



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1043870-90.2020.8.26.0224

CONCLUSÃO

Em 24 de maio de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **José Marcelo Tossi Silva**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(349/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS - Alienação fiduciária em garantia - Averbação da consolidação da propriedade - Averbação de sequestro decretado em ação penal movida contra pessoa distinta do devedor fiduciante, com determinação de que o imóvel não poderá ser alienado ou onerado sem prévia autorização pelo Juízo da referida ação - Consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário que não caracteriza alienação ou oneração em favor de terceiro, uma vez que é titular da propriedade resolúvel do imóvel - Sequestro penal, contudo, que prevalece em relação ao proprietário do imóvel, ainda que não seja réu na ação penal - Recurso provido para autorizar a averbação da consolidação da propriedade do imóvel em favor do credor fiduciário, com manutenção, porém, da averbação do sequestro decretado em ação penal.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Trata-se de recurso interposto pelo Banco Santander (Brasil) S/A contra r. decisão que manteve a recusa do Senhor 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos em promover a averbação da consolidação da propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 109.039 em favor do credor fiduciário em razão da averbação de sequestro decretado em ação penal em que determinada a vedação da alienação ou da oneração do imóvel sem prévia autorização judicial (fl. 380/381).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1043870-90.2020.8.26.0224

O recorrente alegou, em suma, que recebeu o imóvel em alienação fiduciária em garantia por contrato que foi registrado na matrícula nº 109.039. Afirmou que em razão do inadimplemento das prestações do financiamento, a partir da primeira que teve vencimento em 28 de dezembro de 2019, o devedor fiduciante foi intimado para purgar a mora, em 04 de setembro de 2020, e deixou de fazê-lo no prazo legal. Em razão da mora do devedor, e uma vez decorrido o prazo previsto no § 1º do art. 26 da Lei nº 9.514/97, requereu a averbação da consolidação da propriedade do imóvel, o que foi negado em razão do sequestro do imóvel que consta na Av. 09 da referida matrícula. Asseverou que o devedor fiduciante mantém a posse direta do imóvel cuja propriedade resolúvel lhe foi transferida por força da alienação fiduciária, na forma do art. 22 da Lei nº 9.514/97. Aduziu que a consolidação da propriedade em seu favor não é impedida pelos gravames e constrições que incidem sobre os direitos do devedor, como ocorre com as penhoras, arrestos, indisponibilidades e sequestros, sendo nesse sentido os precedentes da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e da jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça. Asseverou que a alienação fiduciária impede o sequestro penal do imóvel que não é de propriedade do devedor. Esclareceu que não teve acesso aos autos da ação penal, em razão do segredo de justiça, e que é terceiro de boa-fé que não pode ser atingido pelo sequestro determinado em ação em que não figura como parte. Requereu a reforma da r. decisão para que seja determinada a averbação da consolidação da propriedade do imóvel em seu favor, uma vez que o sequestro atinge, apenas, os direitos de que o devedor era titular (fl. 388/398).

A douta Procuradora Geral de Justiça manifestou-se pelo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1043870-90.2020.8.26.0224

não provimento do recurso (fl. 410/412).

Opino.

2. O registro da alienação fiduciária em garantia transmite ao credor fiduciário a propriedade resolúvel e a posse indireta do imóvel, mantendo o devedor a posse direta, como previsto nos arts. 22 e 23, parágrafo único, da Lei nº 9.514/1997:

"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.

(...)

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".

Por sua vez, vencida e não paga a dívida garantida, e uma vez constituído o devedor em mora, o § 7º do art. 26 da Lei nº 9.514/1997 prevê que será averbada a consolidação da propriedade em favor do credor mediante comprovação do pagamento do ITBI e, se for devido, do laudêmio:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1043870-90.2020.8.26.0224

"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.

(...)

*§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão **inter vivos** e, se for o caso, do **laudêmio**".*

Ocorrendo a transferência da propriedade resolúvel do imóvel ao credor com o registro da alienação fiduciária, os precedentes desta Corregedoria Geral da Justiça são no sentido de que a averbação da consolidação da propriedade plena, decorrente da mora, não é impedida pelas constringências que incidem sobre os direitos de que o devedor foi titular.

Assim porque durante a vigência da alienação fiduciária permanece o devedor fiduciário com direito à oportuna extinção da garantia, mediante pagamento do débito, como previsto no art. 25 da Lei nº 9.514/1997, não se estendendo para a propriedade resolúvel atribuída ao credor os gravames e as restrições que possam recair sobre esse direito.

