(82/2025-E)

EMENTA: DIREITOS REAIS – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – AVERBAÇÃO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO DESAUTORIZADA – RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame. **1**. A interessada/recorrente, credora-fiduciária, requer a averbação de dação em pagamento extintiva de débito então garantido pela propriedade fiduciária, recusada porque posterior à consolidação plena da propriedade. **2**. Irresignada, apelou. **3**. O recurso foi recepcionado como recurso administrativo.

II. Questão em Discussão. **4**. A admissibilidade de dação em pagamento de direito eventual ao imóvel dado em garantia, superveniente à consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

III. Razões de Decidir. **5**. A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário não exaure completamente a função de garantia **6**. Da resolução contratual, extinguindo o direito real aquisitivo, exsurge, para o devedor fiduciante, o direito residual de ver o imóvel ser levado a leilão extrajudicial, com dupla finalidade: a) eventual exercício do direito de preferência; b) venda em leilão por valor superior ao crédito garantido, com o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007761-68.2024.8.26.0602 e o código 1246693.

objetivo de reaver a sobra. **7**. A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário não apaga a sua função de garantia, tanto assim que deve o imóvel ser levado leilão extrajudicial, não podendo desde logo o credor tomá-lo para si e vendê-lo livremente a terceiros. Persiste interesse das partes em celebrar negócio de acertamento para livrar a propriedade-garantia da afetação residual que a onerava, assegurando ao credor a plena e livre disponibilidade da coisa. **8**. Podem as partes celebrar negócio jurídico de transação para colocar fim à relação contratual, mediante concessões recíprocas. Possibilidade de conversão substancial ou de requalificação do negócio jurídico de dação em pagamento em negócio jurídico de transação, preservando a vontade das partes e o objetivo prático do negócio. **9**. Dação em pagamento que, em virtude da conformação prevista no art. 356 do Código Civil, ficou mais ampla e maleável, não mais restrita à entrega de coisa para solução de prestações pecuniárias. É suficiente o negócio no qual o credor consinta em receber prestação diversa da que lhe é devida, qualquer que seja a sua natureza. **10**. Quer pela maior amplitude que o Código Civil deu à dação em pagamento, quer por sua conversão substancial em transação, é legal a pretendida averbação enunciativa, símile à averbação-notícia do resultado negativo de leilões, convertendo a propriedade

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007761-68.2024.8.26.0602 e o código 1246693.

garantia em propriedade plena em nome do credor.

IV. Dispositivo. **11**. Recurso administrativo provido, averbação da dação em pagamento convertida em transação determinada.

V. **Tese**: Vencida e não paga a dívida, o direito expectativo à reversão da propriedade imobiliária fiduciária ao patrimônio do devedor fiduciante pode ser utilizado como instrumento de liquidação da dívida, mediante dação em pagamento, antes ou depois da consolidação da propriedade; antes, o direito eventual à recuperação do imóvel estará vinculado ao *direito real de aquisição*; depois, ao *direito de preferência* e à *sobra* da venda em leilão. Possibilidade, ainda, de conversão substancial da dação em pagamento em transação, com o escopo de permitir o ingresso do título no registro predial, em atenção ao princípio da autonomia privada.

Legislação citada: CC/2002, arts. 170, 356, 840, 1.365, *caput*, e 1.428, *caput*; Lei n.º 9.514/1997, arts. 26, §§ 7.º e 8.º, e 27, § 2.º-B; Lei n.º 6.015/1973, arts. 167, I, 31, e 246.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

A interessada Cooperativa de Crédito Crediguaçu – Sicoob Crediguaçu suscitou pedido de providências, ao não se conformar com o juízo de desqualificação registral da dação em pagamento de direitos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007761-68.2024.8.26.0602 e o código 1246693.

eventuais de reaquisição relativos ao imóvel matriculado sob o n.º 74.425 do 2.º RI de Sorocaba, negócio jurídico pactuado entre ela, credora fiduciária, e a devedora fiduciante M&M Empreendimentos, Investimentos, Participações e Consultoria em Geral Ltda.

