



## **ORIENTAÇÃO INSTITUCIONAL Nº 03/2023** **Adequada descrição do bem dado em garantia**

Propriedade fiduciária em garantia.  
Obrigatoriedade de registrar no Registro de Títulos e Documentos. Adequada descrição do bem dado em garantia.  
Necessidade.

**CONSIDERANDO** que o INSTITUTO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E DE PESSOAS JURÍDICAS DO BRASIL – IRTDPJBrasil é entidade de classe legitimamente reconhecida pelos poderes constituídos para representar os 3.750 (três mil setecentos e cinquenta) serventias extrajudiciais que possuem atribuição de Registro de Títulos e Documentos – RTD e Registro Civil de Pessoas Jurídicas – RC PJ;

**CONSIDERANDO** que é objetivo do IRTDPJBrasil estudar e pesquisar os procedimentos e normas jurídicas referentes ao Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas, propugnando pelo desenvolvimento, difusão e aperfeiçoamento das técnicas utilizadas;

**CONSIDERANDO** que, nos termos do art. 1.361, § 1º, da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), a propriedade fiduciária de bens móveis somente se constitui mediante o registro no registro de títulos e documentos;

**CONSIDERANDO** que o art. 1.362, IV, do Código Civil determina que o contrato da propriedade fiduciária deve descrever adequadamente o objeto dado em garantia, “com os elementos indispensáveis à sua identificação”;

**CONSIDERANDO** que as cédulas de crédito bancário não dependem de registro, mas as garantias por elas constituídas devem ser registradas para ter eficácia perante terceiros, nos termos do art. 42 da Lei nº 10.931/2004;

**CONSIDERANDO** os relatos e questionamentos de Registradores de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas estão recebendo títulos sem a adequada descrição dos bens dados em garantia fiduciária.

O IRTDPJBrasil estabelece esta Orientação Institucional nº 03/2023 para todos os Oficiais de Registro de Títulos e Documento e Civil de Pessoas Jurídicas.



## I. INTRODUÇÃO

Com as alterações na legislação pátria no início desse século, deixou de ser obrigatório o registro de alguns contratos de mútuo e cédulas bancárias, a exemplo do previsto no art. 42 da Lei nº 10.931/2004. No entanto, apesar de não ser obrigatório o registro do contrato, as garantias oferecidas aos credores permanecem necessitando de registro, em especial as alienações e cessões fiduciárias em garantia, conforme determina o art. 129, 10º, da Lei nº 6.015/1973.

A importância do registro, não só pela simples constituição da garantia, mas também para que seja dada a devida publicidade à garantia, tornando-a oponível perante terceiros, como previsto nas Lei nº 6.015/1973, no Código Civil e na Lei nº 10.931/2004.

Mas para que essa publicidade seja efetiva é necessário que o bem dado em garantia esteja adequadamente descrito tanto no título que serve de suporte à garantia, quanto no registro público. Como explicitado a seguir, sem a adequada descrição do bem, a garantia pode ser considerada inválida e ineficaz, trazendo prejuízos ao credor.

Desta forma, a presente orientação tem como objetivo abordar a importância da descrição adequada dos bens em contratos de garantia de propriedade fiduciária, especialmente quando instituições financeiras atuam como credoras, enfatizando a necessidade de observância dos requisitos legais, as implicações de uma descrição inadequada e os dispositivos legais pertinentes.

## II. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA E A NECESSIDADE DA DESCRIÇÃO ADEQUADA DO BEM.

A propriedade fiduciária, regida pelos artigos 1.361 a 1.368 do Código Civil Brasileiro, é um instrumento jurídico fundamental no contexto de operações financeiras que envolvem empréstimos, financiamentos e garantias.

A propriedade fiduciária representa um acordo em que um devedor, também conhecido como fiduciante, transfere a propriedade de um bem móvel ou imóvel a um credor, o fiduciário, como garantia para o cumprimento de uma obrigação financeira. Enquanto o fiduciante mantém a posse do bem, a propriedade legal fica sob o domínio do fiduciário até que a dívida seja completamente liquidada.