Dessa forma foi decidido por Vossa Excelência no Processo CG nº 1001807-20.2019.8.26.0116, em que foi aprovado parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria, Dra. Letícia Fraga Benitez, com a seguinte ementa:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1043870-90.2020.8.26.0224

"Pedido de providência - Registro de Imóveis - Alienação fiduciária em garantia - Pedido de consolidação da propriedade pelo credor - Existência de ordens judiciais de indisponibilidade de bens que recaíram sobre os devedores - Inexistência de obstáculo, pois a indisponibilidade recai sobre os direitos do fiduciante - Precedentes da Corregedoria Geral da Justiça - Recurso conhecido e provido".

Em igual linha foi a r. decisão prolatada por Vossa Excelência no Processo nº 1118442-35.2019.8.26.0100, em que aprovado parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. Alberto Gentil de Almeida Pedroso, com a ementa a seguir reproduzida:

"Pedido de providência - Alienação fiduciária em garantia - Pedido de consolidação da propriedade pelo credor - Existência de ordem judicial de indisponibilidade de bens que recai sobre o devedor - Inexistência de obstáculo, pois a indisponibilidade recai sobre os direitos do fiduciante - Precedente da Corregedoria Geral da Justiça - Recurso conhecido, mas não provido".

Desse modo, a consolidação da propriedade do imóvel em favor do credor fiduciário, que por força da garantia se tornou titular da propriedade resolúvel, não constitui ato de alienação, ou de oneração, vedado pelo sequestro decretado na ação penal.

3. Contudo, a revogação do sequestro previsto no art. 125 do Código de Processo Penal, com o cancelamento da sua averbação, depende de determinação pelo juízo competente que é o da ação penal.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1043870-90.2020.8.26.0224

O sequestro visa preservar o possível produto da infração para garantir eventual indenização em favor da vítima, ou o perdimento do bem para o Estado.

E conforme o art. 125 do Código de Processo Penal, o sequestro pode ser decretado ainda que o imóvel seja transferido a terceiro:

"Art. 125. Caberá o seqüestro dos bens imóveis, adquiridos pelo indiciado com os proventos da infração, ainda que já tenham sido transferidos a terceiro".

A certidão de fl. 09/14 demonstra que o sequestro foi decretado em ação penal movida contra pessoa que foi proprietária do imóvel antes do devedor fiduciário e que o vendeu em 14 de fevereiro de 2019 (R. 05 e 06), sendo o imóvel adquirido pelo devedor em 09 de dezembro de 2019, data em que foi registrada a alienação fiduciária (R. 07 e 08).

O sequestro, por seu lado, foi averbado em 12 de dezembro, em cumprimento de mandado protocolado em 09 de dezembro de 2019 (Av. 09).

Portanto, o sequestro penal prevalece ainda que alienado o imóvel em data anterior à sua decretação, restando ao adquirente pleitear o levantamento da constrição e o cancelamento da averbação por meio dos embargos previstos nos arts. 129 a 131 do Código de Processo Penal:

"Art. 129. O seqüestro autuar-se-á em apartado e admitirá embargos de terceiro.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1043870-90.2020.8.26.0224

Art. 130. O seqüestro poderá ainda ser embargado:

I - pelo acusado, sob o fundamento de não terem os bens sido adquiridos com os proventos da infração;

II - pelo terceiro, a quem houverem os bens sido transferidos a título oneroso, sob o fundamento de tê-los adquirido de boa-fé.

Parágrafo único. Não poderá ser pronunciada decisão nesses embargos antes de passar em julgado a sentença condenatória.

Art. 131. O seqüestro será levantado:

I - se a ação penal não for intentada no prazo de sessenta dias, contado da data em que ficar concluída a diligência;

II - se o terceiro, a quem tiverem sido transferidos os bens, prestar caução que assegure a aplicação do disposto no art. 74, II, b, segunda parte, do Código Penal;

III - se for julgada extinta a punibilidade ou absolvido o réu, por sentença transitada em julgado".

Essa solução, reitero, decorre da natureza e da finalidade do sequestro e da competência do juízo da ação penal para decidir sobre a sua prevalência, ou não, em relação ao terceiro adquirente do imóvel.

