

Sem registro em cartório, alienação fiduciária não produz efeito

A alienação fiduciária não produz efeito se o contrato de compra e venda do imóvel não for lavrado em cartório. Com esse entendimento, o juiz Otacílio de Mesquita Zago, da 4ª Unidade de Processamento Judicial das Varas Cíveis e Ambientais de Goiânia, determinou que o contrato firmado entre um casal, uma construtora e dois bancos seja rescindido.

O casal adquiriu um imóvel da construtora, com alienação fiduciária. Quando a obra foi finalizada, eles alegaram não poder arcar com o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). O representante da construtora garantiu que a empresa arcaria com os ônus de registro do contrato de financiamento e que eles poderiam pagar depois.

No contrato de compra e venda, porém, havia uma cláusula que imputava ao casal a obrigação de pagar o imposto. Eles pediram para rescindir o acordo, o que foi aceito pela construtora. Porém, o banco que financiou a operação se recusou a estornar o valor emprestado.

O outro banco, que também fez parte do financiamento, foi notificado para suspender a cobrança das mensalidades do apartamento, o que não fez. Por fim, a conta bancária que o casal usava foi bloqueada e a mulher teve seu CPF registrado nos órgãos de proteção ao crédito.

O casal recorreu, então, à Justiça para cancelar o contrato. Ao analisar o caso, o juiz observou que o contrato de compra e venda não tinha sido lavrado em cartório. Dessa forma, é aplicável o [Código de Defesa do Consumidor](#), que permite a rescisão. O magistrado determinou, além do cancelamento do contrato, a devolução dos valores pagos pelos consumidores, corrigidos monetariamente e acrescidos de juros.

“O contrato de compra e venda de imóvel só pode ser considerado negócio jurídico perfeito e acabado quando lavrada e registrada na certidão de matrícula do bem a respectiva escritura pública, momento em que se formalizará por definitivo a transmissão da propriedade. A certidão do imóvel, registrado sob matrícula, todavia, não apresenta a lavratura da escritura pública, circunstância que impede a configuração do negócio jurídico como perfeito e acabado, o que, por consequência, justifica a possibilidade de rescisão contratual. Nesse teor, sabe-se que o contrato de financiamento é acessório ao contrato de compra e venda, de forma que a rescisão de um acaba por afetar o outro”, pontuou Zago.

O advogado **Gabriel Barto**, do escritório Barto Advogados, representou o casal.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 5289973-09.2023.8.09.0051

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-mar-23/sem-registro-em-cartorio-alienacao-fiduciaria-nao-produz-efeito/>



Para juiz, alienação fiduciária não é válida se contrato não for lavrado em cartório