

Processo: 1.0000.25.222031-4/001
Relator: Des.(a) Luziene Barbosa Lima
Relator do Acórdão: Des.(a) Luziene Barbosa Lima
Data do Julgamento: 24/09/2025
Data da Publicação: 25/09/2025

EMENTA: DIREITO CIVIL E REGISTRAL. APELAÇÕES CÍVEIS. DÚVIDA REGISTRAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA AVERBADA ANTES DE ACORDO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO. IMPOSSIBILIDADE DE CANCELAMENTO. ATO JURÍDICO PERFEITO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSOS DESPROVIDOS.

1. A consolidação da propriedade fiduciária impede a reversão do registro por acordo posterior, salvo nos estritos termos da Lei nº 9.514/97.
2. Alterações da Lei nº 14.711/2023 não retroage para alcançar atos jurídicos perfeitos.
3. O princípio da legalidade estrita impede o registro de título incompatível com o regime jurídico da alienação fiduciária após a consolidação.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.25.222031-4/001 - COMARCA DE UBERLÂNDIA - APELANTE(S): COOPERATIVA DE CREDITO DE PRODUTORES RURAIS E DE LIVRE ADMISSAO DO TRIANGULO LTDA, FLAVIA LIVIA DE SOUSA SILVEIRA - APELADO(A)(S): COOPERATIVA DE CREDITO DE PRODUTORES RURAIS E DE LIVRE ADMISSAO DO TRIANGULO LTDA, FLAVIA LIVIA DE SOUSA SILVEIRA, MARCIO RIBEIRO PEREIRA

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 21ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS.

DESA. LUZIENE BARBOSA LIMA
RELATORA

DESA. LUZIENE BARBOSA LIMA (RELATORA)

V O T O

I. RELATÓRIO.

Trata-se de apelações cíveis interpostas por Flávia Lívia de Sousa Silveira/1ª apelante e Sicoob Creditril - Cooperativa de Crédito de Produtores Rurais e Livre Admissão do Triângulo Ltda./2ª apelante, ambas inconformadas com a r. sentença (ordem 24) proferida pelo MM Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia/MG, que julgou procedente a dúvida registral suscitada pelo Oficial Titular do 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia/MG, Márcio Ribeiro Pereira, nos seguintes termos:

O ato de consolidação já havia sido consumado antes da vigência do dispositivo, qual seja, 30/10/2023, o que configura ato jurídico perfeito, nos termos do § 1º do art. 6º da LINDB, vedando a retroatividade da norma. Diante disso, o cancelamento da prenotação na matrícula de nº 96.357 é inviável, por contrariar o ordenamento vigente, sendo correta a recusa fundamentada pelo Oficial do Registro de Imóveis.

III - DISPOSITIVO

Julgo procedente a dúvida.

Em suas razões recursais (ordem 43), a 1ª apelante Flávia Lívia de Sousa Silveira pleiteia a reforma integral da sentença, por atingir os fins da alienação fiduciária com a quitação do débito, a possibilidade de purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, a validade do negócio jurídico e sua homologação judicial em outros processos, e o dever do Tabelionato de proceder ao cancelamento da prenotação com base no artigo 250, II, da Lei de Registros Públicos. Afirma a sentença violar princípios da razoabilidade, proporcionalidade e utilidade da jurisdição.

Por sua vez, o 2º apelante Sicoob Creditril (ordem 39) também pugna pela reforma da sentença. Este reitera argumentos, defendendo a inexistência da dívida, pois a dação em pagamento do imóvel de matrícula 58.298 foi suficiente para quitar o débito renegociado, tornando desnecessária a alienação do imóvel de matrícula 96.357. Alega haver confusão entre credor e devedor e invoca princípios como a menor onerosidade ao devedor, a função social da propriedade e a autonomia da vontade.

Ambos os recursos foram preparados.

Em contrarrazões (ordem 50), o Oficial do 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia/MG rebateu os argumentos dos apelantes. Este sustentou que o Juiz de primeira instância não desconsiderou o acordo, mas sim identificou a impossibilidade de sua eficácia em face da lei. Diferencia a prenotação da averbação de consolidação, pois esta última transfere a propriedade plena. Por fim, aduz a inaplicabilidade dos precedentes jurisprudenciais invocados, por tratarem de regimes diversos da Lei n. 9.514/97.

É o relatório.

II. ADMISSIBILIDADE.

Conheço de ambos os recursos, por preencherem os pressupostos de admissibilidade.

III. FUNDAMENTAÇÃO.

A presente controvérsia concentra-se na viabilidade jurídica de se cancelar a averbação da consolidação da propriedade fiduciária sobre o imóvel de matrícula n. 96.357, do 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia/MG.