Cabe anotar, por fim, que dessa forma foi decidido pela Colenda Terceira Seção do Egrégio Superior Tribunal de Justiça no Conflito de Competência nº 175.033/GO, de que foi relator o Ministro Sebastião Reis Júnior, j. 26.05.2021, constando na fundamentação do v. Acórdão:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1043870-90.2020.8.26.0224

*“O sequestro é medida assecuratória voltada à retenção de bens móveis e imóveis do indiciado ou acusado, ainda que em poder de terceiros, quando **adquiridos com os proventos da infração** (art. 125 do CPP) para que deles não se desfaça, durante o curso da ação penal, de modo a assegurar a indenização da vítima ou impossibilitar ao agente que tenha lucro com a atividade criminosa. Transitada a ação penal e inexistindo ofendido a requerer a indenização, são os proventos do delito confiscados em prol da Fazenda Pública (arts. 133, § 1º, do CPP e 91, II, b, do Código Penal) e submetidos a alienação judicial ou transferidos diretamente ao ente público (art. 133-A, § 4º, do CPP).*

De outra parte, a hipoteca legal (art. 134 do CPP) e o arresto (art. 136 do CPP) são direcionados à constrição do patrimônio lícito do acusado, a fim de que dele não se desfaça e dando garantia ao ofendido ou à Fazenda Pública de que o acusado não estará insolvente ao final do processo criminal, de modo a assegurar a reparação do dano por ele causado.

Nesse sentido, destaco a doutrina de Renato Brasileiro:

[...]

Como se pode perceber, ao contrário do sequestro, que visa garantir não só a reparação do dano (CP, art. 91, I), como também o confisco (CP, art. 91, II), a especialização e registro da hipoteca legal destinam-se apenas a assegurar a indenização ao ofendido pelos danos causados pelo delito e o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1043870-90.2020.8.26.0224

pagamento das despesas judiciais. A inscrição da hipoteca legal não tem, portanto, qualquer finalidade de confisco. Por isso, pode-se dizer que tanto ela quanto o arresto, a ser estudado na sequência, são medidas assecuratórias fundadas no interesse privado, que têm por finalidade assegurar a reparação civil do dano causado pelo delito, em favor do ofendido ou de seus sucessores.

Daí deriva outra importante diferença entre o sequestro e a inscrição da hipoteca legal: diversamente do sequestro, que, desde que os bens sejam encontrados ou se localizem no território nacional, só pode recair sobre aqueles adquiridos pelo agente com os proventos da infração (CPP, art. 125), a especialização de hipoteca legal recai sobre bens imóveis licitamente adquiridos pelo acusado, objetivando garantir que o acusado não se desfaça desses bens, inviabilizando a reparação do dano causado pelo delito. Nesse contexto, como já se pronunciou o STJ, “como o arresto (procedimento antecedente à hipoteca legal) visa a constrição de bens necessários ao pagamento das responsabilidades do acusado (reparação do dano, pena pecuniária e custas processuais), caso venha a ser condenado, pouco importa que eles tenham sido adquiridos antes ou depois da infração penal. Inteligência do artigo 140 do Código de Processo Penal. Apenas o sequestro deve recair sobre os produtos, diretos ou indiretos, do crime, pois seu escopo é o de propiciar o perdimento desses bens . [...]”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1043870-90.2020.8.26.0224

(LIMA, Renato Brasileiro de. Manual de processo penal: volume único. 8ª ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Ed. JusPodivm, 2020, pág. 1.266).

*Com efeito, o que se verifica é que tais **medidas assecuratórias penais ostentam natureza distinta**, pois enquanto o sequestro ostenta **um interesse público** - retenção e confisco dos bens adquiridos com os proventos da infração -, o arresto e a hipoteca legal ostentam interesse **nitidamente privado** - constrição do patrimônio lícito para fins de reparação de dano -, convicção essa robustecida na diversidade do procedimento para expropriação desses bens, pois enquanto os bens sequestrados são expropriados no Juízo penal (art. 133 do CPP), os bens arrestados ou hipotecados, em sede penal, são expropriados no Juízo cível (art. 143 do CPP).*

Assim, considerando a natureza peculiar da medida assecuratória penal de sequestro (art. 125 do CPP) - verificada a partir do interesse público (aquisição com proventos da infração penal) e do fato de que a expropriação ocorre na seara penal -, deve ser reconhecida a primazia da referida constrição, frente àquela decretada por Juízo cível ou trabalhista (penhora), sendo indiferente qual constrição foi decretada primeiro. Logo, incorre em usurpação de competência o Juízo trabalhista que pratica ato expropriatório de bem sequestrado na seara penal, ainda que objeto de constrição decretada em sede trabalhista (penhora), sendo indiferente qual constrição foi decretada primeiro”.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1043870-90.2020.8.26.0224

4. Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso para afastar a recusa da averbação da consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, com manutenção, porém, da averbação do sequestro penal do imóvel.

Sub censura.

São Paulo, 07 de outubro de 2021.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria
(Assinatura eletrônica)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1043870-90.2020.8.26.0224

CONCLUSÃO

Em 13 de outubro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, por seus fundamentos que adoto, e dou provimento ao recurso para afastar a recusa da averbação da consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, ficando, porém, mantida a averbação do sequestro penal do imóvel.

Intimem-se.

São Paulo, 13 de outubro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica