



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.21.016628-6/001
Relator: Des.(a) Carlos Henrique Perpétuo Braga
Relator do Acórdão: Des.(a) Carlos Henrique Perpétuo Braga
Data do Julgamento: 22/04/0021
Data da Publicação: 29/04/2021

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - IMPOSSIBILIDADE - ORDEM DE INDISPONIBILIDADE DE BENS DO COMPRADOR - INCOMPATIBILIDADE.

1. O registro imobiliário de contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária é incompatível com a obrigatoriedade de averbação imediata da ordem de indisponibilidade de bens.

2. A celebração do contrato de alienação fiduciária transfere a propriedade do imóvel ao credor, ainda que de forma resolúvel.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.21.016628-6/001 - COMARCA DE UBERLÂNDIA - APELANTE(S): JUNE PEREIRA TAVARES - APELADO(A)(S): OFICIAL TITULAR DO 1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA

A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 19ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. CARLOS HENRIQUE PERPÉTUO BRAGA
RELATOR.

DES. CARLOS HENRIQUE PERPÉTUO BRAGA (RELATOR)

V O T O

Apelação cível interposta por JUNE PEREIRA TAVARES contra a r. sentença proferida pela MM. Juíza Edinamar Aparecida da Silva Costa, da 3ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia, que, nos autos de procedimento de suscitação de dúvida proposto pelo OFICIAL TITULAR DO 1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA, decidiu a questão, nos termos seguintes:

"A dúvida é procedente, nos exatos termos da suscitação. Primeiro, anote-se que O Prov. 39 do CNJ nos art. 16 afirma que as indisponibilidades averbadas nos termos deste Provimento e as decorrentes do § 1º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, não impedem a inscrição de constrições judiciais, assim como não impedem o registro da alienação judicial do imóvel desde que a alienação seja oriunda do juízo que determinou a indisponibilidade ou consignado no título judicial a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução.

Posto isso, julgo procedente a dúvida suscitada pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis, para manter a recusa do registro. Oportunamente, cumpra-se o artigo 203, I, da Lei nº 6.015/73, e nada sendo requerido no prazo legal, ao arquivo."

(evento 23)

A Apelante, em razões recursais, sustentou que o fato de existir averbação de indisponibilidade sobre bem imóvel não impede o seu registro em nome do comprador.

Asseverou que "qualquer eventual restrição será desbloqueada, por simples requerimento nos autos" da ação de improbidade, tombada sob nº 5.000.287-67.2017.8.13.0704, na qual se prolatou a ordem de indisponibilidade sobre os seus bens.

Pediu a reforma da sentença, para julgar improcedente a dúvida suscitada (evento 25).

Preparo recolhido (eventos 26/27).

O Apelado apresentou contrarrazões, alegando, em apertada síntese, que o registro imobiliário pretendido não é possível, em decorrência da existência de indisponibilidade ativa em nome da Apelante na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB.

Explicou que "em sendo registrada a aquisição imobiliária em nome da Sra. June Pereira Tavares, figurando como transmitente Brasa Incorporadora Ltda; o registro imobiliário seguinte à margem da matrícula n. 192.257 de sobredita Serventia Extrajudicial, seria a constituição da PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA em favor da credora fiduciária Caixa Econômica Federal, havendo, indiscutivelmente, transferência de propriedade, ainda que resolúvel, da Sra. June Pereira Tavares para a empresa pública federal em questão, o que violaria, patentemente, a indisponibilidade ainda ativa, em nome da Apelante, junto à CNIB".

Pugnou pelo desprovimento do recurso (evento 35).

O Procurador de Justiça, bel. Arnaldo Gomes Ribeiro, deixou de oferecer parecer (evento 38).

Os autos vieram-me conclusos, em 16 de março de 2021.

É o relatório, na essência.

Conheço do recurso, porque presentes os seus requisitos de admissibilidade.

Trata-se de pedido de suscitação de dúvida formulado por Márcio Ribeiro Pereira, Oficial Titular do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia.

A suscitação da dúvida se deu em razão da irresignação de June Pereira Tavares, ora Apelante, com a negativa de registro público do contrato de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro de Habitação, que celebrou com Brasa Incorporadora Ltda.

A negativa de registro se pautou na existência de ordem de indisponibilidade de bens da Apelante junto a CNIB - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, oriunda de decisão judicial proferida nos autos da ação de improbidade, tombada sob nº 5000287-67.2017.8.13.0704.

A MM. Juíza julgou procedente a dúvida, ratificando a impossibilidade de se proceder ao registro pretendido.

A dúvida registral tem como objetivo a solução de dissenso entre o apresentante do título e o Oficial de Registro, cabendo ao interessado comparecer ao cartório para deflagrá-la.

