



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

18ª CÂMARA CÍVEL - PROJUDI

RUA MAUÁ, 920 - ALTO DA GLORIA - Curitiba/PR - CEP: 80.030-901 - E-mail: 18CC@tjpr.jus.br

Recurso: 0002155-30.2021.8.16.0030

Classe Processual: Apelação Cível

Assunto Principal: Instituição de Bem de Família

Apelante(s): • NPL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA

Apelado(s): • 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA REGISTRAL. REGISTRO DE IMÓVEIS. IMÓVEL ADQUIRIDO MEDIANTE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DOS DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. INADIMPLEMENTO POSTERIOR DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PLENA DO IMÓVEL EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO. DIREITO DE PROPRIEDADE. DÚVIDA QUE DEVE SER JULGADA IMPROCEDENTE. RECURSO PROVIDO.

Existência de ordens judiciais de indisponibilidade de bens que recaíram sobre o devedor que não obsta o direito do credor fiduciário de consolidação da propriedade e posse plena devido ao inadimplemento do contratante.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº. 0002155-30.2021.8.16.0030, da Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial da Comarca de Foz do Iguaçu, em que é **Apelante** NPL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA e **Apelado** 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.

I – RELATÓRIO

Trata-se de procedimento administrativo instaurado pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Foz do Iguaçu, quanto à possibilidade de promover os atos registrais em favor da empresa suscitada para a consolidação de sua propriedade sobre o imóvel de matrícula nº 72.950 em razão de contrato de alienação fiduciária firmado com Josiel Barbosa de Barros (comprador), dada a existência de averbações judiciais de indisponibilidade de direitos em face deste junto à citada matrícula (mov. 1.1).

Após as tramitações legais, sobreveio sentença (mov. 49.1), nestes termos:

Desta feita, resta decidido na presente suscitação de dúvida, que correto o procedimento adotado pelo suscitante Registrado de Imóveis, visto a impossibilidade de efetivação do registro do alegado direito junto ao registro de Imóveis, enquanto vigente a restrição.

O requerente interpôs recurso de apelação (mov. 60.1), em cujas razões sustenta, em síntese:

a)- que é possível promover a consolidação da propriedade fiduciária em favor do credor, ainda que pendentes indisponibilidades dos bens dos fiduciantes;

b)- que “o artigo 26, § 7º da Lei nº 9.514/97 é claro ao estabelecer que decorrido o prazo sem a devida purga da mora contratual, o oficial do registro de imóveis promoverá a averbação na matrícula do imóvel a consolidação da propriedade em nome do fiduciário”.

Por tais razões, pugnou pelo conhecimento e provimento do recurso para reformar a sentença e determinar “o ingresso do título no fólio real, averbando a consolidação da propriedade fiduciária em favor do credor, independentemente da vigência de indisponibilidades dos bens do devedor fiduciante”.

Com vista (mov. 11.1), a d. Procuradoria-Geral de Justiça apresentou manifestação entendendo pelo conhecimento e parcial provimento do recurso (mov. 14.1).

É a breve exposição.

II - VOTO E SUA FUNDAMENTAÇÃO:

O recurso foi tempestivamente ofertado e preenche os demais requisitos de admissibilidade, razão pela qual deve ser conhecido.

Aduz o apelante que “é possível promover a consolidação da propriedade fiduciária em favor do credor, ainda que pendentes indisponibilidades dos bens dos fiduciantes”, pois “o artigo 26, § 7º da Lei nº 9.514/97 é claro ao estabelecer que decorrido o prazo sem a devida purga da mora contratual, o oficial do registro de imóveis promoverá a averbação na matrícula do imóvel a consolidação da propriedade em nome do fiduciário”.

Dessa forma, requer o provimento do recurso para reformar a sentença e determinar “o ingresso do título no fólio real, averbando a consolidação da propriedade fiduciária em favor do credor, independentemente da vigência de indisponibilidades dos bens do devedor fiduciante”.