Conforme pondera, a consolidação da propriedade em seu nome, resultante da falta de pagamento de dívida garantida pela alienação fiduciária do bem imóvel matriculado sob o n.º 74.425 do 2.º RI de Sorocaba, não é obstativa da averbação requerida. O título encaminhado a registro, argumenta, prevê a dação em pagamento e a extinção do regime fiduciário. O convencionado, conclui, não é vedado pela ordem jurídica (fls. 1-4).

O Oficial do 2.º RI de Sorocaba, contudo, em sua manifestação de fls. 50-54, reafirmou a inaptidão registral do título. Alegou que anterior consolidação da propriedade em nome da interessada, credora fiduciária, impede a inscrição requerida, a da dação em pagamento, e isso porque a devedora fiduciante não mais teria disponibilidade a legitimar o registro.

Depois de nova petição da interessada insistindo na averbação da dação em pagamento (fls. 64-70), sucedida pelo parecer do Ministério Público de fls. 79-81, o juízo negativo de qualificação registral foi confirmado pela r. sentença de fls. 82-84.

Irresignada, a interessada interpôs a apelação de fls. 88-91, processada como recurso administrativo, (fls. 92-93), sem nada inovar.

A D. Procuradoria Geral da Justiça, em seu parecer de fls. 110-112, manifestou-se pelo desprovimento do recurso.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007761-68.2024.8.26.0602 e o código 1246693.

É o relatório.

1. O recurso a meu ver comporta provimento, sob duplo fundamento.

O bem imóvel identificado na matrícula n.º 74.425 do 2.º RI de Sorocaba foi transferido, com escopo de garantia, pela então proprietária, devedora fiduciante M&M Empreendimentos, Investimentos, Participações e Consultoria em Geral Ltda., à interessada, ora recorrente, Cooperativa de Crédito Crediguaçu – Sicoob Crediguaçu, credora fiduciária (fls. 11-14, r. 5).

A propriedade fiduciária, propriedade sob condição resolutiva, patrimônio de afetação, direito real de garantia, foi constituída com o propósito de assegurar o adimplemento das obrigações assumidas pela devedora fiduciante perante a recorrente, relacionadas à cédula de crédito bancário n.º 759890, empréstimo com pacto adjeto de alienação fiduciária, obrigações que restaram descumpridas.

Não satisfeita a dívida e não purgada a mora após regular intimação, consolidou-se a propriedade em nome da interessada, credora fiduciária (fls. 11-14, av. 6). Extinguiu-se, assim, de pleno direito, a propriedade fiduciária, consolidando-se a propriedade no patrimônio da interessada e credora fiduciária. Operou-se, *ope legis*, a conversão da propriedade resolúvel em plena.

Em contrapartida, frustrou-se a <u>expectativa</u> da devedora fiduciante de (na posição de proprietária sob condição suspensiva) reincorporar o bem imóvel ao seu patrimônio. Dizendo de outro modo, se extinguiu também o direito real de aquisição da devedora fiduciante, de recuperar a propriedade do imóvel após adimplemento da obrigação.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007761-68.2024.8.26.0602 e o código 1246693.

A interessada, entretanto, lastreada no instrumento particular de fls. 19-34, prenotado sob o n.º 415.371 (fls. 15-17), pretende a averbação (enunciativa) de dação em pagamento ajustada com a devedora fiduciante, acordo liberatório por meio do qual aceitou dela (devedora) receber, com a finalidade de extinguir a dívida, os direitos eventuais (por ela titularizados) de reaquisição do bem imóvel alienado em garantia, isso após a consolidação da propriedade em mãos da credora fiduciária.

