



PROCESSO Nº: 0074798-55.2022.8.19.0001

**SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DA CAPITAL**

SUSCITADA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

RELATORA: DES. ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL. REQUERIMENTO DE AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM FAVOR DA CREDORA FIDUCIÁRIA. SUSCITANTE DEIXOU DE EFETUAR A AVERBAÇÃO PLEITEADA PORQUE, APÓS A INTIMAÇÃO DO DEVEDOR PARA PURGAR A MORA, FOI PRENOTADA A INDISPONIBILIDADE DO BEM. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. PARECER DA PROCURADORIA DE JUSTIÇA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. NA DATA DA CELEBRAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERMOS DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA – EMPRÉSTIMO PJ E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA ENTRE CREDORA FIDUCIÁRIA E DEVEDORES FIDUCIANTES, NÃO HAVIA QUALQUER AVERBAÇÃO DE ORDEM DE INDISPONIBILIDADE. A CONSTRIÇÃO FOI REALIZADA POSTERIORMENTE AO REGISTRO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. É INCONTROVERSO QUE, ENQUANTO O BEM ESTÁ NA PROPRIEDADE DO CREDOR FIDUCIÁRIO, O DEVEDOR SOMENTE DETÉM OS DIREITOS DE POSSE E DE REAQUISIÇÃO. O BLOQUEIO ASSINALADO NO FÓLIO REAL NÃO IMPEDE A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM QUESTÃO. APLICAÇÃO DO ART. 1.496 DO CÓDIGO DE NORMAS DA CGJ/RJ - PARTE EXTRAJUDICIAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA CONFIRMADA EM SEU REEXAME NECESSÁRIO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos do **PROCESSO Nº 0074798-55.2022.8.19.0001**, em que é Suscitante, o **CARTÓRIO DO 7º OFÍCIO**



DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL, e, Suscitada, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF;

ACORDAM os Desembargadores integrantes do **CONSELHO DA MAGISTRATURA**, por unanimidade de votos, em confirmar a sentença, nos termos do voto da Relatora.

Cuida-se de **DÚVIDA** suscitada pelo Oficial do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ, em razão do **requerimento de averbação de consolidação de propriedade** em favor da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, referente à propriedade do Salão 1702 do Edifício situado na Rua do Carmo, nº 11, Centro, nesta cidade.

Em sua inicial (fls.03/07) o Oficial esclarece que deixou de efetuar a averbação pleiteada porque, após a intimação do devedor para purgar a mora, foi prenotada a indisponibilidade do bem decretada pelo juízo da 7ª Vara Federal Criminal.

Acompanham a inicial os documentos de fls.08/65.

Em sua impugnação (fls.89/96), a Suscitada alega, em síntese, que a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, bem como Tribunal Regional Trabalho da 1ª Região, é no sentido de que o bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora.

Manifestação do Ministério Público (fls. 130/133), deixando de oficiar no presente feito por entender ausente interesse público relevante.

Sentença (fls.159 e 160) **julgou improcedente** a dúvida.

Não houve interposição de recurso, tendo os autos sido encaminhados a este E. Conselho da Magistratura, em razão do duplo grau obrigatório de jurisdição, nos termos do disposto no **artigo 48, parágrafo 2º da LODJ**.

A Douta Procuradoria Geral da Justiça (fls.180/182) destacou que **improcede a exigência** formulada pelo Oficial, tendo em vista que não encontra amparo legal no ordenamento jurídico pátrio, razão pela qual



merece **confirmação o julgamento de improcedência** prolatado pelo Juízo a quo.

É o relatório.

No caso em comento a Suscitada apresentou requerimento para a **averbação da consolidação de propriedade** em seu favor, em decorrência do contrato de alienação fiduciária, referente à propriedade do Salão 1702, do Edifício situado na Rua do Carmo, nº 11, Centro, nesta cidade.

O Oficial, no entanto, adiou o registro pretendido, tendo em vista que, após a intimação do devedor para purgar a mora, foi prenotada a indisponibilidade do bem, decretada pelo juízo da 7ª Vara Federal Criminal.

