**(284/2025-E)**

**DIREITO REGISTRAL. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. NEGATIVA DE AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL DE CREDORA FIDUCIÁRIA E SUCESSIVAS INCORPORAÇÕES. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS PREJUDICADO PELA IMPUGNAÇÃO PARCIAL DAS EXIGÊNCIAS. PARECER PELO NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO. PARA ORIENTAR FUTURA PRENOTAÇÃO, A EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO INDIVIDUAL DOS TÍTULOS É CORRETA E VISA GARANTIR O PRINCÍPIO DA PRIORIDADE. AS DEMAIS EXIGÊNCIAS SÃO IMPERTINENTES PORQUE NÃO OCORRE, NA ESPÉCIE, TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE, MAS ALTERAÇÃO DA CREDORA FIDUCIÁRIA DECORRENTE DE MODIFICAÇÕES SOsocietárias.**

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que manteve óbices registrários, indeferindo pedido de averbação da alteração da razão social da credora fiduciária e das

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008530-93.2025.8.26.0100 e o código 133EC7C.*

incorporações sucessivas na matrícula de imóvel alienado fiduciariamente. Impugnação parcial das exigências.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em: (i) aferir se o pedido de providências está prejudicado pela impugnação parcial das exigências; (ii) determinar, para orientar futura prenotação, se os óbices quanto à prenotação individual dos títulos e à averbação da alteração da razão social da credora fiduciária e das incorporações societárias sucessivas seriam mantidos.

III. **Razões de Decidir**

3. Recurso que não deve ser conhecido em razão do pedido de providências estar prejudicado pela impugnação parcial das exigências.

4. Exigência de prenotação individual dos títulos que atende ao princípio da prioridade de prenotação.

5. A propriedade fiduciária em garantia não se equipara à propriedade plena, não havendo transmissão de domínio que justifique as exigências de laudo de avaliação do imóvel e recolhimento de ITBI.

6. A cessão de direitos creditórios relativos à alienação fiduciária e atos de transformação,

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008530-93.2025.8.26.0100 e o código 133EC7C.*

fusão, cisão e incorporação de sociedades devem ser objeto de averbação junto ao Registro de Imóveis.

IV. **Dispositivo e Tese**

7. Apelação recebida como recurso administrativo, do qual, todavia, não se conhece face à ausência de insurgência quanto a todos os óbices.

*Tese de julgamento:*

1. A impugnação parcial dos óbices prejudica o pedido de providências e acarreta o não conhecimento do recurso administrativo.

2. A propriedade fiduciária em garantia não se equipara à propriedade plena, de sorte que a mera alteração da credora fiduciária por alteração contratual e sucessivas incorporações não autoriza a exigência de que sejam apresentados laudo de avaliação do imóvel, acompanhado de justificação, e recolhimento de ITBI. Basta que se faça a averbação das alterações societárias no Registro de Imóveis.

**Legislação Citada:**

CF/1988, art. 156, II; Lei nº 9.514/1997, arts. 22 e 23; Lei nº 6.015/73, arts. 182, 183, 186, 167, II, 30

Lei nº 6.404/76, art. 234; Lei nº 13.043/2014, art. 1.367

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008530-93.2025.8.26.0100 e o código 133EC7C.*

**Jurisprudência citada:**

- Parecer de nº 690/2024-E, R.A. nº 1125194-47.2024.8.26.0100, proferido pela Juíza Assessora Cristina Medina Mogioni e aprovado pelo Exmo. Corregedor Geral da Justiça, Des. Fernando Loureiro, em 07/01/2024.

- Provimento CG Nº 64/2024.

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente denominado de apelação, interposto por OPEA SECURITIZADORA S/A, atual denominação de RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (fls. 446/451) contra a r. sentença proferida pelo MM Juiz Corregedor Permanente do 12º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fls. 428/436).

A r. sentença manteve os óbices registrários, indeferindo o pedido de averbação na matrícula nº 47.217 da alteração da razão social da credora fiduciária Gaia Securitizadora S.A. para Planeta Securitizadora S.A. em 23.04.2021, e de incorporações sucessivas para Nova Atlantis Participações Ltda., Opea Capital S.A. e, por fim, Opea Securitizadora S.A.

A recorrente insiste na regularidade de sua pretensão, sustentando que se trata tão somente de averbação de alteração da razão social da credora fiduciária, com o objetivo único e exclusivo de torná-la

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008530-93.2025.8.26.0100 e o código 133EC7C.*

pública.

Alega que o imóvel objeto da matrícula n. 47.217 não adentrou no seu patrimônio, nem no patrimônio das demais empresas, e, em razão disso, reputa indevida a exigência de apresentação do laudo de avaliação do imóvel, que somente poderia ser exigido no caso de transferência de propriedade, nos termos da Lei n. 9.514/97.

