



PROCESSO Nº 0860257-47.2023.8.19.0001

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

INTERESSADO: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.

RELATOR: DESEMBARGADOR CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA REGISTRAL. CARTÓRIO DO 7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO PARA AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE, EM EXECUÇÃO DE PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ATO REGISTRAL OBSTADO DIANTE DA NECESSIDADE DE PRÉVIO CANCELAMENTO DAS INDISPONIBILIDADES AVERBADAS NA MATRÍCULA. SENTENÇA QUE JULGOU A DÚVIDA IMPROCEDENTE. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA DE JUSTIÇA OPINANDO PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA QUE CONSISTE NO NEGÓCIO JURÍDICO POR MEIO DO QUAL O DEVEDOR FIDUCIANTE TRANSFERE A PROPRIEDADE DO DOMÍNIO RESOLÚVEL E A POSSE INDIRETA DO BEM ALIENADO AO CREDOR, INDEPENDENTEMENTE DE SUA TRADIÇÃO EFETIVA, COMO FORMA DE GARANTIA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. 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. OUTROSSIM, A CONCRETIZAÇÃO DA PROPRIEDADE EM BENEFÍCIO DO SUSCITADO NÃO IMPLICA NO AFASTAMENTO DA INDISPONIBILIDADE, CUJO CANCELAMENTO DEVERÁ SER SOLICITADO PELO PROPRIETÁRIO JUNTO AO RESPECTIVO JUÍZO QUE A DECRETOU. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 27, § 11, DA LEI Nº 9.514/97 E 1.496 DO CNCGJ – PE. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e decididos estes autos do Processo nº **0860257-47.2023.8.19.0001**, em que é suscitante o **CARTÓRIO DO 7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ** e interessado **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.**;

ACORDAM os Desembargadores integrantes do Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por UNANIMIDADE de votos, em **confirmar a sentença**, em reexame necessário, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do 7º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital/RJ a partir do requerimento de averbação de Consolidação de Propriedade Fiduciária, referente ao imóvel inscrito na matrícula nº 2.838, tendo em vista o inadimplemento contratual de alienação





fiduciária (PJe 57872080/57872089 – instruído com a documentação PJe 57872088).

O Oficial Registrador esclarece que deixou de efetuar o ato pleiteado em razão da existência de indisponibilidades averbadas no Fólio Real.

Em sede de impugnação (PJe 60325925 - instruída com os documentos PJe 60325927), a parte suscitada, em suma, aduz que o imóvel em questão é objeto de contrato particular de venda e compra de imóvel, com financiamento e pacto adjeto de alienação fiduciária firmado entre o ora interessado e Marcelo Pereira Primo, na forma da Lei nº 9.514/97¹. Informa que o bem teve a propriedade resolúvel e a posse indireta transferida pelo devedor fiduciante ao credor fiduciário como forma de garantia do débito assumido perante o banco; desta forma, assevera que o executado não é proprietário do imóvel, detendo apenas a posse direta deste. Pugna pela aplicação da regra inserta no artigo 26, **caput**², da Lei nº 9.514/97. Argumenta que eventuais anotações de indisponibilidade não podem afetar a consolidação da propriedade pelo Banco.

Manifestação do Oficial Suscitante (PJe 89679348/89687711), informando a superveniência do §11³, do artigo 27, da Lei nº 9.514/97, segundo o qual, os direitos reais de garantia de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e a venda do imóvel para realização da garantia.

¹ Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

² Art. 26. 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. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

³ Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023) (...)

§ 11. Os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e a venda do imóvel para realização da garantia. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)





Outrossim, afirma que, por força do artigo 493⁴ do Código de Processo Civil, a alteração do cenário jurídico vigente na data da suscitação da presente dúvida impõe a cautela de aguardar a decisão a ser exarada pelo d. Juízo.

Parecer do **Parquet** (PJe 105150623), no sentido de não vislumbrar hipótese de intervenção ministerial nos presentes autos.

A sentença (PJe 136933407) julgou a dúvida improcedente.