Ao invés de seguir com a realização da garantia, isto é, com o procedimento expropriatório, requer averbação declarativa da desoneração de sua propriedade, que, argumenta, estaria livre da afetação residual que lhe imporia a oferta do bem imóvel à venda, a satisfação de seu crédito com o produto daí a ser obtido. Pede uma averbação integrativa que ateste, com efeito publicitário, sua plena disponibilidade sobre o bem imóvel.

Com a inscrição, por conseguinte, objetiva evitar os leilões do art. 27 da Lei n.º 9.514/1997.

A averbação, porém, foi recusada. Nos termos da nota devolutiva de fls. 35-37, e da manifestação de fls. 50-54, é inconciliável com a consolidação da propriedade, determinante (*in casu*) do procedimento especifico de execução, de venda extrajudicial do imóvel dado em garantia, objeto da alienação fiduciária em garantia.

2. A consolidação da propriedade, contudo, não é obstáculo à averbação pretendida, sob dois fundamentos jurídicos distintos.

Examinemos o primeiro deles.

Não resta dúvida que a dação em pagamento então expressamente prevista pelo art. 26, § 8.º, da Lei n.º 9.514/1997, é possível antes da consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007761-68.2024.8.26.0602 e o código 1246693.

Agora, consolidada a propriedade plena em nome da credora fiduciária, então após a conversão da mora em inadimplemento absoluto e a frustração da condição resolutiva, se extingue o direito real aquisitivo do devedor fiduciante de recobrar a propriedade do imóvel dado em garantia.

Sob essa ótica, e a um primeiro e ligeiro exame, teria integral razão o Oficial ao recusar o ingresso do título, pois, em tese, a extinção do direito real de aquisição do devedor fiduciante inviabilizaria a dação em pagamento: não se pode dar em pagamento direito de aquisição do qual não mais se é titular.

Sucede que, após uma análise mais aprofundada, há engano nessa perspectiva. E isso porque a consolidação da propriedade não exaure completamente a função de garantia da propriedade fiduciária. Dizendo de outro modo, a propriedade, ainda que consolidada em nome do credor, não tem todos os atributos da propriedade plena do art. 1.228 do Código Civil.

A estruturação do art. 26 da Lei n.º 9.514/1997, a ordenação de seus parágrafos, é sintomática. Em particular, e no que aqui interessa, após dispor, em seu § 7.º, sobre a consolidação da propriedade (a ser averbada na matrícula assim que certificado o decurso do prazo para purgação da mora e provado o pagamento do imposto de transmissão *inter vivos* e, se for o caso, do laudêmio), ressalvou o legislador, no § 8.º:

> O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27.

Na lição autorizada de Melhim Namem Chalhub, *in*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007761-68.2024.8.26.0602 e o código 1246693.

verbis:

> A despeito da atribuição da propriedade plena ao credor fiduciário, sua titularidade ainda estará sujeita a uma afetação residual para cumprimento da função de garantia a que está vinculada a propriedade fiduciária, devendo o credor ofertar o imóvel à venda em dois leilões nos trinta dias que se seguirem à consolidação para pagar-se com o produto da venda, entregando ao devedor o saldo, se houver.[1] (sublinhei)

Nessa senda, apesar da resolução contratual, da ruptura do vínculo contratual, da extinção da relação obrigacional, da extinção do direito real aquisitivo do devedor fiduciante, remanesce, ainda depois da consolidação da propriedade, a relação contratual, mais ampla (que a obrigacional), e que subsiste, em nova fase (característica da relação de liquidação), até o exaurimento dos efeitos da resolução.

