



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 1002050-35.2015.8.26.0073

**Tipo** Acórdão CSM/SP

**Data de Julgamento:** 02/06/2016

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** Data não disponível

**Cidade:** Avaré

**Estado:** São Paulo

**Relator:** Manoel de Queiroz Pereira Calças

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Alienação fiduciária em garantia – Cláusulas contratuais ajustadas em desacordo com normas imperativas – Ofensa ao arts. 24 e 27, §§ 2º, 5º e 6º, da Lei n.º 9.514/1997 – Inaceitável e contraditória previsão contratual admitindo a venda em segundo leilão por preço inferior ao valor da dívida – Convenção prevendo inadmissivelmente a possibilidade de subsistência do débito em caso de venda em segundo leilão – Inobservância de legítimas limitações impostas ao princípio da autonomia privada – Sopesamento entre princípios realizado com precedência pelo legislador ordinário – Juízo de desqualificação registral confirmado – Violação dos princípios da legalidade e da segurança jurídica – Dúvida procedente – Recurso desprovido.

## Íntegra

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**

**Apelação nº 1002050-35.2015.8.26.0073**

**Registro: 2016.0000386212**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do(a) Apelação nº 1002050-35.2015.8.26.0073, da Comarca de Avaré, em que são partes é apelante ICARO DEMARCHI ARAÚJO LEITE, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE AVARÉ.

**ACORDAM**, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este Acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PAULO DIMAS MASCARETTI (Presidente), ADEMIR BENEDITO, XAVIER DE AQUINO, LUIZ ANTONIO DE GODOY, RICARDO DIP E SALLES ABREU.

São Paulo, 2 de junho de 2016.

**PEREIRA CALÇAS, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR**

**Apelação nº 1002050-35.2015.8.26.0073**

Apelante: ICARO DEMARCHI ARAÚJO LEITE

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Avaré

**Voto nº 29.232**

**REGISTRO DE IMÓVEIS – Alienação fiduciária em garantia – Cláusulas contratuais ajustadas em desacordo com normas imperativas – Ofensa ao arts. 24 e 27, §§ 2º, 5º e 6º, da Lei n.º 9.514/1997 – Inaceitável e contraditória previsão contratual admitindo a venda em segundo leilão por preço inferior ao valor da dívida – Convenção prevendo inadmissivelmente a possibilidade de subsistência do débito em caso de venda em segundo leilão – Inobservância de legítimas limitações impostas ao princípio da autonomia privada – Sopesamento entre princípios realizado com precedência pelo legislador ordinário – Juízo de desqualificação registral confirmado – Violação dos princípios da legalidade e da segurança jurídica – Dúvida procedente – Recurso desprovido.**

Ao expor as razões determinantes da desqualificação registral do *contrato de alienação fiduciária de imóvel em garantia de dívida de terceiro*, o Oficial de Registro esclareceu que condicionou a inscrição pretendida à adequação de duas das cláusulas contratuais à Lei n.º 9.514/1997.

Primeiro, argumentou que a cláusula 3.2.1, além de contraditória com a cláusula 3.4, está em desconformidade com o art. 27, § 2º, da Lei n.º 9.514/1997, pois o valor previsto para venda do bem em segundo leilão toma por parâmetro o valor do imóvel, e não o da dívida.

Depois, afirmou: a cláusula 3.6 viola os §§ 5º e 6º do art. 27 da Lei n.º 9.514/1997, seja ao permitir a alienação do bem imóvel por valor inferior ao da dívida, com subsistência do débito, seja ao não prever a extinção do débito garantido, se o leilão não alcançar o mínimo legalmente previsto, caso no qual o bem imóvel, ao contrário do estabelecido, deve ficar com o credor fiduciário, e não ser vendido.[1]