Inicialmente cabe destacar que a alienação fiduciária¹ em garantia consiste no negócio jurídico por meio do qual o devedor, ou fiduciante, com a finalidade de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de um bem móvel ou imóvel.

Assim, ocorre a transferência ao credor da propriedade do domínio resolúvel e a posse indireta do bem alienado, independentemente de sua tradição efetiva, tornando-se o alienante ou devedor o possuidor direto e depositário com todas as responsabilidades e encargos inerentes.

A propriedade do bem imóvel é transferida ao credor fiduciário – *in casu*, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** - como forma de garantia do contrato de financiamento imobiliário.

Dito isso, verifica-se que a efetiva transferência do bem dado em garantia ao credor fiduciário somente ocorrerá com o inadimplemento da

¹ **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. (Lei nº 9.514/97)





obrigação, culminando com a consolidação da propriedade². Repisa-se que, por meio do contrato de alienação fiduciária, transmite-se a propriedade ao credor, **não sendo juridicamente possível ao devedor a alienação do bem, diante da ausência de sua disponibilidade.**

Por sua vez, o **Provimento CNJ nº 39/2014** instituiu a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, que tem por finalidade a recepção e divulgação das ordens de indisponibilidade sobre bens e direitos de imóveis, além da recepção de comunicações de levantamento das ordens de indisponibilidade.

O disposto no §1º do artigo 14 do referido Provimento obsta o registro da consolidação da propriedade em favor do credor, estabelecendo que a averbação de indisponibilidade sobre o bem imóvel poderá ter como consequência a impossibilidade de registro do direito no Registro de Imóveis, enquanto vigente a restrição. A propósito:

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

² **Art. 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. (Lei nº 9.514/97)





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria-Geral Judiciária
Departamento de Processos do Conselho da Magistratura
Assessoria Técnica de Instrução

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.

Ocorre que a hipótese dos autos possibilita a averbação da consolidação da propriedade pretendida, conquanto o bem imóvel tenha sido objeto de averbação de indisponibilidade.

Da análise da certidão de ônus reais da matrícula nº 9802-2-R (cf. fls. 18/25), verifica-se, no R – 18, datado de **11/12/2015**, o registro da alienação fiduciária, tendo como emitente creditada, a **J.M. ARAÚJO PINHO SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, como proprietária fiduciante, a **ARAÚJO PINHO PARTICIPAÇÕES LTDA** e como credora fiduciária, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**.

R.18-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Protocolo: 179756)- Certo que pelo Instrumento Particular de Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo PJ e Alienação Fiduciária, datado de 11 de dezembro de 2015, acompanhado da Cédula de Crédito Bancário - GIROCAIXA Fácil nº 734-0542.003.00003267-2, datada de 11 de dezembro de 2015, cujas vias ficam neste Serviço arquivadas, J.M. ARAÚJO PINHO SOCIEDADE DE ADVOGADOS, com sede na Rua do Carmo, nº 11, Sobreloja 1801, parte, Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.623.955/0001-47, na qualidade de Emitente Creditada; e ARAÚJO PINHO PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na Rua do Carmo, nº 11, grupos 2001 e 2002 (parte), Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.597.526/0001-40, na qualidade de proprietária fiduciante, tornaram-se devedoras da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, dando o imóvel descrito na matrícula em Alienação Fiduciária para garantia da dívida de R\$1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), limite de crédito pré-aprovado, com vencimento para 24 de novembro de 2016. Sobre o valor de cada operação incidirão juros praticados pela CAIXA, que nesta data estão fixados em 0,94% ao mês, além de IOF e tarifa de contratação, devidos a partir da data de cada empréstimo solicitado. O valor dos juros, da tarifa e do IOF incidentes sobre o empréstimo será incorporado ao valor do principal da dívida e cobrado juntamente com as prestações. O pagamento do valor do(s) empréstimo(s), acrescido dos encargos financeiros, será efetuado por meio de débito na conta indicada na Cláusula Primeiro, na data de vencimento escolhida pela EMITENTE em cada utilização efetivada na conta corrente à qual estiver vinculada. O prazo de amortização de cada empréstimo dentro da vigência do Limite ora contratado será de até 48 meses, sendo permitido à EMITENTE, no momento da solicitação de cada operação, escolher prazo mais reduzido. São devidos prestações mensais fixas, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização - Tabela Price, compostas pela amortização do principal e pelos juros remuneratórios, calculados pela incidência da taxa contratada sobre o valor do empréstimo; tudo nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97; para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, o imóvel foi avaliado em R\$1.635.000,00 (um milhão, seiscentos e trinta e cinco mil reais); regendo-se o Contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Rui Silva de Oliveira, digitei. Rio de Janeiro, 13 de janeiro de 2016.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria-Geral Judiciária
Departamento de Processos do Conselho da Magistratura
Assessoria Técnica de Instrução

