBEIRO COELHO SANDRI apelam da sentença proferida nos autos da suscitação de dúvida proposta pelo Oficial do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre. Consta da sentença apelada:

Vistos, etc.

Trata-se de procedimento de DÚVIDA ofertado pelo REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA, relativamente ao acesso registral de instrumento particular de confissão de dívida e constituição de alienação fiduciária em bem imóvel, firmado entre Evanildo Souza Carvalho e JÉVERSON LUÍS BOTTEGA e s/m ADELLE RIBEIRO COELHO SANDRI, tendo por objeto a propriedade superveniente do imóvel da matrícula nº 123.906, livro 2/RG.

Refere, em suma e principalmente, a impossibilidade do registro pretendido, porque consta no R.4, da citada matrícula, o registro de instrumento particular de compra e venda com financiamento e pacto adeto de alienação fiduciária em garantia, tendo como devedor fiduciante o ora confitente devedor Evanildo e como credora fiduciária a Caixa Econômica Federal. O confitente não é titular da propriedade plena do imóvel, sendo apenas possuidor direto. É requisito para que um imóvel possa ser objeto de alienação fiduciária que ele seja suscetível de alienação e que o proprietário seja titular da plena propriedade.

Juntados documentos. Impugnação às fls. 38/42, mencionando, em síntese, a possibilidade da alienação fiduciária sobre a propriedade superveniente, da qual o fiduciante será titular quando do cancelamento da propriedade fiduciária o Ofício Imobiliário. Cita o art. 130 do Código Civil e doutrina de Melhim Challub.

O Ministério Público opinou pela improcedência da Dúvida.

Relatei. Decido.

A alienação fiduciária de bem imóvel em garantia, nos termos do art. 22 da Lei nº 9.514/97, é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel. É, pois, a transferência da propriedade resolúvel e da posse indireta, ao credor, com objetivo de garantir o cumprimento de uma dívida.

Melhim Namem Chalhub (Propriedade Imobiliária – Função Social e outros aspectos, Editora Renovar, Rio de Janeiro, 2000, p. 149), sobre o tema, assim se manifesta:

“Dada essa configuração, o devedor-fiduciante transmite ao credor-fiduciário um direito de propriedade limitado, porque se destina apenas a exercer função de garantia, que, portanto, está, como na definição de Teixeira de Freitas², subordinado a durar somente até o cumprimento de uma cláusula ou condição resolutiva, ou até o vencimento de um prazo resolutivo, para o efeito da restituição da coisa a seu antigo dono.

Assim, em razão da celebração do contrato de alienação fiduciária, o devedor-fiduciante se despe da qualidade de proprietário na medida em que transmite essa propriedade ao credor-fiduciário; constituindo-se em favor do credor-fiduciário uma propriedade resolúvel, o devedor-fiduciante passa à qualidade de proprietário sob condição suspensiva, podendo tornar-se novamente titular da propriedade plena ao implementar a condição de pagamento da dívida que constitui objeto do contrato principal.”

Efetuada o pagamento da dívida e seus encargos, assim, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel

(art. 25) e com o cancelamento do seu registro (no *Ofício Imobiliário*), à vista do termo de quitação, a propriedade plena sobre o bem volta a se consolidar na pessoa do seu proprietário (o ex-devedor/fiduciante), independente de qualquer ato de disposição pelo credor-fiduciário.

No entanto, mesmo antes do pagamento da dívida e de seus encargos, possível ao fiduciante, nos expressos termos do art. 29, da citada lei, a transferência a terceiros dos direitos de que seja titular, sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, mas somente com expressa anuência do fiduciário.

A pretensão dos suscitados não é a estabelecida no artigo antes citado, mas sim a constituição de alienação fiduciária sobre propriedade superveniente, ou seja, sobre a propriedade plena que o fiduciante terá sobre o imóvel, quando ela nele se consolidar, ante o pagamento integral da dívida para com o fiduciário.

É, pois, negócio a ser implementado no futuro, sob a condição resolutiva da propriedade do imóvel se consolidar na pessoa do fiduciante. No entanto, para que possa ocorrer qualquer ato negocial envolvendo a propriedade do citado imóvel ou de direito real a ele relativo, imprescindível a possibilidade do devedor (Evanildo - fiduciante no vigente contrato de constituição da alienação fiduciária) dele dispor. O imóvel, no entanto, ante a vigência da alienação fiduciária antes referida, não se encontra mais na esfera de disponibilidade do referido devedor, porquanto apenas e simplesmente detém ele a posse direta do bem e propriedade sob condição suspensiva.

Nestas condições, inviável o acesso registral do mencionado instrumento particular de confissão de dívida e constituição de alienação fiduciária de bem imóvel, mais especificamente sobre a propriedade superveniente. A legislação vigente não contempla a constituição da alienação fiduciária nos termos pretendidos pelos suscitados.