Rechaça, também, a incidência do ITBI, sustentando que se trata de direitos de garantia, expressamente excepcionados pelo artigo 156, II, da Constituição Federal.

Impugna, então, as exigências em apresentar os documentos apontados pelo Oficial e o recolhimento do tributo, pleiteando a reforma da r. sentença.

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 589/593).

**Opino.**

Inicialmente, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo, previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008530-93.2025.8.26.0100 e o código 133EC7C.*

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso, onde a pretensão é a de obter a averbação de alteração da razão social da credora fiduciária e das sucessivas incorporações societárias.

Como a pretensão envolve ato de averbação, o caso enseja pedido de providências e não suscitação de dúvida.

Superada a questão, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso não merece ser conhecido.

Para decidir se o título pode ser registrado ou não, é preciso que todas as exigências, e não apenas parte delas, sejam impugnadas. A anuência em relação a um ou mais óbices igualmente impede seja prolatada decisão quanto à registrabilidade do título.

De fato, o processo administrativo de dúvida ou de providências somente admite duas soluções: a) a determinação da prática do ato registral relativo ao título protocolado e prenotado, que é analisado, em reexame da qualificação, tal como se encontrava quando surgida dissensão entre o apresentante e o Oficial de Registro; ou b) a manutenção da recusa do Oficial.

Na espécie, houve insurgência tão somente em relação a duas das três exigências, quais sejam a apresentação de requerimento específico, acompanhado de protocolo de justificação e de laudo de avaliação constando o valor atribuído ao imóvel transmitido, registrados perante a JUCESP e a prova do recolhimento do ITBI.

A recorrente não se insurgiu em relação a exigência de

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008530-93.2025.8.26.0100 e o código 133EC7C.*

que cada título fosse apresentado para prenotação individual, com seu número de ordem (protocolo) e de forma cronológica.

De fato, manifestou-se expressamente no sentido de que não se insurgia contra a exigência em apreço: *"Veja, Excelências, que o presente recurso não visa rechaçar a necessidade das prenotações em apartado, em respeito ao princípio da continuidade, mas impugna os documentos exigidos pelo registrador (inexistentes) e a exigência da tributação, o que afronta o próprio texto constitucional"* (fl. 450).

Por consequência, o Pedido de Providências está prejudicado e o presente recurso não merece ser conhecido, o que não impede o exame das exigências formuladas, a fim de orientar futura prenotação, o que se passa a fazer.

Trata-se de pedido que tem por objetivo a averbação da alteração da razão social da credora fiduciária, Gaia Securitizadora S.A., para Planeta Securitizadora S.A. e das incorporações societárias sucessivas para Nova Atlantis Participações Ltda., Opea Capital S.A. e, por fim, Opea Securitizadora S.A, na matrícula de n. 47.217 daquela serventia (certidão de matrícula as fls. 14/21).

Apresentados os títulos (fls. 25/415), foram objeto da prenotação de nº 669915 e, qualificados de maneira negativa, ensejaram a emissão da Nota de Devolução de fls. 22/24, nos seguintes termos:

> *"Trata-se de Instrumento Particular datado de 16/09/2.024, solicitando em síntese, alteração da razão social do credor GAIA, para PLANETA SECURITIZADORA S.A, e incorporações sucessivas para NOVA ATLANTIS PARTICIPAÇÕES LTDA, OPEA CAPITAL e OPEA*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008530-93.2025.8.26.0100 e o código 133EC7C.*

*SECURITIZADORA S.A.*

*De proêmio, para a perfeita análise dos títulos e requisitos, deverão ter suas prenotações feitas para cada solicitação individualmente, com seu numero de ordem (protocolo) e de forma cronológica, afim do Oficial Registrador, proceder ao exame exaustivo dos títulos apresentados, permitindo ingresso ou indicando a nota de exigência a ser satisfeita, nesta esteira conforme preceitua o dispositivo do Capítulo XX das Normas da Corregedoria do Estado de São Paulo:*

*'22. Deverá o Registrador proceder ao exame exaustivo do título apresentado e ao cálculo integral dos emolumentos, expedindo nota, de forma clara e objetiva, em papel timbrado do cartório que deverá ser datada e assinada pelo preposto responsável. A qualificação deve abranger completamente a situação examinada, em todos os seus aspectos relevantes para a prática do ato, complementação ou seu indeferimento, permitindo quer a certeza correspondente à aptidão registrária (Título apto), quer a indicação integral das deficiências para a inscrição registral e o modo de suprimento (Título não apto), ou a negação de acesso do registro (Título não apto). Se qualquer dessas informações for prejudicada pela falta de documentos entre os apresentados, a circunstância deverá ser expressamente mencionada.'*