Foram averbadas, também, na referida matrícula, as intimações dos devedores fiduciante para pagamento (**AV.19, AV.20 e AV.21**) e, finalmente, em 07/12/2020 a indisponibilidade do bem em questão:

AV.22/INDISPONIBILIDADE (Protocolo: 206117) - Certifico que, em conformidade com a Central de Indisponibilidade de Bens, consta o Processo número 50835892920204025101 (protocolo CNIB: 202012.0711.01422245-IA-080, em 07 de dezembro de 2020) - Instituição: RJ - Rio de Janeiro - TRF2 - Tribunal Regional Federal da 2ª Região - Fórum/Vara: RJ - Rio de Janeiro - RJ - 7ª Vara Federal Criminal do Rio de Janeiro, em nome de ARAUJO PINHO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o número 42.597.526/0001-40, ficando indisponível o imóvel descrito na matrícula. O ato praticado somente será cancelado mediante o recolhimento dos emolumentos (decisão normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - processo nº 29.682/97). Prenotação nesta Serventia em 08 de dezembro de 2020 (art. 426, da CNCGJ/RJ). O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Gerson Lucateli Gabina, Escrevente digitei. Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2020.

Observa-se que, na data da celebração do Instrumento Particular de Termos de Constituição de Garantia – empréstimo PJ e Alienação Fiduciária entre credora fiduciária e devedores fiduciante, não havia qualquer averbação de ordem de indisponibilidade, ou seja, a indisponibilidade foi decretada posteriormente ao registro da alienação fiduciária.

Ocorre que, com a constituição da propriedade fiduciária, mediante o respectivo registro no Fólio Real, a posse do bem imóvel é desdobrada, permanecendo a posse direta com o devedor fiduciante e a posse indireta com o credor fiduciário. Como ressaltado, anteriormente, o credor fiduciário adquire a propriedade restrita e resolúvel, e, no próprio título de constituição do direito, está prevista a forma de sua extinção, com o pagamento da dívida garantida. De outro lado, não havendo a devida quitação e constituído em mora o fiduciante, como na hipótese em análise, consolidar-se-á a propriedade do bem imóvel em favor do agente fiduciário. Conclui-se, portanto, que apenas os eventuais direitos do devedor sobre o bem imóvel podem ser objeto de indisponibilidade.

Dito isto, indubitável que, *in casu*, no momento da decretação e averbação da indisponibilidade, já havia sido concretizada e registrada no competente Registro de Imóveis a alienação fiduciária do bem como garantia do crédito.



É incontroverso que, enquanto o bem esteve na propriedade do credor fiduciário, o devedor somente detinha os direitos de posse e de reavisição.

Neste sentido, é oportuno transcrever o disposto pelo artigo 1.496, do Código de Normas da CGJ-RJ – parte extrajudicial:

Art. 1.496. Eventual existência de indisponibilidade em nome do devedor fiduciante não impedirá a execução e consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

Assim, o bloqueio assinalado na matrícula do bem não impede a consolidação da propriedade postulada. Neste contexto, a averbação deve ser promovida pelo Oficial Suscitante, repita-se, dada a peculiaridade do registro prévio do contrato de alienação fiduciária.

Desta forma, ainda que seja louvável a conduta do Oficial Registrador, uma vez que a ele cabe zelar pela confiabilidade dos documentos a serem registrados, não há razão para a manutenção da exigência inicialmente formulada.

Isto posto, **confirma-se a sentença de improcedência da dúvida, em remessa necessária.**

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DES. ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA
RELATORA