Os autos vieram a este E. Conselho da Magistratura, em razão do duplo grau obrigatório de jurisdição, nos termos do disposto no artigo 48, § 2º, da LODJ.

Parecer da Procuradoria de Justiça (fls. 07/09) opinando pela confirmação da r. sentença.

VOTO

No caso em comento, o interessado Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. pretende a averbação de consolidação de propriedade fiduciária, referente ao imóvel inscrito na matrícula nº 2.838.

Entretanto, o Oficial Registrador se absteve de realizar o ato diante da necessidade de prévio cancelamento das indisponibilidades averbadas no Fólio Real.

É cediço que a alienação fiduciária⁵ em garantia consiste no negócio jurídico por meio do qual o devedor, ou fiduciante com a finalidade de garantia,

⁴ Art. 493. Se, depois da propositura da ação, algum fato constitutivo, modificativo ou extintivo do direito influir no julgamento do mérito, caberá ao juiz tomá-lo em consideração, de ofício ou a requerimento da parte, no momento de proferir a decisão.



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.

Frise-se, por importante, que a propriedade do bem imóvel é transferida ao credor fiduciário como forma de garantia do contrato de financiamento imobiliário.

Desta feita, a efetiva transferência do bem, dado em garantia ao credor fiduciante somente ocorrerá com o inadimplemento da obrigação, culminando com a consolidação da propriedade⁶. Repisa-se, 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 disponibilidade deste.

Como ressaltado alhures, 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 **sub analise**, consolidar-se-á a propriedade do bem imóvel em favor do fiduciário. Conclui-se, portanto, que apenas os eventuais direitos do devedor sobre o bem imóvel podem ser objeto de indisponibilidade.

Em outro vértice, a concretização da propriedade em benefício do suscitado não implica no afastamento das indisponibilidades existentes, cujos cancelamentos deverão ser solicitados pelo proprietário junto aos juízos competentes. Enquanto existir a possibilidade de se consolidar a propriedade em

⁵ 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)

⁶ 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)



nome do banco interessado, a restrição, por outro lado, deve ser mantida até que haja ordem as cancelando advinda do juízo que a impôs.

Confira-se a regra inserta no §11, do artigo 27, da Lei nº 9.514/97:

“Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

(...)

§ 11. Os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante não obstatam a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e a venda do imóvel para realização da garantia. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)” (Grifo nosso)

E, por oportuno, transcreve-se a regra do artigo 1.496 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça – Parte Extrajudicial, ***litteris***:

“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.



Neste sentido, o bem lançado parecer da douta Procuradoria de Justiça
(cf. fls. 08/09)

“De fato, existindo prévia constrição judicial sobre o imóvel estabelecida por ordem judicial, não cabe ao juízo registral, em exercício de função administrativa, determinar a liberação do bem.

Todavia, no caso em apreço, a exigência não merece prosperar, eis que as anotações de indisponibilidades estão em nome do devedor fiduciante, que, a partir do inadimplemento contratual, perdeu a propriedade do bem imóvel, detendo apenas sua posse direta, passando o bem a pertencer ao credor fiduciário.

Além disso, o artigo 27, §11º da Lei nº 9.514/97, passou a não entender mais as indisponibilidades como óbices à consolidação de propriedade (...)

É cediço que em termos de Registros Públicos há de se respeitar a mais estrita legalidade, não podendo o Oficial Registrador adentrar ao mérito do pedido de registro, sendo-lhe possível apenas cotejar as exigências legais com os documentos que lhe são apresentados.

*Destarte, improcede a exigência formulada pelo Oficial, tendo em vista que não encontra amparo no ordenamento jurídico pátrio, **razão pela qual merece confirmação o julgamento prolatado pelo Juízo a quo.***

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.





Por tais razões, apreciando o feito em razão da remessa necessária, voto no sentido de **confirmar a sentença**, nos termos do voto acima assinalado.

Rio de Janeiro, 30 de janeiro de 2025.

Desembargador CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA
RELATOR

