



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0556.12.001928-7/054  
**Relator:** Des.(a) Jair Varão  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Jair Varão  
**Data do Julgamento:** 29/04/0021  
**Data da Publicação:** 30/04/2021

**EMENTA:** AGRAVO DE INSTRUMENTO - CANCELAMENTO DE AVERBAÇÕES DE INDISPONIBILIDADE DE MATRÍCULAS - CARTA DE ADJUDICAÇÃO.

Imperioso o impedimento do registro de imóvel quando, apesar de ter sido a carta de adjudicação lavrada em data anterior às averbações das indisponibilidades, quando de sua apresentação perante o Cartório de Registro de Imóveis, tais indisponibilidades já estavam apontadas nas matrículas.

Agravo de Instrumento-Cv Nº 1.0556.12.001928-7/054 - COMARCA DE Rio Pardo de Minas - Agravante(s): BANCO SISTEMA S/A - Agravado(a)(s): ARCILIO ELIAS DOS SANTOS, JAIRO AMORIM, JOÃO BATISTA DIAS DE MELO, JOÃO MARCOS EVANGELISTA, JOSE GONÇALVES DIAS, JOSÉ GONÇALVES DIAS, MAISA PEREIRA SANCHES, OSMAR GONÇALVES DIAS, RENILSSON FERREIRA DE SANTANA

## ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 3ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em negar provimento ao recurso.

DES. JAIR VARÃO  
RELATOR.

DES. JAIR VARÃO (RELATOR)

## VOTO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Banco Sistema S.A. contra a decisão que indeferiu o pedido de cancelamento de averbações de indisponibilidade constantes nas matrículas nº 13.382 (AV.1) 2.324 (AV.5) E 5.213 (AV.2) do cartório de Registro de Imóveis de Salinas/MG, formulado às fls. 28.643/28.646.

Em seu recurso, pugna pela reforma da decisão, alegando, em síntese, que move contra a empresa Foscalma S/A Comercial Exportadora, João Lima geo e Gui Geo uma ação de execução nº 1064886-87.1997.8.13.0024 para satisfação de contrato de financiamento de capital de movimento ou abertura de crédito e financiamento para aquisição de bens móveis ou crédito pessoal, ou prestação de serviços e outra avenças sob o nº 08610440656 firmado em 22/11/1996 pelo valor original de R\$105.745,50. Que foram penhorados os seguintes imóveis: Fazenda Cachoeira, com área de 1.669,14 ha, localizada em Rubelita/MG, registrada no CRI de Salinas/MG sob o nº de Matrícula 5.533 (atualmente registrado sob o nº de Matrícula 13.382, livro 2-RG; 2) Imóvel Rural situado no lugar denominado "Canaã" com área de 511,50 ha, localizado em Rubelita/MG, registrado no CRI de Salinas/MG sob o nº de Matrícula 5.213; 3) Fazenda Boa Vista, com área de 19,36 ha, localizada em Rubelita/MG, registrada no CRI de Salinas/MG sob o nº de Matrícula 2.324.

Afirma que houve descumprimento de acordo feito entre as partes durante o trâmite processual, prosseguindo o agravante nos autos da ação de execução com hasta pública dos imóveis objeto do acordo e, em 19/11/2004 adjudicou os referidos imóveis conforme carta de adjudicação.

Alega que é proprietário dos imóveis "Fazenda Cachoeira", "Fazenda Boa Vista" e uma parte das terras situada em um lugar determinado "Canaã", todos registrados no CRI de Salinas/MG.

Relata que os imóveis em discussão já estavam gravados com penhora em favor do Banco Sistema desde 03/11/1999 e adjudicados em processo judicial desde 19/11/2004 e que o registro da carta de adjudicação apenas não foi efetuado anteriormente por falta de recursos à disposição do Banco Sistema (antigo Banco Bamerindus S/A) vez que esteve em liquidação extrajudicial de 26/03/1998 a 19/12/2014, estando submetido às determinações do Banco Central com controle efetivo de ativos.

Defende ter a decisão agravada violado os arts. 489, § 1º, IV e art. 1.022, II do CPC.

Sustenta haver direito ao cancelamento das indisponibilidades averbadas nos imóveis de sua propriedade vez que a adjudicação judicial foi anterior à indisponibilidade.

Acrescenta que se não fosse o fato de terem sido os imóveis em discussão adjudicados pelo agravante desde 23/11/2004, não se justifica a manutenção da ordem de indisponibilidade dos bens por terem sido gravados com penhora em favor do agravante desde 03/11/1999.

Afirma ser a decisão agravada em desconformidade com o art. 797 c/c art. 908, § 2º do CPC/2015.

Ao final, pugna pelo provimento do recurso para que se reconheça a violação aos arts. 489, §, IV e 1.022, II, CPC/2015, reformando a decisão agravada afim de determinar o imediato cancelamento das averbações de indisponibilidade constante das matrículas nº 13.382 (AV. 1), 2.324 (AV. 5) e 5.213 (AV.2).

Não foi pedido efeito suspensivo ao feito.

Foram apresentadas contrarrazões ao feito, momento no qual se pugnou pelo desprovimento do recurso.

A d. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso, ratificando o parecer do Ministério Público de Primeira Instância.

Em síntese, é o relatório.

I - do juízo de admissibilidade

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

II - do mérito

Cinge-se a controvérsia dos autos quanto ao cancelamento de indisponibilidades averbadas em imóveis de sua propriedade.

Pois bem.

Entendo que o caso é de desprovimento do recurso.

Explico.

Sabe-se que o art. 1.245 do Código Civil preconiza que "Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis."

O parágrafo 1º do citado artigo dispõe que: "Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel."

Deste modo, até realizado o registro do título translativo, ensejador da transferência de propriedade do imóvel, a propriedade permanece com o alienante, situação que se modificará somente com o registro.

No caso em análise, o agravante defende que adjudicou o bem em questão em 23/11/2004, mas somente apresentou a carta de adjudicação no Cartório de Registro de Imóveis em fevereiro de 2016.

Assim, no período compreendido entre novembro de 2004 e fevereiro de 2016 a propriedade, como determinado pelo art. 1.245, § 1º, se mantém com o dono do imóvel, ora agravados.

Como bem explicitou a magistrada singular, a demora devido à situação de liquidação extrajudicial não dá azo à alteração requerida, uma vez que a legislação pertinente não prevê exceção para a hipótese, impossibilidade de apresentação do título translativo no Registro de Imóveis.

Não se desconhece que a adjudicação é reputada perfeita e acabada quando da lavratura e assinatura do auto pelo juiz, todavia, tal fato não gera a transferência do imóvel, esse último somente ocorre quando da apresentação do título translativo.

Assim, com tais considerações, nego provimento ao recurso, mantendo a decisão recorrida.

III - DISPOSITIVO

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

Custas, ao final.

DES. MAURÍCIO SOARES - De acordo com o(a) Relator(a).

JD. CONVOCADA LUZIA PEIXÔTO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."