(225/2025-E)

EMENTA: DIREITOS REAIS – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – CANCELAMENTO NEGADO – RECURSO DESPROVIDO.

I. **Caso em Exame**. **1**. O interessado/recorrente, que, quando devedor fiduciante, foi proprietário sob condição suspensiva do bem imóvel matriculado sob o n.º 176.019 do 8.º RI desta Capital, pretende o cancelamento da averbação da consolidação de propriedade. **2**. Funda-se na alegada apocrifia do requerimento por meio do qual iniciada a execução extrajudicial da garantia fiduciária e na limitada extensão dos poderes atribuídos aos procuradores do credor fiduciário, que então não abrangia o de alienação. **3**. Inconformado, primeiro, com o juízo de qualificação do Oficial, o que o levou a formular o pedido de providências, e, agora, com a sentença do Juízo Corregedor Permanente, busca a revisão da qualificação registral, a repercutir na validade dos registros posteriores à impugnada averbação da consolidação da propriedade.

II. **Questão em Discussão**. **4**. A controvérsia versa a respeito da validade da execução extrajudicial da garantia fiduciária, particularmente, a da averbação da consolidação da propriedade plena em nome do

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 1168620-12.2024.8.26.0100 e o código 133D647.

credor fiduciário.

III. **Razões de Decidir**. **5**. A execução extrajudicial da garantia fiduciária, então sob responsabilidade do Oficial, envolvendo a constituição em mora dos devedores fiduciantes e, na falta de sua purgação, a consolidação plena da propriedade no patrimônio do credor fiduciário, observou a Lei n.º 9.514/1997, cuja constitucionalidade foi declarada pelo E. STF. **6**. Os devedores fiduciantes, intimados, deixaram de purgar a mora, daí a questionada consolidação da propriedade, validamente averbada; a nulidade de pleno direito não está, de fato, configurada. **7**. O pedido por meio do qual iniciado o procedimento executivo foi assinado por dois procuradores da credora fiduciária; enfim, o princípio da rogação foi respeitado. **8**. Os procuradores atuaram em exata conformidade com a procuração, recebida para atos de cobrança, previstos na Lei n.º 9.514/1997, e com vistas à consolidação da propriedade; não eram exigíveis poderes especiais para alienação; na verdade, a propriedade fiduciária tem a natureza de direito real de garantia sobre coisa própria, de modo que os poderes para execução da garantia são suficientes. **9**. A eficácia constitutiva característica da inscrição da consolidação da propriedade imobiliária obsta o seu cancelamento, que seria admissível unicamente se nula fosse a averbação, defeito formal, relacionado ao processo

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 1168620-12.2024.8.26.0100 e o código 133D647.

de registro, aqui não configurado. **10**. A irresignação recursal improcede.

IV. **Dispositivo**. **11**. Negado provimento ao recurso administrativo.

V. **Tese**: A procuração outorgada aos procuradores do credor fiduciário não precisa contemplar poderes especiais e expressos para alienar, quando voltada à prática de atos de cobrança previstos na Lei n.º 9.514/1997 e à consolidação da propriedade.

Legislação citada: NSCGJ, t. II, Cap. XX, subitem 249.1.

Jurisprudência citada: STF, RE n.º 860.631, rel. Min. Luiz Fux, j. 26.10.2023; STJ, REsp n.º 1891498/SP, rel. Min. Marco Buzzi, j. 26.10.2022; CSM/TJSP, Apelação Cível n.º 13.838-0/4, rel. Des. Dínio de Santis Garcia, j. 24.2.1992, e Apelação Cível n.º 15.296-0/4, rel. Des. Dínio de Santis Garcia, j. 3.8.1992.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

O interessado JACSON DOUGLAS DE CENCIO questiona a validade do procedimento executivo extrajudicial da garantia fiduciária. Pede o cancelamento da av. 4 da matrícula n.º 176.019 do 8.º RI desta Capital, então da consolidação da propriedade em nome do credor ficudiário, Itaú Unibanco S/a, e, por conseguinte, dos subsequentes registros translativos da propriedade imobiliária.

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 1168620-12.2024.8.26.0100 e o código 133D647.

Afirma, em síntese, que o requerimento voltado à constituição em mora dos devedores fiduciantes não foi subscrito pelos procuradores da credora fiduciária, Roney Nicelio Teixeira Gomes e Tatiana Aparecida dos Santos, e que a procuração por eles apresentada não lhes atribui poderes especiais para alienar bens. Daí a nulidade da consolidação da propriedade, da averbação que lhe corresponde e das inscrições posteriores (fls. 1-17).