Os apelantes buscam esse cancelamento com base em um acordo extrajudicial de dação em pagamento e cessão de crédito, formalizado por escritura pública. Contudo, o registro da consolidação já havia sido efetuado em nome do credor fiduciário antes da formalização do acordo.

Da Natureza Jurídica da Alienação Fiduciária e da Consolidação da Propriedade.

A alienação fiduciária de bem imóvel, prevista no artigo 22 da Lei nº 9.514/97, é um negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, transfere ao credor, o fiduciário, a propriedade resolúvel de um imóvel. Esse instituto estabelece um robusto direito real de garantia. Em consequência, a propriedade fiduciária resulta no desdobramento da posse: a posse direta fica com o fiduciante, e a posse indireta com o fiduciário, conforme o artigo 23 da Lei.

Em caso de inadimplemento, a legislação confere ao fiduciário a prerrogativa de consolidar a propriedade do imóvel em seu nome, uma vez constituída a mora do devedor. Assim, o artigo 26, caput, da referida lei determina:

"Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário."

No caso em questão, essa consolidação ocorreu em 13/06/2023, conforme averbações nas matrículas dos imóveis. A Escritura Pública de Transação em Pagamento, na qual os apelantes buscaram redefinir a situação dos imóveis, foi lavrada em 31/07/2023, momento posterior à consolidação da propriedade.

Assim, após a consolidação da propriedade, a lei especial, no artigo 27 da Lei nº 9.514/97, impõe ao credor a realização de leilões públicos para a alienação do imóvel e a satisfação da dívida. Apenas na ausência de licitantes o credor pode ficar com o bem para si. Essa previsão legal é cogente, visando a garantir a transparência do processo e a proteção de eventual saldo remanescente em favor do fiduciante.

Nesse contexto, a lei admite uma exceção a esse procedimento: o fiduciante pode dar seu direito eventual sobre o imóvel em pagamento da dívida, dispensando os leilões. No entanto, essa faculdade é válida e eficaz apenas antes da averbação da consolidação da propriedade. No caso, como a consolidação ocorreu antes do acordo, a fiduciante não mais detinha a propriedade resolúvel ou "direito eventual" sobre o bem para dispor em dação em pagamento, já que a propriedade plena pertencia ao credor.

Admitir a reversão da consolidação da propriedade por um acordo posterior, fora do procedimento legal, esvaziaria por completo a finalidade da Lei de Alienação Fiduciária, a qual busca assegurar transparência, publicidade e proteção ao devedor por meio da alienação pública do bem.

Por conseguinte, não merece reforma a sentença apelada nesse ponto.

Da Inaplicabilidade das Alterações Trazidas pela Lei n. 14.711/2023

Os apelantes postulam a aplicação das alterações da Lei n. 14.711/2023, a qual introduziu o § 8º ao artigo 26 e o artigo 27-A na Lei n. 9.514/97, a fim de validar a transação por eles realizada.

Contudo, essa tese não se sustenta, como será demonstrado.

A Lei n. 14.711/2023 entrou em vigor em 30/10/2023. A averbação da consolidação da propriedade do imóvel de matrícula n. 96.357, por sua vez, ocorreu em 13/06/2023, data anterior à vigência da nova lei. O ato de consolidação da propriedade fiduciária já se consumara sob a égide da legislação anterior, constituindo um ato jurídico perfeito.

A esse respeito, o § 1º do artigo 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB) é claro ao vedar a retroatividade da norma jurídica para atingir o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada, senão vejamos:

Art. 6º A Lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada.

§ 1º Reputa-se ato jurídico perfeito o já consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou.

(...)

Nesse contexto, desconsiderar esse preceito fundamental significaria solapar a segurança jurídica, pilar essencial do Estado Democrático de Direito. Em síntese, a nova lei não tem o poder de desconstituir os efeitos de um ato aperfeiçoado e consolidado sob a norma anterior, motivo pelo qual se impõe a manutenção da sentença também nesse aspecto.

Da Refutação aos Precedentes Jurisprudenciais Apresentados pelos Apelantes.

Os apelantes citam precedentes do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) para sustentar a possibilidade de purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação. No entanto, tais julgados não se aplicam ao caso concreto.

Isso ocorre porque a jurisprudência, a permitir a purgação da mora em momento posterior à consolidação, mas antes da arrematação, frequentemente refere-se a hipóteses regidas pelo Decreto-Lei n. 70/1966, ou a situações específicas a admitir tal flexibilização em fases anteriores do processo de execução.

Dessa maneira, a Lei n. 9.514/97, ao prever a consolidação da propriedade fiduciária, estabeleceu um regime sui generis para a satisfação do crédito. Uma vez averbada a consolidação, a propriedade plena do bem retorna ao patrimônio do credor, não sendo mais possível ao devedor purgar a mora. A partir desse momento, a lei impõe o rito da excussão pública do bem.