Este mecanismo confere segurança aos credores, justamente por possuir um bem que garante o pagamento da dívida, e possibilita o estabelecimento de taxas de juros mais vantajosas para os devedores, estimulando o acesso ao crédito e contribuindo para o crescimento econômico.



No entanto, a eficácia da propriedade fiduciária depende, em grande medida, da descrição minuciosa e inequívoca dos bens dados em garantia. A falta de uma descrição adequada pode suscitar dúvidas sobre a validade da garantia e abrir espaço para contestações e litígios que prejudicam todas as partes envolvidas.

O Código Civil Brasileiro, em seu artigo 1.362, estabelece a obrigatoriedade de que o contrato de propriedade fiduciária contenha a descrição do bem com os elementos indispensáveis à sua identificação. Também o art. 33 da Lei nº 10.931/2004 estabelece que o bem constitutivo da garantia deverá ser descrito e individualizado de modo que permita sua fácil identificação.

A adequada descrição do bem é a concretização do princípio da especialização da garantia real. A ausência desse requisito constitui vício que acarreta a invalidade do direito real e esvazia a função do registro da garantia no Registro de títulos e Documentos. E como se sabe, o registro da propriedade fiduciária dos bens móveis no Registro de Títulos e Documentos é requisito essencial, de forma que somente se constitui a propriedade fiduciária com o seu registro, conforme dispõe o art. 1.361, § 1º, do Código Civil.

Ademais, a Lei nº 6.015/1973 estabelece, em seu art. 129, a obrigatoriedade do registro da alienação fiduciária de bens móveis para conferir publicidade e eficácia à garantia, tornando-o oponível a terceiros. Evidentemente, a falta do registro compromete a validade da garantia e prejudica a proteção dos direitos creditórios.

Importante ressaltar que a especialização do bem dado em garantia se aplica inclusive à cessão fiduciária de recebíveis ou direitos de crédito. Conforme a jurisprudência dos Tribunais brasileiros, para a validade desses contratos, é necessário que estejam descritos os elementos mínimos de identificação, como por exemplo, a identificação da origem do crédito cedido, o contrato ou relação extracontratual.

Por outro lado, além das características identificadoras do bem dado em garantia é importante que as partes declarem o valor do bem considerado para a garantia, pois é esse valor que será considerado em caso de consolidação da propriedade pelo não pagamento da dívida, bem como incidirão os emolumentos devidos pelo registro.

Desta forma, a falta de uma descrição adequada nos contratos de propriedade fiduciária pode desencadear diversos problemas, especialmente para as instituições financeiras. A ausência de uma descrição detalhada e precisa, afeta a validade da garantia, resultando em litígios custosos e demorados. Os Tribunais, diante da insuficiência da descrição do bem, tornam inválida a garantia, não sendo possível a realização dos procedimentos de execução.



### III. CONCLUSÃO

Diante do exposto, orienta-se aos Registradores de Títulos e Documentos que, ao receberem para registro da alienação fiduciária, títulos sem a adequada descrição do bem dado em garantia, com os elementos indispensáveis à sua perfeita identificação, ou sem valor declarado do bem para efeitos de garantia, emitam nota devolutiva exigindo a adequada descrição do bem dado em garantia, nos termos do art. 1.362, IV, do Código Civil, ainda que em um anexo ao contrato.

De mesma forma, é imperativo que as instituições financeiras e sua assessoria jurídica prestem a devida atenção à descrição dos bens nos contratos de propriedade fiduciária, adotando as medidas necessárias para assegurar que essa descrição seja completa, precisa e inequívoca, sob pena de ineficácia do registro e, conseqüentemente, comprometimento da validade jurídica da propriedade fiduciária.

Brasília/DF, 28 de novembro de 2023.

Rainey Barbosa Alves Marinho  
**INSTITUTO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E  
DE PESSOAS JURÍDICAS DO BRASIL - IRTPJBRASIL**  
Presidente