*Destarte, cada prenotação das solicitações, deverá ser instruído com os seguintes documentos em nome da EMPRESA, devidamente registrados na JUCESP:*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008530-93.2025.8.26.0100 e o código 133EC7C.*

*ata de assembléia da sociedade incorporada que aprovou a transação;*

*(i) (ii) protocolo de justificação;*

*(ii) (iii) laudo de avaliação constando o valor atribuído ao imóvel transmitido, todos em forma de certidão de inteiro teor;*

*Sob este prisma, a partir da decisão proferida no âmbito da Corregedoria Permanente, nos autos n. 0049033-14.2004.8.26.0100, passou-se a exigir requerimento específico acompanhado de protocolo de justificação e de laudo de avaliação registrados perante a Jucesp, nos casos de transferências de imóveis em decorrência de incorporação, fusão e cisão de sociedades empresariais:*

*'Portanto, existindo certeza quanto à 'identificação' dos imóveis, desnecessária a exigência do atendimento do art. 225 da Lei de Registros Públicos. Esta 'identificação' pode estar na ATA, no LAUDO, no protocolo de justificação, ou no requerimento. A averbação pode ser feita mesmo quando não há maior precisão ou identificação dos imóveis, nas hipóteses de INCORPORAÇÃO e FUSÃO (não sendo esta uma forma recomendável), mas se mostra essencial quando se tratar de CISÃO, pois nestes casos desaparece a sociedade cindida, mas surgem duas novas empresas, e o OFICIAL não tem como deduzir quais bens imóveis vão para uma ou outra sociedade. Nestes casos, a*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008530-93.2025.8.26.0100 e o código 133EC7C.*

*"identificação" se mostra necessária, em termos de dado tabular ou localização. Por fim, é de se considerar prejudicada a questão ligada a emolumentos, que foi levantada pelo Oficial do 14° SRI, vez que esta depende da manifestação das demais serventias para poder experimentar padronização. Ante o exposto, EM CARÁTER NORMATIVO, declaro que a AVERBAÇÃO das transferências patrimoniais determinadas por INCORPORAÇÃO, FUSÃO e CISÃO de sociedades, deve ser efetivada à vista de requerimento específico, subscrito por representante da sociedade incorporadora, fundida ou das sociedades cindidas, acompanhado do "protocolo de justificação"; do "laudo de avaliação" e de "certidão da Junta Comercial", acompanhada da NEGATIVA de ITBI quando se tratar de sociedade que atua no ramo imobiliário na compra e venda de bens imóveis, e quitação da verba condominial, quando for o caso. descrição dos imóveis transmitidos, pode se limitar à mera 'identificação', assim considerada a simples indicação do número tabular, acompanhada ou não da localização dos imóveis. Cientifiquem-se os 18° Oficiais da Comarca de São Paulo'.*

*Vale trazer a baila, que dos apontamentos da Av.15 da matrícula n° 47.217 desta Serventia, o imóvel é de propriedade resolúvel de MARCOS ROBERTO DIAS DOS SANTOS e NIUBE CANNAVAN, tendo como credor fiduciário GAIA SECURITIZADORA S.A."*

Inconformada com as exigências listadas na Nota de

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008530-93.2025.8.26.0100 e o código 133EC7C.*

Devolução supracitada, a Caixa Econômica Federal, representando a ora recorrente Opea Securitizadora S.A. (fls. 409/412), requereu sua reconsideração e, alternativamente, a suscitação de Dúvida (fls. 12/13).

A r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente manteve os óbices levantados pelo Oficial Registrador, sob o entendimento de que: **(i)** cada título deveria ser apresentado para prenotação individual, com seu número de ordem (protocolo) e de forma cronológica, em atenção ao princípio da prioridade, conforme disposto nos artigos 182, 183 e 186 da Lei n. 6.015/73 bem como os itens 23, 24 (e subitens 24.1, 24.2), 35 e 369, do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça; **(ii)** cada prenotação deveria ser instruída com a Ata da Assembleia da sociedade incorporada que aprovou a transação, acompanhada de protocolo de justificação e laudo de avaliação, constando o valor atribuído ao imóvel transmitido, todos em forma de certidão de inteiro teor, em nome da empresa e registrados na JUCESP, na medida em que *"não refletem um único ato contínuo, mas diversas e sucessivas incorporações societárias que devem ser, em respeito ao princípio da continuidade, prévia e individualmente averbadas na matrícula n. 47.217"*, observando que o documento hábil a tanto é a certidão a que se refere o artigo 234 da Lei n. 6.404/76 (Lei das Sociedades por Ações); e **(iii)** a partir da decisão proferida no âmbito da Corregedoria Permanente nos autos do processo n. 0049033-14.2004.8.26.0100, deve, de fato, ser apresentado requerimento específico, acompanhado de protocolo de justificação e de laudo de avaliação, registrados perante a JUCESP, com a prova do recolhimento do ITBI, nos casos de transferências de imóveis em decorrência de incorporação, fusão e cisão de sociedades empresariais.