A esse respeito, discorre Aline de Miranda Valverde Terra:

> Resolvida a relação obrigacional, surge entre as partes uma relação de liquidação, pela qual cada uma recuperará aquilo que prestou. Isso ocorre porque a resolução elimina a causa justificadora das prestações contratuais e obriga os contratantes a restituir o que receberam em execução do contrato.[2]

Giovanni Ettore Nanni pontua: "... a resolução não põe um ponto final no contrato. Dependendo da complexidade do contrato atingido, ela desencadeia um processo complexo tendente à liquidação da

---

[1] *Alienação fiduciária de bens imóveis em garantia*. **In**: *Curso de direito imobiliário brasileiro*. Marcus Vinícius Motter Borges (coord.). São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 605.
[2] *Cláusula resolutiva expressa*. Belo Horizonte: Fórum, 2017, p. 183.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007761-68.2024.8.26.0602 e o código 1246693.

situação existente."[3]

A propriedade, embora consolidada em nome do credor, ainda remanesce com a função de garantia. Prova maior disso é que o credor não pode alienar diretamente o bem imóvel a terceiros, mas tão somente excutir a garantia em leilão extrajudicial.

Na realidade, o devedor fiduciante ainda tem a titularidade de direitos laterais e remanescentes, interesses de proteção à integridade de sua esfera patrimonial, a saber: a) o direito de preferência, previsto no art. 27, § 2.º-B, da Lei n.º 9.514/1997, de readquirir o imóvel, e b) o direito de reaver a diferença eventualmente apurada entre o valor da venda em leilão e o valor do crédito garantido.

E tais direitos possibilitam, em tese, a dação em pagamento, que permitirá o acertamento de contas extintivo da relação contratual, a extinção das obrigações restitutórias, em suma, a extinção do débito, causa, função que a distingue, seu principal efeito, seu *fim*, *contrato solutório* que é.

A posição jurídica da devedora fiduciante se subsume, sem dúvida, à conceituação de *expectativas jurídicas*, que leciona Pedro Pais de Vasconcelos:

> ... são posições jurídicas pessoais de vantagem, inerentes à afectação futura de bens, à realização futura de fins do seu titular, através da atribuição actual de poderes ao seu titular e da vinculação actual de terceiros, com o fim de evitar ou impedir a respectiva frustração ou detrimento.[4]

---

[3] *Inadimplemento absoluto e resolução contratual*: *requisitos e efeitos*. São Paulo: Thomson Reuters, 2021, p. 633.
[4] *Teoria geral do Direito Civil*. 8.ª ed. Coimbra: Almedina, 2015, p. 261.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007761-68.2024.8.26.0602 e o código 1246693.

Em síntese, após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, os direitos laterais e remanescentes do devedor fiduciante podem ser utilizados como instrumento de liquidação da dívida, de sua extinção por meio de dação em pagamento.

A alternativa posta aqui, ora admitida, afinada com a *mens legis*, desburocratizante, otimizando o uso da garantia fiduciária, permitindo que o credor mais rapidamente recupere seu crédito, apresenta-se também favorável ao devedor, desonerado das despesas dos leilões e livre do risco de responder por um eventual saldo devedor remanescente, exigível (salvo a hipótese do § 4.º do art. 26-A da Lei n.º 9.514/1997) sempre que o produto da venda não baste ao pagamento integral da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3.º do art. 27 da Lei n.º 9.514/1997 (cf. § 5.º-A desse mesmo artigo).

Lembre-se que o art. 356 do Código Civil, ao tratar da dação em pagamento, dispõe que "o credor pode consentir em receber prestação diversa da que lhe é devida". O conceito do instituto, portanto, em cotejo com o extraído da redação do art. 995 do CC/1916[5], foi ampliado pelo legislador de 2.002, de modo que é suficiente que o credor consinta em receber outra prestação, distinta da convencionada.

No caso concreto, a prestação que toma o lugar da original é a renúncia do devedor fiduciante ao direito de preferência e ao direito de receber eventual sobra, caso o valor de venda em leilão seja superior ao valor do crédito garantido, renúncia dependente da anuência do credor fiduciário, que, *in concreto*, manifestou seu consentimento.

Calha, nesse passo, a precisa distinção feita por

[5] **Art. 995**. O credor pode consentir em receber coisa que não seja dinheiro, em substituição da prestação que lhe era devida.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007761-68.2024.8.26.0602 e o código 1246693.

