

ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
VARA ESP. AÇÃO CIVIL PÚBLICA E AÇÃO POPULAR

---

**Proc. 1056740-54.2020.811.0041.**

**Vistos etc.**

O requerido Fernando Biral de Freitas requer seja cancelada a ordem de indisponibilidade que recaiu sobre o imóvel apartamento n.º 2003, do Condomínio Residencial Bonavita, Torre 3, setor 2, localizado no 20º Pavimento, situado na Av. Juliano da Costa Marques, n.º 877, bairro Jardim Aclimação, nesta capital, objeto da matrícula n.º 110.572, do 6º Serviço Notarial e de Registro de Imóveis desta Capital (id. 49047681).

Alega que em 24/09/2020, mediante contrato de compromisso de compra e venda, adquiriu, juntamente com sua esposa, um imóvel situado no Condomínio Belvedere, localizado à rua das Andorinhas, quadra 32, lote 03, sendo o imóvel indisponibilizado foi entregue como parte do pagamento.

Relata que em 25/11/2020 foi feita a transferência do imóvel adquirido para o requerido e sua esposa, o qual foi alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, diante do financiamento aprovado. A instituição financeira realizou o pagamento para a vendedora do imóvel no dia 30/11/2020, a qual quitou o financiamento que pendia sobre o apartamento que pertencia ao requerido, situado no condomínio Bonavita.

Aduz que durante os trâmites para a elaboração da escritura e transferência da propriedade do apartamento para a adquirente, Sra. Karine Borges Bertoldo, sobreveio a ordem de indisponibilidade, a qual não pode subsistir, haja vista a evidente boa-fé, pois, quando do negócio ocorrido em setembro de 2020, não havia qualquer impedimento ou ônus sobre o imóvel.

Instruiu o pedido com os documentos juntados no id. 49048692 a 49048731.

O representante do Ministério Público manifestou pelo desbloqueio do imóvel situado no condomínio Bonavita, presumindo-se a boa-fé da adquirente, uma vez que à época do negócio não constava nenhuma restrição sobre o imóvel e esta ação sequer tinha sido distribuída.

Requeru, ainda, que a ordem de indisponibilidade seja transferida para o imóvel adquirido pelo requerido, uma vez que este tinha pleno conhecimento dos procedimentos de investigação instaurados, confessou seu envolvimento na fraude objeto desta ação e a emissão de notas frias pela sua empresa, que resultaram em dano ao erário (id. 50195842).

Os autos vieram conclusos.

## **Decido.**

Analisando o pedido juntado no id. 49047681 e os documentos que o instruí, verifico que o imóvel apartamento n.º 2003, do Condomínio Residencial Bonavita, objeto da matrícula n.º 110.572, do 6º Serviço Notarial e de Registro de Imóveis desta Capital, não pertence mais ao requerido Fernando Biral de Freitas.

Conforme se verifica do instrumento de compromisso de compra e venda juntado no id. 49048702, firmado em 24/09/2020, o requerido Fernando entregou o imóvel acima mencionado como parte do pagamento de outro imóvel que adquiriu da sra. Karine Borges Bertoldo. À época do negócio, esta ação de responsabilidade por ato de improbidade administrativa não tinha sido distribuída, de modo que, ao menos em relação a esta ação, não pairava qualquer restrição quanto a livre disposição do bem por seus proprietários.

Também, não há nos autos indícios que possam afastar a presunção de boa-fé da adquirente do imóvel, como manifestou o representante do Ministério Público.

Por outro lado, assiste razão ao representante do Ministério Público, quanto a indisponibilização do imóvel que foi adquirido pelo requerido, uma vez que não foram encontrados ativos financeiros e veículos suficientes para garantia de eventual ressarcimento de danos ao erário e a penalidade de multa. Também, não há notícia que outros bens imóveis do requerido tenham sido indisponibilizados.

Entretanto, a medida não poderá recair sobre o imóvel, mas sim, sobre os direitos do requerido, advindos do contrato firmado com a Caixa Econômica Federal, pois a aquisição se deu mediante financiamento com alienação fiduciária, portanto, a propriedade do imóvel é do credor, ainda que em caráter resolúvel, conforme o artigo 22, da Lei n.º 9.351/94:

“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.”