O interessado, ao requerer a suscitação de dúvida e na impugnação, ponderou: é livre o ajuste sobre o preço mínimo para alienação do imóvel em segundo leilão; a intenção foi impedir a venda por preço vil; a dívida sempre será inferior a 60% do valor do imóvel; as cláusulas questionadas estão de acordo com os princípios do equilíbrio contratual, da função social do contrato, da boa-fé e da proibição do enriquecimento sem justa causa; e há relação de complementariedade, e não de contradição, entre as cláusulas 3.2.1 e 3.4.[2]

Inconformado com a sentença que julgou a dúvida procedente[3], o interessado, após o não conhecimento dos embargos de declaração[4], e reiterando suas manifestações anteriores, acrescidas com alegações relativas à autonomia privada e à força obrigatória do contrato, interpôs apelação[5], recebida no duplo efeito[6]. No mais, com o envio dos autos ao **C. CSM**, abriu-se vista à Procuradoria Geral da Justiça, que propôs o desprovimento da apelação[7].

**É o relatório.**

O instrumento particular encaminhado para registro documenta, no que interessa, ajuste sobre a transferência da propriedade resolúvel do bem imóvel identificado na mat. n.º 57.777 do RI de Avaré, pertencente à fiduciante *LMX Realty Ltda.*, acordada, com escopo de garantia de obrigação alheia, em favor do fiduciário *Maurício Antonio Quadrado*. [8]

A contratação (alienação fiduciária como negócio jurídico) objetiva garantir o cumprimento de obrigação assumida pela *Paulista Fitness Empreendimentos Ltda.*, que se comprometeu a pagar R\$2.847.740,00, parceladamente, a *Maurício Antonio Quadrado*, credor fiduciário, por força de sua retirada do quadro societário da devedora. [9]

O registro do título é indispensável para constituição da propriedade fiduciária. Nada obstante, **a recusa exteriorizada pelo Oficial de Registro se revelou acertada.**[10] O instrumento particular em testilha é, com efeito, desprovido de potência registral, considerada a amplitude do juízo de qualificação confiado ao Registrador. Contrária, enfim, elementos essenciais à estrutura normativa da categoria contratual em exame.

De acordo com a regra do § 2º do art. 27 da Lei n.º 9.514/1997, por ocasião da alienação do bem imóvel dado em garantia, então após a consolidação da propriedade em nome do fiduciário, será aceito, no segundo leilão, "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." (grifei)

Ou seja, se, no primeiro leilão, a referência, para a venda do imóvel, é o valor indicado em contrato, **o segundo leilão toma por parâmetro, necessariamente, a dívida contratual em aberto**, com os acréscimos textualmente previstos nos §§ 2º e 3º do art. 27 da Lei n.º 9.514/1997.

Entretanto, nos termos convencionados, admitir-se-á, em segundo leilão, lance inferior à dívida, desde

que igual ou superior a 60% do valor do bem imóvel, sempre incluindo despesas, prêmios de seguro, encargos legais, inclusive tributos. É o que se extrai da análise conjunta das cláusulas 3.2.1 e 3.6[11], que, assim, estão em desacordo com a disciplina legal.

De mais a mais, há clara contradição com a cláusula contratual 3.4, que, expressando inaceitável ambivalência contratual, a semear desaconselhável insegurança jurídica, estabelece embora, aí sim, em harmonia com a Lei n.º 9.532/1997 –, que, se não houver, em segundo leilão, lance correspondente, no mínimo, ao valor da dívida, o fiduciário ficará com o imóvel.[12]

Sem dúvida, a cláusula contratual 3.2.1, com sentido melhor inferido à luz do constante na cláusula 3.6, é inconciliável com a cláusula 3.4, que, a gerar manifesta perplexidade, quando em confronto com aquelas, indica a impossibilidade de lance inferior ao valor da dívida garantida.

Sob outro prisma, a cláusula 3.6, antes referida, ao permitir a subsistência da dívida, após (também admitir) a alienação em segundo leilão por preço inferior ao valor do débito garantido, ofende, independentemente da contradição antes desvelada, a diretriz fixada no § 5º do art. 27 da Lei n.º 9.514/1997.