O pedido do interessado foi prenotado sob o n.º 866481 (fls. 153).

O Oficial do 8.º RI, em sua manifestação de fls. 155-158, sustentou a validade do procedimento executivo, em especial, da intimação para fins de purgação da mora e da consolidação da propriedade. Ponderou que o requerimento reportado pelo interessado não é apócrifo, foi assinado digitalmente, e a dispensabilidade dos poderes especiais por ele também mencionados, prescindíveis quando se requer a abertura do procedimento expropriatório.

A r. sentença de fls. 233-241 desacolheu as argumentações do interessado, afastou as nulidades por ele agitadas, de modo, portanto, a prestigiar a qualificação registral. Irresignado, o interessado, ora recorrente, interpôs apelação. Em suas razões de fls. 247-287, impugna as premissas, os fundamentos e as conclusões do MM Juízo Corregedor Permanente, e torna a pedir o cancelamento da consolidação da propriedade.

A apelação foi recepcionada como recurso administrativo (fls. 301, item 1), o do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo (Decreto-lei Complementar n.º 3/1969), o adequado, de fato, diante do dissenso registral estabelecido, cuja apreciação cabe a esta Corregedoria Geral da Justiça.

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 1168620-12.2024.8.26.0100 e o código 133D647.

A D. Procuradoria Geral da Justiça, em seu parecer de fls. 311-312, manifestou-se pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

1. A jurisprudência administrativa do C. CSM, forte na doutrina de Afrânio de Carvalho[1], sedimentou posição no sentido de que duas são as espécies de cancelamento dos registros (em sentido lato): o *direto*, dependente de assento negativo, efetuado mediante averbação, e o *indireto*, decorrente da transferência de direitos reais inscritos a outrem, da repercussão de inscrições subsequentes (por exemplo, as da arrematação e adjudicação) sobre as antecedentes.[2]

O cancelamento discutido, então *direto*, o da consolidação da propriedade no patrimônio do Itaú Unibanco S/a, objeto da av 4 da matrícula n.º 176.019 do 8.º RI desta Capital, do qual decorreriam, e aí logicamente, as demais extirpações pretendidas, relacionadas a registros translativos da propriedade imobiliária, estão fundadas, basicamente, na alegada apocrifia do requerimento inaugural do procedimento expropriatório e na carência de poderes especiais para alienar, não atribuídos aos procuradores do credor fiduciário.

2. O procedimento executivo, sob responsabilidade do Oficial (perante quem então se processa), envolvendo a constituição em mora dos devedores fiduciantes e, na falta de sua purgação, a consolidação plena da propriedade no patrimônio do credor fiduciário, seguiu a Lei n.º 9.514/1997, cuja constitucionalidade foi declarada pelo E. Supremo Tribunal Federal, no RE n.º 860.631, rel. Min. Luiz Fux, j. 26.10.2023, ao apreciar o Tema n.º 982 e fixar a seguinte tese:

---

[1] *Registro de Imóveis*. 2.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 158.
[2] Apelação Cível n.º 13.838-0/4, rel. Des. Dínio de Santis Garcia, j. 24.2.1992; e Apelação Cível n.º 15.296-0/4, rel. Des. Dínio de Santis Garcia, j. 3.8.1992.

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 1168620-12.2024.8.26.0100 e o código 133D647.

É constitucional o procedimento da Lei n.º 9.514/1997 para a execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária em garantia, haja vista sua compatibilidade com as garantias processuais previstas na Constituição Federal.

O C. Superior Tribunal de Justiça, por sua vez, ao examinar o Tema Repetitivo n.º 1.095, por ocasião da análise do REsp n.º 1891498/SP, rel. Min. Marco Buzzi, j. 26.10.2022, sedimentou a intelecção de acordo com a qual a legislação própria da alienação fiduciária de bem imóvel prevalece sobre a consumerista, nos seguintes termos:

> Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei n.º 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Nessa linha, os devedores fiduciantes, intimados (fls. 47-52), cientes do saldo devedor em aberto, não purgaram a mora, deixaram de efetuar o pagamento devido (fls. 53), daí o assento registral correspondente à consolidação da propriedade (av 4, fls. 159-164), precedido do pagamento do ITBI (fls. 59-65).