Logo, o credor fiduciante resguarda a qualidade de proprietário e possuidor indireto do bem, figurando o devedor apenas na qualidade de depositário da coisa, sendo reconhecida em seu favor uma expectativa de direito futuro, em caso do pagamento da integralidade da dívida garantida.

E sobre esse direito do devedor fiduciante, é possível que seja decretada a indisponibilidade, conforme entendimento

jurisprudencial:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA - INDISPONIBILIDADE DE BENS – VEÍCULO ALIENADO FIDUCIARIAMENTE – POSSIBILIDADE – DECISÃO MANTIDA – AGRAVO DESPROVIDO. Na alienação fiduciária, a posse e a propriedade do imóvel ficam

desdobradas. O devedor fiduciante torna-se o possuidor direto e o credor fiduciário, o possuidor indireto. **Esta situação não impede a indisponibilidade em ação de improbidade administrativa, porquanto a indisponibilidade /penhora recai sobre os direitos que o devedor fiduciante possui sobre a coisa.**” (TJMT - Segunda Câmara de Direito Público e Coletivo - N.U 1000227-97.2017.8.11.0000, Relator Gilberto Lopes Bussiki Julgado em 06/11/2019, Publicado no DJE 18/11/2019) (grifo nosso).

“PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DIREITOS DO FIDUCIANTE SOBRE BEM SUBMETIDO A CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA. POSSIBILIDADE. 1. A pretensão da Fazenda não consiste na penhora do bem objeto de alienação fiduciária, mas sim dos direitos que o devedor fiduciante possui sobre a coisa. 2. Referida pretensão encontra guarida na jurisprudência deste Tribunal Superior que, ao permitir a penhora dos direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato de alienação, não traz como requisito a anuência do credor fiduciário. Precedentes: AgInt no AREsp 644.018/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 10/06/2016 ST; AgRg no REsp 1.459.609/RS, de minha relatoria, Segunda Turma, DJe 4/12/2014; STJ, REsp 1.051.642/RS, Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, DJe 2/2/2010; STJ, REsp 910.207/MG, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, DJ 25/10/2007. 3. Esclarece-se, por oportuno, que a penhora, na espécie, não tem o condão de afastar o exercício dos direitos do credor fiduciário resultantes do contrato de alienação fiduciária, pois, do contrário, estaríamos a permitir a ingerência na relação contratual sem lei que o estabeleça. **Até porque os direitos do devedor fiduciante, objeto da penhora, subsistirão na medida e na proporção que cumprir com suas obrigações oriundas do contrato de alienação fiduciária.** 4. Recurso especial provido.” (STJ - REsp 1697645/MG, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 19/04/2018, DJe 25/04/2018). (grifo nosso).

Diante do exposto, considerando a manifestação favorável do requerente, **defiro** o pedido do requerido Fernando Biral de Freitas, para determinar o cancelamento da indisponibilidade que recai sobre o imóvel objeto da matrícula n.º 110.572, do 6º Serviço de Notas e Registro de Imóveis desta Capital, referente a ação civil por ato de improbidade administrativa n.º 1056740-54.2020.811.0041.

Com fundamento no art. 7.º e parágrafo único, da Lei n.º 8.429/92 c/c art. 835, XII, do CPC, **defiro** o pedido do Ministério Público e, **decreto a indisponibilidade** sobre os direitos do devedor fiduciante, ora requerido Fernando Biral de Freitas, advindos do contrato firmado com a Caixa Econômica Federal de financiamento do imóvel situado na Avenida das Palmeiras, quadra 32, lote 03, Condomínio Residencial Belvedere, objeto da matrícula 84.709, do 6º Serviço de Notas e Registro de Imóveis desta Capital.

Oficie-se ao referido Serviço Extrajudicial, para que proceda ao cancelamento da indisponibilidade que recai sobre o imóvel objeto da matrícula 110.572 e proceda a devida averbação, às margens da matrícula 84.709, da indisponibilidade sobre os direitos do devedor fiduciante/requerido Fernando Biral de Freitas.

Expeça-se o necessário.

Intimem-se.

Cumpra-se.

Cuiabá-MT, 16 de março de 2021.

*Celia Regina Vidotti*

*Juíza de Direito*

Assinado eletronicamente por: **CELIA REGINA VIDOTTI**  
<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDAYQRKYHPM>



PJEDAYQRKYHPM