



108
f

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo CG 2015/31763

(85/2015-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Aditamento de Cédula de Crédito Bancário com alienação fiduciária – Título que representa novo negócio jurídico fiduciário, uma vez que altera forma de pagamento, taxa de juros e condições de pagamento, caracterizando inegável novação – Necessidade de registro, com cancelamento do registro anterior – Cobrança de emolumentos em acordo com o registro das novas garantias – Recurso não provido.

CGJ



Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto por Osmar Alves contra a decisão proferida pelo MM. Juízo Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de General Salgado, que indeferiu pedido de devolução de emolumentos cobrados a maior.

Alega o recorrente que pretendia averbar Aditamento à Cédula de Crédito Bancário, porém o Oficial concluiu pela impossibilidade da averbação, por entender que o aditamento representa, em verdade, novação da dívida original, indevidamente registrando-o e cancelando as garantias anteriormente registradas. Entende que o Oficial foi além de suas funções, cancelando registros sem título hábil para tanto e registrando título que não poderia ser registrado, uma vez que existentes registros anteriores que impossibilitavam registro posterior.



109
27

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo CG 2015/31763

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 101/102).

É o relatório.

Opino.

O recorrente firmou Cédula de Crédito Bancário com o Banco Bradesco S/A (fls. 13/26), alienando fiduciariamente os imóveis matriculados sob os nºs 3.802, 6.900 e 6.899 do Registro de Imóveis de General Salgado, como garantia de dívida no valor de R\$ 450.000,00, a ser paga em 96 parcelas pré-fixadas de R\$ 9.299,78, à taxa de juros efetiva de 1,63% ao mês.

Referida Cédula de Crédito fora registrada em 08.02.12 (R-15 da matrícula nº 3.802 – fl. 46 vº, R-03 da matrícula nº 6.899 – fl. 48 vº e R-03 da matrícula nº 6.900 – fl. 50 vº).

Em 19.12.13 as partes firmaram Aditamento à Cédula de Crédito Bancário, renegociando o saldo devedor, então no valor de R\$ 414.304,00, para pagamento com desconto no valor de R\$ 412.900,00, em 96 parcelas pós-fixadas, à taxa de juros de 1,00 % ao mês e atualizadas pela TR (fls. 08/10).

Apresentado o referido aditamento para averbação, o registrador entendeu, entretanto, tratar-se de verdadeira novação de dívida, cancelando as alienações fiduciárias anteriormente registradas (AV-16 da matrícula nº 3.802 – fl. 47, AV-04 da matrícula nº 6.899 – fl. 48 vº e AV-04 da matrícula nº 6.900 – fl. 50 vº) e registrando o título, com a constituição de novas alienações fiduciárias (R-17 da matrícula nº 3.802 – fl. 47, R-05 da matrícula nº 6.899 – fl. 48 vº e R-05 da matrícula nº 6.900 – fl. 50 vº).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Processo CG 2015/31763

Esta Corregedoria Geral de Justiça, em casos semelhantes, vem negando a averbação de aditamento de contrato de alienação fiduciária (CGJSP, Processo 146.225/2013, Rel. Des. José Renato Nalini, j. 03.12.2013 e CGJSP, Processo 151.796/2013 Rel. Des. Elliot Akel, j. 21.01.2014).

É que o título, independentemente de nominado como aditamento, representa novo negócio jurídico fiduciário, uma vez que altera forma de pagamento, taxa de juros e condições de pagamento, caracterizando inegável novação.

Corretos, portanto, os atos praticados pelo registrador, necessários ao ingresso do título ao fôlio real, bem como a cobrança dos respectivos emolumentos.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que seja negado provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 24 de março de 2015.

Gustavo Henrique Bretas Marzagão
Juiz Assessor da Corregedoria



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo CG 2015/31763

CONCLUSÃO

Em 30 de março de 2015, faço estes autos conclusos ao Desembargador **HAMILTON ELLIOT AKEL**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, mf (Natalia), Escrevente Técnico Judiciário do GATJ 3, subscrevi.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso.

Publique-se.

São Paulo, 30 de março de 2015.

HAMILTON ELLIOT AKEL
Corregedor Geral da Justiça