Caio Mário da Silva Pereira:

> A renúncia é ato unilateral e independente de concurso de outrem, quando o direito renunciado não se opõe a um indivíduo pessoalmente obrigado. ... Os direitos, frente aos quais existe um sujeito passivo determinado, não podem ser objeto de renúncia sem a participação do obrigado, porque este tem um interesse jurídico ou moral de recusar o benefício, e não é jurídico impor-se-lhe um favor contra a vontade: *invito non datur beneficium*.[6]

Viável, consequentemente, à luz do todo exposto, o ingresso do título no registro imobiliário.

3. A qualificação positiva do título pode também ser analisada sob um segundo fundamento, desenvolvido por Vossa Excelência, a quem, no curso do exame deste recurso, submeti a questão (o dissenso registral) em apreço, relacionada a uma dação em pagamento posterior à consolidação da propriedade.

Conforme oportunamente apontou, basta, sob esse outro enfoque, a conversão substancial do contrato de dação em pagamento em contrato de transação, instituto, aliás, que guarda inegáveis afinidades com a renúncia.

Sabido que a transação é o contrato pelo qual os interessados previnem ou terminam litígios mediante concessões recíprocas (art. 840 do Código Civil).

Segundo Caio Mário da Silva Pereira, a transação "designa um determinado negócio jurídico, de cunho contratual, que se

---

[6] *Instituições de Direito Civil*: *introdução ao Direito Civil*; *teoria geral de Direito Civil*. 28.ª ed. Atualizada por Maria Celina Bodin de Moraes. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 395. v. I.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007761-68.2024.8.26.0602 e o código 1246693.

realiza por via de um acordo de vontades, cujo objeto é prevenir ou terminar litígio, mediante concessões recíprocas das partes (Código Civil, art. 840).[7]

Nada impede, logo, que, no âmbito da autonomia privada, credor fiduciário e devedor fiduciante, ainda após a consolidação da propriedade, terminem litígio mediante mútuas concessões.

O devedor fiduciante, de um lado, abre mão do direito de preferência em leilão e de receber eventual diferença, caso a venda se dê por valor superior ao do crédito garantido (perdas consentidas, ainda que virtuais, de direitos). De outro, obtém a quitação integral da dívida e evita as despesas acrescidas com a realização de leilões.

Pouco importa o título dado ao contrato, de dação em pagamento. Para correta qualificação jurídica, fundamental conhecer a sua causa, ou seja, o "fim econômico ou social reconhecido e garantido pelo direito, uma finalidade objetiva e determinante do negócio que o agente busca além da realização do ato em si mesmo."[8]

Determinantes para definir o regime jurídico serão, portanto, a atividade e a causa do negócio entabulado pelas partes, ainda que rotulado de modo diverso. Na lição de Maria Celina Bodin de Moraes, "estabelecendo-se o nexo de causalidade entre o efeito e o ato, chega-se à disciplina aplicável ao negócio."[9]

Identifica na causa o elemento que define o negócio jurídico, "que lhe é próprio e único, e que serve a diferenciá-lo de qualquer

---

[7] *Instituições de Direito Civil*: *contratos*. 13.ª ed. Atualizada por Regis Fichtner. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 441. v. III.
[8] Caio Mário da Silva Pereira. *Instituições de Direito Civil*: *introdução ao Direito Civil*; *teoria geral de Direito Civil*. 28.ª ed. Atualizada por Maria Celina Bodin de Moraes. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 424. v. I.
[9] Maria Celina Bodin de Moraes. *O procedimento de qualificação dos contratos e a dupla configuração do mútuo no direito civil brasileiro*, Revista Forense, v. 309, p.35.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007761-68.2024.8.26.0602 e o código 1246693.

outro negócio ..."[10]; um de seus papéis é justamente qualificar os negócios jurídicos, "distinguindo seus efeitos e, em consequência, a disciplina a eles aplicável."[11]