O procedimento de suscitação de dúvida está disciplinado nos artigos 198 e seguintes da Lei nº 6.015/1973.

No caso, conforme nota devolutiva acostada aos autos, o Apelado negou o pedido de registro formulado pela Apelante, sob os seguintes fundamentos:

"COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - COMPRADOR INDISPONIBILIZADO PELA CNIB - IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO

No título contém dois contratos consecutivos: a compra e venda, e a alienação fiduciária. Nesse caso, o imóvel entra no patrimônio do comprador e, em ato subsequente, a propriedade é transferida em caráter fiduciário, conforme disposto no art. 22 da Lei 9.514/97.

Ocorre que, existe ordem de indisponibilidade ativa na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em nome da compradora/devedora, June Pereira Tavares.

Assim, em obediência ao disposto no Provimento 39 do CNJ, todo bem que se incorpora ao seu patrimônio deve ser imediatamente indisponibilizado.

No entanto, se indisponibilizarmos o imóvel imediatamente após o registro da compra e venda, não seria possível o registro da alienação fiduciária. Lado outro, ao permitir o registro da aquisição, seguido da alienação fiduciária, estaríamos ferindo norma cogente, pois permitiríamos a transferência de bem indisponibilizado.

Portanto, o registro do referido instrumento depende do cancelamento da ordem de indisponibilidade na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens e Direitos - CNIB." (evento 6)

Existe, portanto, ordem de indisponibilidade de bens atrelada ao CPF da Apelante, em decorrência de ação de improbidade administrativa ainda em tramitação.

Conforme se depreende da consulta ao endereço eletrônico <https://www.indisponibilidade.org.br/institucional>, a CNIB "é um sistema de alta disponibilidade, criado e regulamentado pelo Provimento Nº 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça e se destina a integrar todas as indisponibilidades de bens decretadas por Magistrados e por Autoridades Administrativas".

Além disso, "a CNIB realiza verdadeiro rastreamento de todos os bens que o atingido pela indisponibilidade possui em território nacional, evitando a dilapidação do patrimônio, constituindo-se, ademais, em importante ferramenta no combate ao crime organizado e na recuperação de ativos de origem ilícita".

Por sua vez, o Provimento nº 39, de 25/07/2017, do Conselho Nacional de Justiça, que dispõe sobre a instituição e funcionamento do CNIB, em seu art. 14, preconiza que:

"Art. 14. Os registradores de imóveis e tabeliães de notas, antes da prática de qualquer ato notarial ou registral que tenha por objeto bens imóveis ou direitos a eles relativos, exceto lavratura de testamento, deverão promover prévia consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB,

consignando no ato notarial o resultado da pesquisa e o respectivo código gerado (hash), dispensado o arquivamento do resultado da pesquisa em meio físico ou digital.

§ 1º. A existência de comunicação de indisponibilidade não impede a lavratura de escritura pública representativa de negócio jurídico tendo por objeto a propriedade ou outro direito real sobre imóvel de que seja titular a pessoa atingida pela restrição, nessa incluída a escritura pública de procuração, devendo constar na escritura pública, porém, que as partes do negócio jurídico foram expressamente comunicadas da existência da ordem de indisponibilidade que poderá ter como consequência a impossibilidade de registro do direito no Registro de Imóveis, enquanto vigente a restrição.

§ 2º. Os Oficiais do Registro de Imóveis deverão manter, em relação a todas as indisponibilidades, registros no Indicador Pessoal (Livro nº 5), ou em fichas, ou em base de dados informatizada off-line, ou mediante solução de comunicação com a CNIB via Webservice, que serão destinados ao controle das indisponibilidades e às consultas simultâneas com a pesquisa sobre a tramitação de títulos representativos de direitos contraditórios.

§ 3º. Verificada a existência de bens no nome cadastrado, a indisponibilidade será prenotada e averbada na matrícula ou transcrição do imóvel, ainda que este tenha passado para outra circunscrição. Caso não figure do registro o número do CPF ou o do CNPJ, a averbação da indisponibilidade somente será realizada se não houver risco de tratar -se de pessoa homônima.

§ 4º. Em caso de aquisição de imóvel por pessoa cujos bens foram atingidos por ordem de indisponibilidade deverá o Oficial de Registro de Imóveis, imediatamente após o lançamento do registro do título aquisitivo na matrícula do imóvel, promover a averbação da indisponibilidade, independentemente de prévia consulta ao adquirente.

§ 5º. Imediatamente após o lançamento da averbação da indisponibilidade na matrícula do imóvel, o Oficial do Registro de Imóveis fará o devido cadastramento, em campo próprio da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB que contemplará espaço para essa informação." (GN)

Os registradores de imóveis, antes de qualquer ato registral que tenha por objeto bens imóveis e direitos relacionados, deverão promover prévia consulta ao CNIB.

Averiguada a existência de indisponibilidade que atinja patrimônio imobiliário da pessoa que está adquirindo um imóvel, imediatamente após o registro do título aquisitivo na matrícula, deverá ser feita a averbação da indisponibilidade.

Todavia, o §1º do mencionado art. 14 faz a ressalva de que, ainda que a existência de indisponibilidade não impeça a lavratura da escritura pública de compra e venda do imóvel, existem situações em que ela pode impedir o registro do direito na matrícula, enquanto vigente a restrição.

É esse o exato caso dos autos.

A averbação da indisponibilidade, que deve ser realizada imediatamente após o registro, é incompatível com o contrato de compra e venda em questão, porque o imóvel é objeto de alienação fiduciária.

E, no ponto, a alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel deve ser igualmente registrada na matrícula, por força legal - art. 167, I, da Lei nº 6.015/1973.

Além disso, nos termos do art. 22 da Lei nº 9.514/97, a alienação fiduciária é o negócio jurídico pelo qual o devedor (fiduciante), com o escopo de garantia, transfere a propriedade resolúvel do imóvel ao credor (fiduciário).

Uma vez vendida e não paga a obrigação principal, e devidamente constituído em mora o devedor, consolidar-se-á, então, a propriedade do imóvel em favor do credor fiduciário.

É dizer, a propriedade do imóvel é transferida ao credor, no momento da celebração do contrato de alienação fiduciária, ainda que de forma resolúvel.

E justamente em razão da ordem de indisponibilidade, que recai sobre patrimônio indistinto da Apelante e não apenas sobre um bem específico, é incabível o registro, porquanto com ele se efetivará a transferência da propriedade do imóvel, ainda que resolúvel, a terceiro.

No ponto, insista-se, a ordem de indisponibilidade é incompatível a transferência do bem, sobretudo de forma resolúvel, quando o bem visa precisamente a garantir o pagamento ao credor em caso de inadimplemento da dívida.

Ademais, não há sequer notícia nos autos de que o credor fiduciário detenha conhecimento da ordem de indisponibilidade que recai sobre os bens da devedora.

Conforta essa solução a jurisprudência deste Tribunal de Justiça:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE IMÓVEIS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA, EM FACE DA INADIMPLÊNCIA DO DEVEDOR FIDUCIANTE - AVERBAÇÕES DE INDISPONIBILIDADE JUDICIAL CONTRA O FIDUCIANTE, QUE IMPEDEM O REGISTRO DA CONSOLIDAÇÃO - NECESSIDADE DE LEVANTAMENTO DOS

GRAVAMES MEDIANTE ORDEM DO JUÍZO QUE DECRETOU O BLOQUEIO DA TRANSFERÊNCIA - EXIGÊNCIA MANTIDA

1. A dúvida constitui procedimento administrativo previsto nos arts. 198 a 204 da Lei de Registros Públicos, e submete, à apreciação judicial, a legitimidade das exigências feitas pelo Oficial Cartorário para efetuar o registro requerido pelo interessado.
2. A indisponibilidade judicial do bem imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia impede a consolidação da propriedade.
3. Deve ser obtido o prévio levantamento da restrição junto ao juízo prolator da ordem, mostrando-se, pois, escorreita a exigência apresentada pelo registrador.
4. Recurso não provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0071.19.001503-3/001, Relator(a): Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira, 5ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 28/11/2019, publicação da súmula em 03/12/2019) (GN)

Por fim, ressalto ser totalmente impensável efetuar o registro e aguardar que seja, posteriormente, autorizada a retirada da indisponibilidade sobre o bem, por eventual determinação do Magistrado que conduz a ação de improbidade, como sugere a Apelante.

Com efeito, não se pode sujeitar a legalidade dos registros públicos a eventos futuros incertos.

Inexiste, aliás, qualquer prova de que "o desbloqueio da restrição se dará rapidamente, podendo haver o registro da alienação fiduciária" ou de que "qualquer eventual restrição será desbloqueada, por simples requerimento nos autos" da ação improbidade.

Nesse cenário, é de se manter integralmente a r. sentença.

DISPOSITIVO

Posto isso, encaminho a votação no sentido de negar provimento ao recurso.

Custas pela Apelante, nos termos do art. 207, da Lei nº 6.015/1973.

Sem honorários.

DES. WAGNER WILSON FERREIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. BITENCOURT MARCONDES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"