Ainda, o sistema registral brasileiro não possibilita o acesso registral do referido instrumento particular, na medida em que não encontra suporte no art. 172, da Lei dos Registros Públicos, que assim dispõe:

“No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos ou extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, ‘inter vivos’ ou ‘causa mortis’, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para sua disponibilidade”.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a presente DÚVIDA apresentada pelo REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA, para não autorizar o acesso registral do instrumento particular de confissão de dívida e constituição de alienação fiduciária em bem imóvel, firmado entre Evanildo Souza Carvalho e JÉVERSON LUÍS BOTTEGA e s/m ADELLE RIBEIRO COELHO SANDRI, tendo por objeto a propriedade superveniente do imóvel da matrícula nº 123.906, livro 2/RG.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

Nas razões sustenta que o objeto da garantia constituída no instrumento particular de confissão de dívida, ao qual foi negado registro, conforme se verifica nas cláusulas terceira e oitava do citado contrato, é a alienação fiduciária da propriedade superveniente do imóvel objeto da matrícula 123.906, livro 2-RG, e não a propriedade do imóvel; que a alienação fiduciária incidente sobre a propriedade superveniente é aceita; que o registro do título, além de ser permitido no art. 167, inc. I, 29, da Lei de Registro Públicos, permite que o titular do direito (negócio jurídico celebrado com condição suspensiva) o conserva frente a terceiros; que o registro em nada prejudica o credor da alienação fiduciária registrada sob o nº R-4, da matrícula nº 123.906, livro 2-RG. Postula o provimento do recurso.

Subiram os autos a este Tribunal.

O Ministério Público manifestou-se pelo conhecimento e provimento do agravo de instrumento.

Vieram-me conclusos para julgamento.

As disposições dos artigos 931, 934 e 935 do CPC/15 restam atendidas pelo procedimento informatizado deste Tribunal.

É o relatório.

VOTOS

DES. JOÃO MORENO POMAR (RELATOR)

Eminentes Colegas!

O recurso atende aos pressupostos de admissibilidade e merece conhecimento. Assim analiso-o, articuladamente.

SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA REGISTRAL. REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE

CONFISSÃO DE DÍVIDA E CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA. PROPRIEDADE SUPERVENIENTE. INVIABILIDADE.

A Lei 9.514/97 regulamenta o Sistema de Financiamento Imobiliário e a alienação fiduciária e seu art. 22 estabelece que a alienação fiduciária de bem imóvel em garantia é negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com finalidade de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel da coisa imóvel; além de enumerar os direitos reais que podem ser objeto de alienação fiduciária, in verbis:

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.

§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena:

I - bens enfiteúticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário;

II - o direito de uso especial para fins de moradia;

III - o direito real de uso, desde que suscetível de alienação;

IV - a propriedade superficiária.

§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos III e IV do § 1º deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado.

A alienação fiduciária é, portanto, a transferência da propriedade resolúvel e da posse indireta ao credor, visando garantir o regular adimplemento de uma dívida; e constitui-se mediante o registro do contrato que lhe serve de título no competente Registro de Imóveis, a teor do art. 23, assim redigido:

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.

Ademais, nos termos do art. 25 da Lei 9.514/97, após o regular adimplemento da dívida e de seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel; e à vista do termo de quitação, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento da propriedade fiduciária:

Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 1º No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

Assim, com o adimplemento do débito a propriedade plena sobre o bem imóvel volta a se consolidar na pessoa de seu proprietário, independente de qualquer ato de disposição pelo credor-fiduciário.

Sobre a alienação fiduciária leciona Walter Ceneviva:

(...)

A alienação fiduciária de bens imóveis se relaciona com o processo de financiamento imobiliário e consiste (art. 22 da lei) no negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, pessoa física ou jurídica, garante o credor, ou fiduciário, pessoa jurídica, contratando com ele a transferência de propriedade do bem. Trata-se de direito real de garantia, mas diverso dos direitos tradicionais do art. 1.225 do CC/02, incidentes sobre coisas alheias. O devedor transfere a propriedade ao credor, com caráter resolúvel, em situação subsistente até a quitação do débito. Quitado, retorna a propriedade ao fiduciante. Não pago, consolida-se, embora por prazo determinado, a plena propriedade ao fiduciário.

(in: *Lei dos Registros Públicos comentada*. 20ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010. pp.703-704)

Por outro lado, o art. 172 da Lei de Registros Públicos dispõe que no Registro de Imóveis serão feitos o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos

reais sobre imóveis reconhecidos em lei, inter vivos ou causa mortis, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade. O dispositivo referido está assim redigido:

Art. 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

Destarte, o Oficial de Registro Imobiliário tem sua atuação delimitada pelo princípio da tipicidade, que estabelece que são registráveis tão-somente os títulos e atos previstos em lei. Assim, é objeto passível de registro a alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel, mas não a alienação fiduciária sobre a propriedade superveniente, nos termos do art. 167, inc. I, item 35, da LRP, assim redigido;

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

(...)

35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.