Sob essa intelecção, "conforme os efeitos previstos pelas partes, ter-se-á sempre três possibilidades: identidade com certo tipo, (re)qualificação como outro tipo ..., independentemente do *nomen juris*, ou então um contrato atípico. ..."[12] (sublinhei)

Por sua vez, em atenção à eficácia concretamente produzida pelo contrato (ao seu fim concreto), admite-se, sempre, em uma dinâmica atividade contratual, "a requalificação deste mesmo negócio, se sua causa concreta ... comece a se distanciar do original regulamento de vontades."[13]

É suficiente, assim, na hipótese vertente, à luz das considerações articuladas, qualificar o contrato celebrado entre as partes como transação e não como dação em pagamento, para desaparecer o óbice levantado pelo registrador, da ausência de direito aquisitivo a ser dado em pagamento.

E ainda que assim não fosse, bastaria, com vistas à conservação do contrato, a conversão substancial do negócio jurídico de dação em pagamento para transação, por intermédio do procedimento de requalificação jurídica, o que respeita integralmente o desejo das partes, está compreendido no que foi efetivamente declarado.

Aplica-se, aí, o art. 170 do CC/2002, que dispõe:

---

[10] A causa do contrato. Civilistica.com. Rio de Janeiro, a. 2, n. 4, out-dez/2013, p. 7. Disponível em <http://civilistica.com/a-causa-do-contrato/>. 15.1.2018.
[11] *Op. cit.*, p. 12.
[12] *Op. cit.*, p. 13.
[13] *Op. cit.*, p. 14.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007761-68.2024.8.26.0602 e o código 1246693.

> Se, porém, o negócio jurídico nulo contiver os requisitos de outro, subsistirá este quando o fim a que visavam as partes permitir supor que o teriam querido, se houvessem previsto a nulidade.

A propósito, ensina Antônio Junqueira de Azevedo: se acaso faltar, ao negócio jurídico, um elemento categorial inderrogável, "(ou, se, para evitar que o negócio seja considerado inválido ou ineficaz, se puder dar como inexistente um elemento categorial inderrogável), abre o ordenamento jurídico a possibilidade, para o intérprete, de convertê-lo em negócio de outro tipo, mediante o aproveitamento dos elementos prestantes; é a *conversão substancial*"[14].

Nela, destaca Junqueira, se modifica a qualificação categorial do negócio jurídico projetado, de forma a imunizar "alguns dos efeitos que as partes queriam"[15]; para tanto, arremata, "basta que o fim que resulte do novo negócio, não seja contrário ao que as partes declararam querer"[16]; *in casu*, não o é.

O procedimento próprio do instituto da conversão "baseia-se no princípio interpretativo, que é o princípio da conservação dos atos jurídicos, segundo o qual, em caso de dúvida, deve interpretar-se o ato no sentido de produzir algum efeito, e não no sentido contrário, de não produzir nada."[17]

No magistério de João Alberto Schützer Del Nero, "o procedimento de conversão do negócio jurídico pertenceria ao âmbito do princípio "*utile per inutile non vitiatur*", juntamente com o procedimento da separação de partes e o princípio da instrumentalidade das formas, os três

---

[14] *Negócio jurídico*: existência, validade e eficácia. 4.ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 67.
[15] *A conversão dos negócios jurídicos*: *seu interesse teórico e prático*. **In**: *Revista dos Tribunais*. São Paulo, v. 468, p. 18, out./1974.
[16] *Op. cit.*, p. 21.
[17] Francisco Amaral. *Direito Civil*: *introdução*. 6.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p. 533.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007761-68.2024.8.26.0602 e o código 1246693.

no campo do princípio da conservação dos entes (ou valores) jurídicos, que, porém, a eles não se restringe."[18]

Em suma, é a conversão meio jurídico pelo qual, verificados certos requisitos, se transforma um negócio jurídico inválido em outro válido, para resguardar o resultado prático visado pelas partes.