Além disso, a transação realizada entre as partes, embora tenha resolvido a questão obrigacional no âmbito privado, não tem o condão de alterar o estado registral do imóvel consolidado nem de dispensar os procedimentos legalmente exigidos para sua alienação. A "purgação da mora" já não se aplica a uma propriedade consolidada e integrada ao patrimônio do credor, pois, a partir daquele momento, a discussão é sobre a venda do bem, e não a retomada da condição de fiduciante.

Logo, não merece acolhida essa tese recursal.

Da Validade do Negócio Jurídico e Homologação Judicial.

Os apelantes argumentam a validade do acordo extrajudicial e sua homologação judicial em outros processos, razão pela qual se deveria reconhecê-lo em sua plenitude, inclusive para fins registrais.

Todavia, razão não lhes assiste, nos seguintes termos.

Não se ignora a validade do acordo no plano obrigacional entre as partes, mesmo porque a transação pôs fim às obrigações financeiras e culminou na cessão de créditos. Contudo, a homologação de um acordo judicial em processos de execução não o habilita a sobrepor-se às normas de direito registral imobiliário e aos efeitos de um ato jurídico registral já perfeito.

Isso porque a Dúvida Registral é um procedimento administrativo-judicial de natureza estrita, cujo escopo se restringe à qualificação do título levado a registro. Portanto, a atuação do Oficial Registrador pauta-se no princípio da legalidade estrita, incumbindo-lhe verificar a conformidade do ato pretendido com as normas legais e registrais, sem margem para flexibilizações decorrentes de acordos privados a contrariar a lei. Desse modo, mesmo com o acordo a produzir seus efeitos nas relações inter partes, não se pode impor ao Registro de Imóveis um ato subversor do regime legal da alienação fiduciária e da consolidação da propriedade.

Do Dever do Tabelionato e dos Princípios Gerais do Direito.

Os apelantes argumentam a necessidade de o Oficial do Registro de Imóveis proceder ao cancelamento da averbação da consolidação, com base no artigo 250, II, da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/73). A aplicação de princípios como a razoabilidade, a proporcionalidade e a boa-fé deveria, segundo eles, validar a transação e o pedido de cancelamento.

Essa argumentação, contudo, não prospera. Isso porque o Oficial do Registro de Imóveis atua como um fiscal da legalidade. Logo, a recusa em proceder ao cancelamento da averbação da consolidação da propriedade não se deu por mero capricho, mas pela impossibilidade jurídica do ato requerido face ao regime legal imposto pela Lei n. 9.514/97 após a consolidação.

O artigo 250, II, da Lei n. 6.015/73 não se presta a revogar os efeitos de um ato jurídico perfeito e acabado, como a consolidação da propriedade fiduciária. Uma vez averbada, ela submete o bem a um regime específico de alienação.

Por fim, os princípios gerais do direito não podem servir de escudo para ignorar normas cogentes e de ordem pública, reguladoras de institutos específicos. A Lei n. 9.514/97 já traz em seu bojo mecanismos destinados a proteger o devedor, como a obrigatoriedade dos leilões públicos e a restituição de eventual saldo remanescente. Permitir o cancelamento da averbação por mera vontade das partes neste estágio subverteria o sistema legal de garantia e publicidade, afetando a segurança jurídica.

Por todo o exposto, a sentença prolatada pelo Juiz a quo, ao julgar procedente a dúvida registral, aplicou a legislação pertinente com acuidade, preservando a segurança jurídica dos atos e os princípios regentes da alienação fiduciária de imóveis. A pretensão dos apelantes de cancelamento da averbação da consolidação da propriedade do imóvel de matrícula n. 96.357 esbarra na literalidade e na finalidade da Lei n. 9.514/97, motivo pelo qual deve ser mantida na íntegra a sentença apelada.

IV. DISPOSITIVO

Isso posto, NEGOU PROVIMENTO a ambos os recursos, para manter a sentença de origem em sua integralidade.

Custas recursais pelos 1ºs Apelantes Flávia Livia de Sousa Silveira e Sicoob Creditril - Cooperativa de Crédito de Produtores Rurais e Livre Admissão do Triângulo Ltda, em proporção.

Em razão do não provimento dos apelos, majoro os honorários advocatícios de sucumbência devidos ao patrono do apelado Márcio Ribeiro Pereira (Oficial do CRI) em mais 2% (dois por cento) sobre o valor dos honorários fixados na sentença, já considerada a sucumbência recursal, conforme o artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

É como voto.

DES. ALEXANDRE VICTOR DE CARVALHO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO - De acordo com o(a) Relator(a).



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AOS RECURSOS"