In casu, a averbação impugnada foi validamente lavrada. A nulidade de pleno direito não está configurada. Não houve, com efeito, falha de qualificação registral. Não há, *in concreto*, defeitos formais a inquinar o assento registral, a conspurcar o processo de registro, a indicar (ao menos) a inobservância de formalidades essenciais da inscrição.

Aliás, consoante o subitem 249.1. do Cap. XX das NSCGJ, t.

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 1168620-12.2024.8.26.0100 e o código 133D647.

II, "o procedimento de intimação e consolidação não admite impugnação na via extrajudicial, sendo vedado ao registrador, em tal caso, interromper ou suspender o procedimento sem determinação judicial."

3. O bem imóvel identificado na matrícula n.º 176.019 do 8.º RI desta Capital foi, com escopo de garantia, transferido pelos à época proprietários, devedores fiduciantes, Jacson Douglas de Cencio, recorrente, e sua esposa Kellyn Malta, ao Itaú Unibanco S/a (fls. 159-164, r. 3).

Os devedores fiduciantes assumiram, assim, a condição de proprietários sob condição suspensiva, titulares de direito real de aquisição.

A propriedade fiduciária, patrimônio de afetação, direito real de garantia, propriedade (a do credor fiduciário) sob condição resolutiva, foi constituída com o propósito de assegurar o adimplemento das obrigações assumidas pelos devedores fiduciantes, pertinentes ao mútuo imobiliário.

A propriedade fiduciária é afetada à garantia de pagamento. Os devedores fiduciantes, entretanto, deixaram de pagar as prestações do financiamento imobiliário, dando causa, consequentemente, à execução da garantia fiduciária, iniciada pelo credor fiduciário, por rogação sua.

O requerimento pertinente à inauguração do procedimento executivo, apresentado no final de março de 2018, foi, apesar do afirmado pelo recorrente, subscrito, então assinado digitalmente, pelos procuradores da credora fiduciária (fls. 21-22 e 165). Observou-se, enfim, o princípio da rogação, o da instância.

O Oficial, devidamente provocado, tendo sido assim instado, promoveu a intimação para fins de purgação da mora.

Os procuradores do credor fiduciário, no que aqui interessa,

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 1168620-12.2024.8.26.0100 e o código 133D647.

Roney Nicelio Teixeira Gomes e Tatiana Aparecida dos Santos, atuaram em conjunto, em conformidade com a procuração recebida, com os poderes que lhes foram outorgados no dia 7 de novembro de 2017, com vigência de um ano, para atos de cobrança previstos na Lei n.º 9.514/1997 e, inclusive, visando à consolidação da propriedade, expressos no título de fls. 28-31.

Não satisfeita a dívida, consolidou-se a propriedade em nome do ente financeiro, Itaú Unibanco S/a, credor fiduciário, que era proprietário sob condição resolutiva. Extinguiu-se, nessa senda, e de pleno direito, a propriedade fiduciária; operou-se, *ope legis*, a conversão da propriedade resolúvel em plena.

O credor fiduciário, na realidade, aí nada transferiu, nada alienou. O imóvel passou, isso sim, à sua propriedade plena. Prescindível era, portanto, a atribuição de poder especial para alienação. Suficiente, em outras palavras, a procuração que instruiu o requerimento inaugural, que, seja como for, conferiu poderes para fins de requerimento da consolidação da propriedade.

Dentro desse contexto, a irresignação recursal improcede.

4. É descabido o cancelamento direto da consolidação da propriedade imobiliária em nome do credor fiduciário. Não há nulidade a justificá-lo. Em atenção à eficácia constitutiva da inscrição correspondente à consolidação, a transmissão da propriedade não pode ser singelamente cancelada.

Ora, é inadmissível o cancelamento direto da consolidação da propriedade imobiliária em nome do fiduciário, salvo quando reconhecida judicialmente, na via administrativa ou contenciosa, a inexistência ou a invalidade da intimação dos fiduciantes para fins de purgação da mora, se

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 1168620-12.2024.8.26.0100 e o código 133D647.

então evidenciada a nulidade da averbação, aqui afastada.

O restabelecimento da situação jurídica pretérita, a retomada da posição subjetiva de proprietário, está a exigir a recompra do imóvel, a formalização da transferência mediante escritura pública, a ser instruída com o recolhimento do *imposto de transmissão* e levada a registro, ato que importará o *cancelamento indireto* da consolidação da propriedade e dos subsequentes registros translativos da propriedade imobiliária.