Na precisa compreensão de João Alberto Schützer Del Nero, trata-se de questão de direito, de atividade de qualificação jurídica e de aplicação do direito, então de índole (cuja natureza é) declaratória, e não constitutiva[19], compreendida, por conseguinte, no juízo de qualificação registral.

Logo, ainda que por amor ao debate se admitisse como jurídica a objeção levantada pelo registrador, no sentido que não mais há direito real de aquisição a ser objeto da dação em pagamento, bastaria a conversão substancial para contrato de transação.

E, nesse caso, não há falar em *cláusula comissória*, vedada pelos arts. 1.365, *caput*, e 1.428, *caput*, do CC/2002, uma vez que a convenção é posterior à constituição da garantia real e ao vencimento da dívida.

Assim sendo, por qualquer ângulo jurídico que se examine a questão, o título merece acesso ao registro imobiliário.

4. Em resumo, dentro do contexto exposto, o juízo de desqualificação registral deve ser revertido; a r. sentença de fls. 82-84, logo, reformada. Impõe-se, consequentemente, a averbação enunciativa da incorporação definitiva do imóvel ao patrimônio do credor, permitindo-lhe a

[18] *Conversão substancial do negócio jurídico*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001, p. 450.
[19] *Op. cit.*, p. 334-336.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007761-68.2024.8.26.0602 e o código 1246693.

livre e plena disponibilidade da coisa dada em garantia.

A dação em pagamento ou a transação não são, *in concreto*, translativas de propriedade, não são causas de declaração nem de aquisição de propriedade (ou de um outro direito real), o título que lhes corresponde não é hábil (não se presta) à declaração nem à aquisição de domínio (ou de outro direito real inscrito), daí a inaplicabilidade do art. 167, I, 31, da Lei n.º 6.015/1973, daí porque, na hipótese vertente, não se sujeita a registro em sentido estrito.

Na situação sob análise, a dação em pagamento liberta a propriedade consolidada da afetação residual que a aprisionava, reforça a consolidação da propriedade anteriormente averbada, agora então robustecida, expandida para incorporar a livre disponibilidade do imóvel. Assim, tal como a consolidação da propriedade que fosse dela decorrente, e para declarar a livre disponibilidade do bem dado em garantia, possibilitando a sua alienação pelo credor, deve ser averbada.

Deve ser averbada, aliás, tal como seria averbável (averbação-notícia) o resultado negativo dos leilões, revelando, com isso, a propriedade plena do bem imóvel, ou seja, sem ônus e restrições, de modo a permitir ao credor a livre alienação da coisa dada em garantia. A inscrição aí tem caráter meramente publicitário.

A propósito, o rol dos títulos averbáveis é, embora com limites, exemplificativo, é *numerus apertus*, daí a admissibilidade da averbação sob análise, que está em conformidade com a norma de abertura do art. 246 da Lei n.º 6.015/1973, consoante a qual, além das situações listadas no art. 167, II, são averbáveis as sub-rogações e outras ocorrências que alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007761-68.2024.8.26.0602 e o código 1246693.

Pelo todo exposto, **o parecer que ora submeto à apreciação de Vossa Excelência propõe o provimento do recurso e**, logo, **a averbação da dação em pagamento objeto do instrumento de particular de fls. 19-34**, **de modo então a incorporar definitivamente ao patrimônio da recorrente o bem imóvel matriculado sob o n.º 74.425 do 2.º RI de Sorocaba**.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LUCIANO GONÇALVES PAES LEME
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANO GONCALVES PAES LEME. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007761-68.2024.8.26.0602 e o código 1246693.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 07 de março de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1007761-68.2024.8.26.0602

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, dou **provimento ao recurso e determino a averbação da dação em pagamento objeto do instrumento de particular de fls. 19-34**, **de modo então a incorporar definitivamente ao patrimônio da recorrente o bem imóvel matriculado sob o n.º 74.425 do 2.º RI de Sorocaba**.

Publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007761-68.2024.8.26.0602 e o código 125840A.