A decisão singular julgou improcedente o pedido inicial por entender que “existindo averbações de indisponibilidade de bens e direitos em desfavor do devedor fiduciante, inviável se mostra a consolidação da propriedade fiduciária ao credor através da via administrativa” (mov. 49.1).

Pois bem.

Em um primeiro momento, cabe pontuar que, ao analisar a dúvida suscitada, nos termos da Lei nº 6.015/1973, o Poder Judiciário deve-se ater-se à análise da legalidade do ato, sem adentrar na análise de validade dos documentos apresentados, visto que tal procedimento detém natureza administrativa.

Deve-se atentar que o registro público precisa atender aos princípios norteadores da veracidade e da segurança jurídica, considerando que o registro imobiliário deve espelhar a realidade, protegendo a confiança do público na autenticidade e eficácia dos registros públicos.

Deste modo, a pretensão do apelante tem por guarida o art. 26, *caput* e §1º da Lei n.º 9.514/1.997, que assim dispõe:

Artigo 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§1º. Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

Por outro lado, o juízo singular baseou seu entendimento no art. 14, §1º do Provimento nº 39/2.014 do Conselho Nacional de Justiça que pontua:

Artigo 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.

Extraí-se dos autos que a matrícula do imóvel em debate (matrícula nº 72.950 – mov. 1.2), consta informação de que Josiel Barbosa de Barros

adquiriu o imóvel mediante contrato de alienação fiduciária com a empresa apelante e, posteriormente, ocorreram diversas averbações judiciais de indisponibilidade de direitos em face do comprador junto à citada matrícula.

Afirmando que o comprador não cumpriu com suas obrigações contratuais, a apelante pretende a concretização dos atos registrais necessários para que a propriedade do imóvel seja consolidada a seu favor, nos termos do mencionado art. 26 da Lei n.º 9.514/1.997.

Ocorre que, na alienação fiduciária, os devedores possuem tão somente a posse direta do bem, enquanto o credor é quem detém a posse indireta e a propriedade do imóvel, apesar de tratar-se de propriedade resolúvel.

Logo, com o inadimplemento da dívida, a propriedade se consolida em nome do credor fiduciário.

Pondera-se que, por outro lado, a averbação de indisponibilidade de bens de devedor tem como finalidade não prejudicar a eficácia de uma tutela em seu desfavor, sendo o respectivo procedimento regulamentado pelo Provimento nº 39/2014.

De acordo com a mencionada regulamentação:

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.

Sendo assim, os bloqueios constantes na matrícula referem-se a direito de crédito em desfavor do devedor fiduciante, visto que não recaem sobre a propriedade do imóvel e foram averbadas posteriormente ao contrato de compra e venda, não sendo impedimento à consolidação da propriedade.

Neste sentido a decisão nº 4550755 da Corregedoria de Justiça deste Tribunal: *“o imóvel não fica intransferível, de sorte que não há impedimento para a averbação da indisponibilidade”*.

E isto porque, a indisponibilidade possui natureza cautelar, limitando-se ao montante necessário para a reparação do dano, não sendo possível se sobrepor ao que dispõe ao direito de propriedade do credor fiduciário.

Nestes termos, não há óbice quanto ao registro da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário e, quanto às respectivas averbações, oriento que cabe aos juízos que ordenaram a indisponibilidade sobre os direitos do devedor promoverem as devidas baixas, após comunicação do registrador ou quaisquer interessados na higidez do negócio.

Isto posto, considerando as circunstâncias, deve o presente apelo ser conhecido e provido, para que o registrador do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Foz do Iguaçu promova o registro da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, comunicando tal ato aos juízos que ordenaram indisponibilidade sobre direitos do devedor.

III - 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 PROVIDO o recurso de NPL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Marcelo Gobbo Dalla Dea (relator), com voto, e dele participaram Juíza Subst. 2º grau Ana Paula Kaled Accioly Rodrigues Da Costa e Desembargador Vitor Roberto Silva.

Curitiba, 20 de maio de 2022

Des. MARCELO GOBBO DALLA DEA

Relator