Ora, nesse caso, e conforme exposto regramento legal, é vedada a alienação, por inexistência ou insuficiência do lance, se inferior ao valor da dívida, e o bem imóvel transferido em garantia deve permanecer com o credor fiduciário, livre das restrições características da resolubilidade, considerando-se, em contrapartida, a dívida extinta, outorgando-se ao devedor quitação do débito, mediante termo próprio, consoante o § 6º do art. 27 da Lei n.º 9.514/1997.

Dentro desse contexto, o conteúdo do título levado a registro ofende normas imperativas, insuscetíveis de derrogação pela vontade dos particulares e que legitimamente, por conseguinte, limitando a autonomia privada dos contratantes, inspiradas por razões de utilidade social e equilíbrio contratual, e com o respaldo no art. 24, VII, da Lei n.º 9.514/1997, estabeleceram regulamentação mínima, estrutura mínima, com cláusulas vinculantes, a serem obrigatoriamente observadas pelas partes.

Pertinente, portanto, o juízo desqualificador emitido pelo Oficial, escorado no princípio da legalidade e, igualmente, aqui em atenção, especialmente, à contradição apurada, no princípio da segurança jurídica. Restou, em resumo, plenamente caracterizada a existência de restrições de ordem normativa, inerentes ao direito posto, a obstaculizar a inscrição intencionada.

Convém sublinhar, a propósito, que o regramento legal referente à alienação fiduciária de bens imóveis não é exclusivo de entidades que operam no sistema financeiro imobiliário; não se limita às instituições financeiras e equiparadas. Ao reverso, pode ser contratada, em garantia de obrigações em geral, por qualquer credor, pessoa física ou jurídica, consoante emerge dos arts. 22, § 1º, da Lei n.º 9.514/1997, e 51, da Lei n.º 10.931/2004.

Em arremate, inoportuna, para fins de fundamentar o registro pretendido, qualquer consideração a respeito do princípio do equilíbrio substancial do contrato ou sobre a vedação do locupletamento injusto, invocado como meio de purgar/evitar situações de iniquidade. E isso porque o legislador ordinário, *com inegável precedência*, ao limitar a liberdade contratual dos particulares e regulamentar a implementação da garantia, realizou o sopesamento, balanceamento entre os princípios contratuais em jogo, concretizando, em regras, a solução escolhida.

No justo escólio de Melhim Namem Chalhub, a Lei n.º 9.514/1997 “cuidou de harmonizar os interesses do credor fiduciário e do devedor-fiduciante, afastando riscos de locupletamento do credor-fiduciário” e, nessa linha, ao tratar da apropriação do bem imóvel pelo credor, resolveu, entre outras medidas, exonerar “o devedor da obrigação de pagamento do saldo remanescente, caso não se alcance, no leilão, lance que cubra o valor da dívida, encargos e despesas ...”.[13]

Adiante, malgrado com crítica ao perdão amplo e irrestrito positivado no § 5º do art. 27 da Lei n.º 9.514/1997 (a demandar correção, então em sua compreensão, mas, ressalva, por via legislativa), Chalhub assinala que sua aplicação se estende às obrigações em geral, sejam habitacionais ou empresariais.[14] Isto é, por enquanto, não há espaço legal para limitá-lo, segundo idealizado pelos contratantes, ainda mais na seara administrativa do procedimento de dívida registral.

Isto posto, **nego provimento ao recurso.**

**PEREIRA CALÇAS, Corregedor Geral da Justiça e Relator**

---

[1] Fls. 1-3 e 119-120.

[2] Fls. 121-122 e 130-133.

[3] Fls. 139-141.

[4] Fls. 148-151 e 152.

[5] Fls. 157-164.

[6] Fls. 165.

[7] Fls. 177-180.

[8] Fls. 5-19 e 123-125.

[9] Fls. 20-30, 31-35, 36-53 e 54-72.

[10] Fls. 119-120.

[11] Fls. 12.

[12] Fls. 12

[13] *Negócio fiduciário*. 4.<sup>a</sup> ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2009, p. 260.

[14] Op. cit., p. 265-266.

(Data de registro: 08/06/2016)