No caso dos autos, a parte apelante sustenta que a *alienação fiduciária incidente sobre a propriedade superveniente é aceita, tanto pela doutrina, quanto pela jurisprudência.*

Todavia, a despeito das alegações da parte apelante, inexistente previsão legal de modo a possibilitar o registro de instrumento que prevê como garantia a alienação fiduciária sobre a propriedade superveniente, razão pela qual não se revela juridicamente viável a constituição de nova garantia tendo como objeto o bem sobre o qual já pesa anterior alienação fiduciária constituída em favor da instituição financeira.

Colhe-se dos fundamentos da sentença:

(...)

A pretensão dos suscitados não é a estabelecida no artigo antes citado, mas sim a constituição de alienação fiduciária sobre propriedade superveniente, ou seja, sobre a propriedade plena que o fiduciante terá sobre o imóvel, quando ela nele se consolidar, ante o pagamento integral da dívida para com o fiduciário.

É, pois, negócio a ser implementado no futuro, sob a condição resolutiva da propriedade do imóvel se consolidar na pessoa do fiduciante. No entanto, para que possa ocorrer qualquer ato negocial envolvendo a propriedade do citado imóvel ou de direito real a ele relativo, imprescindível a possibilidade do devedor (Evanildo - fiduciante no vigente contrato de constituição da alienação fiduciária) dele dispor. O imóvel, no entanto, ante a vigência da alienação fiduciária antes referida, não se encontra mais na esfera de disponibilidade do referido devedor, porquanto apenas e simplesmente detém ele a posse direta do bem e propriedade sob condição suspensiva.

Nestas condições, inviável o acesso registral do mencionado instrumento particular de confissão de dívida e constituição de alienação fiduciária de bem imóvel, mais especificamente sobre a propriedade superveniente. A legislação vigente não contempla a constituição da alienação fiduciária nos termos pretendidos pelos suscitados.

(...)

Neste sentido, colhe-se do parecer da Procuradora de Justiça Dra. Jussara Maria Lahude:

(...)

Conforme se observa, a dúvida foi suscitada em face da negativa de registro de instrumento particular de confissão de dívida e constituição de alienação fiduciária de bem imóvel em garantia, firmado em 3/08/2015, entre Evanildo Souza Carvalho e Jéverson Luís Bottega e sua esposa Adelle Ribeiro Coelho Sandri, contemplando o imóvel objeto da matrícula n.º 123.906 do Livro 2 do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre, diante de registro preexistente na matrícula do referido imóvel, datado de 26/05/2010, de instrumento particular de compra e venda com financiamento e pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, tendo como devedor Evanildo e como credora fiduciária a Caixa Econômica Federal.

Com efeito, o art. 22 da Lei nº 9.514/97 define a alienação fiduciária como "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".

Na prática, o devedor continua utilizando um bem que não mais lhe pertence. Isso porque, após a constituição da propriedade fiduciária, a posição jurídica do fiduciante é a de titular de um direito de reaversão, sob condição suspensiva, e o de fruição da posse direta e dos frutos do imóvel, estando despojado de qualquer poder de disposição ou oneração sobre a propriedade fiduciária, pois ela, ainda que temporariamente, não mais lhe pertence (arts. 22 e 23, da Lei nº. 9.514/1997).

Dispõe o art. 23 da referida Lei:

“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.”

Nesse contexto, não tendo o devedor a propriedade plena no imóvel enquanto não quitado o financiamento, não pode dele dispor para garantir outra dívida.

De outro lado, deve ser ressaltado que o §1º do art. 22, da Lei 9.514/97, enumera os direitos reais que podem ser objeto de alienação fiduciária, in verbis:

“(…)

§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena:

I - bens enfiteuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário;

II - o direito de uso especial para fins de moradia;

III - o direito real de uso, desde que suscetível de alienação;

IV - a propriedade superficiária.

§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos III e IV do § 1º deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado.”

Conforme se observa, não há previsão de alienação fiduciária sobre a denominada “propriedade superveniente”.

Por estas razões, manifesta-se a signatária pela manutenção da sentença de procedência da presente dúvida.

Diante do exposto, o Ministério Público manifesta-se pelo conhecimento e desprovimento do apelo.

Destarte, a decisão recorrida aplicou a medida de direito adequada ao caso concreto.

Com efeito, o Oficial de Registro Imobiliário tem sua atuação delimitada pelo princípio da tipicidade de modo que são registráveis somente os títulos ou atos previstos em lei. A alienação fiduciária em garantia de bem imóvel é passível de registro, diferentemente da alienação fiduciária sobre a denominada “propriedade superveniente”, nos termos do art. 167, inc. I, item 35, da Lei dos Registros Públicos.

Circunstância dos autos em que inviável o registro por se tratar de propriedade superveniente; e se impõe acolher o parecer da Procuradoria de Justiça e manter a sentença.

Portanto, o recurso não merece provimento.

Ante o exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao recurso.

É o voto!

DES. HELENO TREGNAGO SARAIVA - De acordo com o(a) Relator(a).

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

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ - Presidente - Apelação Cível nº 70069852457, Comarca de Porto Alegre: "NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME."

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