Nas palavras de Narciso Orlandi Neto:

> É juridicamente impossível o cancelamento da averbação da consolidação da propriedade, a não ser por nulidade do processo de constituição do fiduciante em mora. A questão envolve a eficácia constitutiva do registro. Com a consolidação, extingue-se o direito do fiduciante. Cancela-se a condição resolutiva que lhe permitiria recuperar o direito de propriedade. A propriedade do credor se torna incondicional. A condição resolutiva, que não foi adimplida, não pode ser restabelecida.[3] (sublinhei)

Assim também entende Moacyr Petrocelli de Ávila Ribeiro, *in verbis*:

> ... O mero cancelamento, ainda que haja consenso entre as partes (com fulcro no art. 250, II, da Lei n.º 6.015/1973), não tem aptidão para repristinar os efeitos jurídicos do contrato de alienação fiduciária em garantia, e mais, os direitos reais inerentes à relação jurídica da propriedade fiduciária. Ocorre que a consolidação da propriedade é efeito automático do inadimplemento do devedor fiduciante, após o cumprimento das formalidades procedimentais

[3] *Registro de imóveis*. 2.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p. 303.

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 1168620-12.2024.8.26.0100 e o código 133D647.

de sua constituição em mora. Em outras palavras, a consolidação nada mais é do que a transformação da propriedade condicional do credor fiduciário em propriedade plena, não sendo lícito seu cancelamento como providência para retroceder os direitos de devedor fiduciante e de credor fiduciário tal qual existentes na vigência da propriedade fiduciária.

...

Dessa forma, o único meio para que o imóvel retorne à propriedade dos devedores é a realização de um novo negócio jurídico, em face do pagamento total da dívida, efetivado após a consolidação da propriedade. Essa operação imobiliária naturalmente deverá obedecer a todos os requisitos de uma transmissão imobiliária com um novo título de transmissão, com novo registro ... e novo recolhimento de imposto de transmissão (ITBI).

...

Em síntese, observado todo o procedimento traçado pela Lei 9.514/1997, ultimada a averbação de consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário – inclusive mediante iniciativa dele –, torna-se ato perfeito e acabado, não havendo razão que justifique o seu cancelamento. A consolidação da propriedade é o termo final do regime jurídico da propriedade fiduciária. ...[4]

A consolidação da propriedade, na lição de Melhim Namem Chalhub, "rompe o vínculo real que prendia o direito aquisitivo do imóvel ao antigo devedor-fiduciante, e este somente poderá ser restaurado mediante

[4] *Alienação fiduciária de bens imóveis*. 3.ª ed. Alberto Gentil de Almeida Pedroso (coord.). São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2024, p. 660-661.

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 1168620-12.2024.8.26.0100 e o código 133D647.

reaquisição da propriedade, até o momento do segundo leilão, por preço correspondente ao saldo devedor, seus encargos e despesas da consolidação. Para esse fim, o § 2.º-B do art. 27 da Lei 9.514/1997 confere preferência ao antigo fiduciante perante terceiros."[5]

Seja como for, na hipótese vertente, os devedores fiduciantes não se valeram de seu direito de preferência. Os leilões foram negativos. O resultado negativo foi averbado, averbação-notícia (av. 5, fls. 159-164).

A partir daí, franqueou-se, ao credor fiduciário, então pleno proprietário do imóvel, a livre alienação da coisa, realizada, primeiro, para Cristiane Aparecida Silva Bogajo, casada com José Henrique Bogajo e, depois, uma vez desfeita aquela, para Milton Massakazu Ohya, casado com Guilhermina de Oliveira Guerra Ohya (r. 6, r. 7 e r.8, fls. 159-164).

Em suma, a r. sentença de fls. 233-241, sob qualquer prisma, deve ser mantida.

Pelo todo exposto, **o parecer que ora submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência propõe o desprovimento do recurso administrativo**.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LUCIANO GONÇALVES PAES LEME
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

[5] *Alienação fiduciária*: *negócio fiduciário*. 7.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 331.

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 1168620-12.2024.8.26.0100 e o código 133D647.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 24 de junho de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1168620-12.2024.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, nego provimento ao recurso.

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 1168620-12.2024.8.26.0100 e o código 133FC91.