



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
GABINETE DO DESEMBARGADOR ITAMAR DE LIMA



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5689268-43.2023.8.09.0051

Comarca de GOIÂNIA

3ª CÂMARA CÍVEL (camaracivel3@tjgo.jus.br)

AGRAVANTE: REMO INCORPORADORA E EMPREENDIMENTO LTDA.

AGRAVADOS: MARIA IRLETH FERREIRA GUIMARÃES MACHADO E OUTRO

RELATOR: DESEMBARGADOR ITAMAR DE LIMA

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CANCELAMENTO DO REGISTRO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE PAGAMENTO DAS DESPESAS DE EXECUÇÃO. INTERPRETAÇÃO DOS ARTIGOS 25 E 27 DA LEI Nº 9.514/97.

1. Conforme inteligência dos artigos 25 e 27 da Lei nº 9.514/97, para a extinção da propriedade fiduciária e consequente cancelamento do respectivo registro na matrícula do imóvel, deve haver o pagamento integral da dívida, incluindo encargos de execução extrajudicial.

2. A determinação de exclusão prematura do registro da consolidação, sem o pagamento dos encargos com execução extrajudicial pode ensejar prejuízos à credora fiduciária, pois faculta aos agravados alienar o bem livremente, situação que impõe a reforma da decisão para obstar o cancelamento do aludido registro.

AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. DECISÃO REFORMADA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, **ACORDAM** os integrantes da **3ª Turma Julgadora** em sessão da **3ª Câmara Cível**, à **unanimidade**, em **conhecer o agravo de**

instrumento e provê-lo, nos termos do voto do relator. **Decisão reformada.**

Votaram com o relator, os desembargadores Eduardo Abdon Moura e Fernando Braga Viggiano.

Presidiu a sessão, desembargador Itamar de Lima.

Presente o Procurador de Justiça, Abraão Júnior Miranda Coelho.

Goiânia-GO, 11 de dezembro de 2023.

Desembargador **ITAMAR DE LIMA**

Relator

VOTO DO RELATOR

Como visto, trata-se de agravo de instrumento com pedido de tutela de urgência recursal interposto por **REMO INCORPORADORA E EMPREENDIMENTO LTDA.** contra decisão (mov. 282), proferida pelo juiz de direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Romério do Carmo Cordeiro, que, nos autos da ação de indenização em fase de cumprimento de sentença proposta por **ELIAS COSTA MACHADO NETO** e **MARIA IRLETH FERREIRA GUIMARÃES MACHADO**, determinou o seguinte:

“Verifica-se pelos saldos e comprovantes de depósito judicial anexos aos autos que os valores depositados nas contas judiciais mantidas perante o Banco do Brasil (1800115435491 / 4200121432942 / 2100115435503), conforme extrato do evento 279, e Caixa Econômica Federal (01859085-7 / 01859111-0), vide comprovantes anexos ao evento 271 (docs. 4 e 6), são suficientes para a satisfação da dívida.

Assim, determino a expedição de alvarás para transferência das quantias depositadas nas referidas contas judiciais do Banco do Brasil e da Caixa Econômica Federal, observando-se os dados bancários indicados ao evento 281.

a) Quantia de R\$ 185.340,18, acrescida de rendimentos proporcionais, em nome da(s) parte(s) exequente(s) Remo Incorporadora e Empreendimentos Ltda., CNPJ: 01.998.487/0001-06;

b) Quantia de R\$ 16.815,18, acrescida de rendimentos proporcionais, em nome do advogado



da exequente Dr. Rony Jean Mendes dos Santos, CPF nº 734.988.821-04;

No mais, defiro o pedido do evento 277.

Expeça-se ofício ao Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia, para que promova o cancelamento do registro de alienação fiduciária do imóvel (R-2-194.119) e da averbação de consolidação de propriedade (Av-3-194.119), com relação ao imóvel de matrícula nº 194.119.

Custas e emolumentos cartorários ficam às expensas das partes rés.”

A insurgência recursal reside na pretensão de reforma da decisão para impedir o cancelamento do registro da propriedade fiduciária diante da ausência de pagamento das despesas de execução.

De plano, verifico que a insurgência comporta acolhida.

O cerne da questão reside na interpretação e aplicação do artigo 25 e 27 da Lei nº 9.514/97, os quais estabelecem as condições para a resolução da propriedade fiduciária do imóvel após o pagamento da dívida e seus encargos.

O artigo 25 da aludida lei, ao dispor que *"com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel,"* estabelece um requisito essencial para a extinção da propriedade fiduciária. Assim, de acordo com o disposto na lei de regência, a resolução da propriedade fiduciária está condicionada ao pagamento integral da dívida, inclusive encargos de execução.

Já o artigo 27 determina o seguinte:

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

[...]

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, **das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.**

§ 2º-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel **por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos valores**



correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos.

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.” (Grifos acrescidos)

Portanto, o credor fiduciário deve outorgar o termo de quitação aos devedores fiduciantes agravados somente quando houver o adimplemento total da dívida, a qual é composta não só pelo débito oriundo do financiamento contratado (que já foi adimplido) mas também pelas despesas de execução extrajudicial, conforme demonstrado no movimento 273 dos autos principais.

Conforme diversos precedentes do Superior Tribunal de Justiça (STJ), "*após a edição da Lei nº 13.465, de 11/7/2017, que incluiu o § 2º-B no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, assegurando o direito de preferência ao devedor fiduciante na aquisição do imóvel objeto de garantia fiduciária, a ser exercido após a consolidação da propriedade e até a data em que realizado o segundo leilão, a Terceira Turma do STJ, no julgamento do REsp 1.649.595/RS, em 13/10/2020, se posicionou no sentido de que, 'com a entrada em vigor da nova lei, não mais se admite a purgação da mora após a consolidação da propriedade em favor do fiduciário', mas sim o exercício do direito de preferência para adquirir o imóvel objeto da propriedade fiduciária, previsto no mencionado art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997. [...]*" (Resp n. 2.007.941/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/2/2023, Dje de 16/2/2023)

Portanto, a decisão agravada, ao determinar a baixa da propriedade fiduciária e da consolidação sem que os fiduciantes agravados e executados tenham quitado as despesas mencionadas nos §§ do artigo 27, os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão (ITBI) pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, viola e nega eficácia aos artigos 25 e, especialmente, 27, §§ 2º, 2º-B e 3º da Lei nº 9.514/97.

Nesse passo, importante registrar que a ausência de contrarrazões demonstra a inocorrência de pretensão resistida da parte agravada quanto ao ponto.

Em outro passo, a exclusão prematura do registro da consolidação pode ensejar



prejuízos à agravante, pois faculta aos agravados alienar o bem livremente.

Assim, o provimento do recurso é medida que se impõe.

Ante o exposto, **conheço e dou provimento** ao agravo de instrumento para reformar a decisão recorrida e obstar o cancelamento do registro relativo à consolidação da propriedade fiduciária registrada sob o nº R-2-194.119, na matrícula nº 194.119 do CRI da 1ª circunscrição de Goiânia diante da inoccorrência de satisfação total da dívida, determinando-se o prosseguimento da execução.

É como voto.

Goiânia-GO, 11 de dezembro de 2023.

Desembargador **ITAMAR DE LIMA**

Relator

