



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
18ª CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 350-12.2023.8.16.0179, DE CURITIBA – VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

APELANTES: LUCIANA MOREIRA VILLELA DE SOUZA E MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

APELADOS: 1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA

RELATOR: DES. VITOR ROBERTO SILVA

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTROS PÚBLICOS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE, CUJA PROPRIEDADE FOI CONSOLIDADA EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO. AQUISIÇÃO DO BEM PELA DEVEDORA FIDUCIANTE E PELOS HERDEIROS DO OUTRO DEVEDOR, FALECIDO. RECUSA DO REGISTRADOR, SOB ALEGAÇÃO DE OFENSA AO § 2º-B, DO ART. 26-A, DA LEI 9.514/97, BEM ASSIM DE QUE A ESCRITURA DEVE SER LAVRADA AO ESPÓLIO DO DEVEDOR FALECIDO. SENTENÇA QUE ACOLHE AS ALEGAÇÕES DO AGENTE DELEGADO. MANUTENÇÃO. CREDOR FIDUCIÁRIO QUE, SEM A PRÉVIA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES, NÃO TINHA DISPONIBILIDADE PARA VENDER O BEM. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE QUE NÃO BASTA PARA A EXTINÇÃO DO CONTRATO. DIREITOS DO CONTRATO QUE, ADEMAIS, FORAM TRANSFERIDOS AOS SUCESSORES DO FALECIDO NO MOMENTO DE SUA MORTE (ART. 1.784, CC). FATO GERADOR DO ITCM-D. INVIABILIDADE DE OUTORGA DE ESCRITURA DIRETA PARA OS HERDEIROS, EM SEUS PRÓPRIOS NOMES. ART. 1.368-B, DO CÓDIGO CIVIL. NÃO INCIDÊNCIA NO CASO. APELOS CONHECIDOS E NÃO PROVIDOS.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 350-12.2023.8.16.0179, de Curitiba – Vara de Registros Públicos, em que são apelantes Luciana Moreira Villela de Souza e o Ministério Público e é apelado o 1º Serviço de Registros de Imóveis de Curitiba.

Trata-se de apelação interposta pela requerida e pelo Ministério Público em face de sentença pela qual foi julgada procedente dúvida suscitada pelo Agente Delegado Titular do 1º Registro de Imóveis de Curitiba (mov. 25.1).

Alega a requerida, em suma, que: a) embora na sentença tenha sido afirmado que pela decisão proferida na ação consignatória foi declarada a nulidade do leilão extrajudicial e que todos os demais atos subsequentes seriam nulos, o magistrado não observou que já naquela demanda houve o reconhecimento do adimplemento em razão da consignação; b) assim, as partes entabularam acordo, devidamente homologado naquele feito, que culminou na lavratura de escritura pública de compra e venda por indicação expressa do próprio credor fiduciário (Banco Bradesco S/A); c) ao solicitar o registro, demonstrou que nunca houve a intenção de burlar a Lei 9.514/97; d) isso porque todos os fatos decorrentes da escritura pública foram por ela realizados, em ação judicial na qual o devedor fiduciário, falecido, não era parte, de modo que não há que se falar em incidência do ITCMD, por ato *inter vivos*; e) como a transação que celebrou com o credor fiduciário ocorreu em 21.02.2022, tratou-se de novo negócio jurídico; f) há absoluta impossibilidade de abertura de inventário do Sr. Daniel e, conseqüentemente, do recolhimento de ITCMD, visto que não houve transmissão de propriedade a título gratuito, tampouco transmissão *causa mortis*, especialmente considerando que, em se tratando de alienação fiduciária, há transmissão da propriedade do imóvel ao credor fiduciário; g) assim, como houve a extinção da alienação fiduciária em razão do inadimplemento, tanto o imóvel como seus direitos não mais pertenciam ao Sr. Daniel desde a data que se consolidou a propriedade em nome do credor fiduciário, o que ocorreu antes do seu falecimento; h) logo, nada impede o registro da escritura pública; i) uma vez acordado o pagamento posteriormente ao falecimento do Sr. Daniel, também é aplicável ao caso o art. 1.368-B, do Código Civil; e j) o imposto devido é o ITBI, já recolhido. Finalizou pedindo o provimento do recurso. (mov. 196.1)

Já o Ministério Público reiterou, basicamente, os fundamentos da apelante (mov. 53.1).

Nessa instância, a d. Procuradoria-Geral de Justiça se manifestou pelo desprovimento do recurso (mov. 13.1, do recurso).

É o relatório.

VOTO E SUA FUNDAMENTAÇÃO

Os fatos que deram origem ao feito são os seguintes: a) em 2008, Daniel José Villela de Souza e Luciana Moreira Villela de Souza, como garantia de um contrato de mútuo, alienaram fiduciariamente ao Banco Bradesco S.A o imóvel objeto da matrícula 11.877 do 1º Registro de Imóveis de Curitiba; b) em razão do inadimplemento do mútuo, foi consolidada a propriedade do imóvel em favor do credor fiduciário; c) não obstante, por força de decisão proferida em ação de consignação em pagamento ajuizada por Luciana, foram anulados os leilões extrajudiciais do bem, por ausência de regular intimação e purgação da mora; d) em 2021, Daniel faleceu; e e) no ano seguinte, a viúva e os herdeiros de Daniel fizeram acordo com o credor, realizando a recompra do imóvel, lavrando-se a respectiva escritura pública de compra e venda.

Apresentada para transcrição no registro imobiliário, o Agente Delegado solicitou, inicialmente, dispensa dos leilões pelo juízo. Efetuado pedido de reconsideração, o registrador, por entender que a forma adotada burla o § 2º-B do art. 26-A, da Lei 9.514/97, já que, no seu entender, a preferência para aquisição seria direito personalíssimo do devedor fiduciante, manteve seu entendimento, afirmando que a escritura deveria ter sido feita ao espólio de Daniel.

Feito novo pedido de reconsideração, com pedido sucessivo de suscitação de dúvida, manteve-se o entendimento, acrescentando o agente delegado em sua manifestação decisão do STJ no sentido de que a alienação fiduciária de imóveis não se extingue com a consolidação da propriedade, mas, sim, pela venda do bem em hasta pública.

Por isso, foi encaminhada a suscitação dúvida, sobrevindo decisão pela qual foi referendado o entendimento do agente registrador.

O recurso não merece provimento.

Não porque seria personalíssimo o direito de preferência do devedor fiduciante, já que não há razão para que ficasse fora da herança seus direitos advindos do contrato firmado com a instituição financeira, mas porque a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário não basta para que este possa dispor do bem como lhe convier, já que, por força de lei, está obrigado a efetuar o seu leilão. Apenas se esse resultar negativo é que poderá dispor do imóvel como melhor lhe aprouver.

Noutras palavras, como consta de julgado do STJ, citado pelo registrador e replicado pela d. Procuradoria-Geral de Justiça, não basta a consolidação da propriedade para se ter a alienação fiduciária como extinta, "*mas, sim, pela alienação em leilão público do bem objeto da alienação fiduciária, após a lavratura do auto de arrematação*" (STJ Terceira Turma - REsp 1462210/RS. Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, j. em 18/11/2014).

Ocorrendo dessa forma, de fato, o direito de preferência é do espólio e não de seus herdeiros em nome próprio, de modo que, como antes frisado, sem prévia realização dos leilões, apenas o devedor pode (re) adquirir o imóvel por meio do exercício do direito de preferência.

E, no caso, não foi isso que ocorreu, já que a escritura, além de para a viúva, foi lavrada diretamente para os herdeiros, pelo que correta a manifestação do registrador. Isso porque, repita-se, a instituição financeira não tinha disponibilidade para vender o bem, já que não ultrapassada a fase dos leilões.

Por outro lado, não tem relevância o fato de Daniel não ter sido parte na ação consignatória e da transação ter sido efetuada por ato *inter vivos*, já que, de fato, os direitos advindos do contrato passaram à propriedade de seus herdeiros no exato momento de sua morte (art. 1.784, CC), fato que, ante à falta de notícia de recusa da herança, consiste em fato gerador do ITCM-D.

No mais, embora de forma contraditória, já que ao final do recurso mencionam a extinção da garantia em razão do inadimplemento, os apelantes invocam, ainda, que, por força da sentença proferida na sentença consignatória, foi purgada a mora.

Todavia, embora isso seja verdade, fato é que as partes celebraram acordo pelo qual foi reconhecida a permanência da alienação fiduciária, tanto que acertaram a recompra do imóvel. Essa transação, porque envolveu direitos disponíveis, obistou os efeitos da sentença proferida na ação consignatória.

De resto, não altera o resultado do recurso o art. 1.368-B, do Código Civil, invocado pelos apelantes, já que se trata de norma aplicável apenas às relações civis, ou seja, sem a participação de instituição do Sistema Financeiro Nacional.

O voto, assim, é pelo conhecimento e desprovimento de ambos os recursos.

DECISÃO

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 18ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar CONHECIDO O RECURSO DE PARTE E NÃO-PROVIDO o recurso de MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar CONHECIDO O RECURSO DE PARTE E NÃO-PROVIDO o recurso de LUCIANA MOREIRA VILLELA DE SOUZA.

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Luiz Henrique Miranda, com voto, e dele participaram Desembargador Vitor Roberto Silva (relator) e Desembargador Péricles Bellusci De Batista Pereira.

22 de março de 2024

Des. VITOR ROBERTO SILVA

= Relator =