Em seu recurso de fls. 446/451, a recorrente insiste na

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008530-93.2025.8.26.0100 e o código 133EC7C.*

alegação de que se trata de simples averbação da alteração da razão social da credora fiduciária GAIA SECURITIZADORA S.A. (av.15, fl. 20), que teve sua denominação alterada para Planeta Securitizadora S.A. em 23.04.2021, e, após, por conta de incorporações sucessivas, para Nova Atlantis Participações Ltda., Opea Capital S.A. e, por fim, Opea Securitizadora S.A.

Reitera, por fim, que o imóvel objeto da referida matrícula não adentrou no seu patrimônio nem no patrimônio das demais empresas, inexistente, pois, transferência de propriedade que justificasse as exigências, especialmente a de apresentação do laudo de avaliação e a do recolhimento do ITBI.

No caso concreto, constata-se que a matrícula nº 47.217 do 12º Oficial de Registro de Imóveis da Capital se refere a uma casa localizada na Rua Aricá Mirim, nº 1020 (Av.9, fl. 17), que foi adquirida por Marcos Roberto Dias dos Santos e Niube Cannavan por meio de instrumento particular datado de 05 de agosto de 2010 (R.12 de 13/08/2010 - fl.18). Na mesma ocasião, os adquirentes alienaram o referido imóvel à Caixa Econômica Federal em garantia da dívida de R$ 133.250,46 (R.13 de 13/08/2010, fl. 19) e, em 26/07/2024, foi averbada a cessão dos direitos creditórios da referida instituição financeira (C.E.F.) à GAIA SECURITIZADORA S.A. (Av.15, fl. 20).

O nome da nova credora fiduciária, GAIA SECURITIZADORA S.A., foi alterado para Planeta Securitizadora S.A., conforme a Ata de Assembleia Extraordinária de fls. 28/44 e a certidão da JUCESP de fls. 25/26.

Em 30/12/2022, a Planeta Securitizadora S.A. foi incorporada pela Nova Atlantis Participações Ltda., conforme documentos

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008530-93.2025.8.26.0100 e o código 133EC7C.*

de fls. 48/101 e, na mesma ocasião, foram aprovadas as incorporações sucessivas da Nova Atlantis pela Opea Capital e a incorporação reversa da Opea Capital pela Opea Securitizadora (fls. 102/404).

Sob o entendimento de que o bem imóvel objeto da matrícula nº 47.217, dado em garantia fiduciária, teve a propriedade transferida por conta das mencionadas incorporações, o Oficial condicionou a averbação dos títulos relativos à apresentação do protocolo de justificação e do laudo de avaliação do imóvel, ambos registrados perante a Jucesp, além do recolhimento do ITBI.

A r. Sentença manteve todas as exigências, mas apenas a referente à prenotação individual dos títulos é que estava correta.

De fato, conforme o disposto nos artigos 182, 183 e 186 da Lei n. 6.015/73, bem como nos itens 23, 24 (e subitens 24.1, 24.2), 35 e 369, do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça os itens 23, 24 (e subitens 24.1, 24.2), 35 e 369, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, a prenotação individual é obrigatória e visa dar atendimento ao princípio da prioridade de prenotação, tal como considerado na r. Sentença.

As demais exigências, todavia, não eram pertinentes.

Nos termos do artigo 22 da Lei nº 9.514/1997, com a redação dada pela Lei 14.711/2023, *"A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel".*

Nesse contrato, a posse indireta ou propriedade fiduciária

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008530-93.2025.8.26.0100 e o código 133EC7C.*

do imóvel fica em poder do credor fiduciário, enquanto a posse direta é atribuída ao devedor fiduciante (art. 23, §1º, da Lei nº 9.514/1997).

E a propriedade resolúvel visa tão somente assegurar o recebimento do valor financiado, sendo flagrante a inexistência de *"animus domini"*.

Esse entendimento está de acordo com o Parecer de nº 690/2024-E, proferido no Recurso Administrativo nº 1125194-47.2024.8.26.0100, aprovado por Vossa Excelência em 07 de janeiro de 2025:

> *"DIREITO REGISTRAL. REGISTRO DE IMÓVEIS - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO – NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL, AO DEVEDOR FIDUCIANTE, POSSUIDOR DIRETO E TITULAR DE DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO, COMPETE ANUIR PARA ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - RECURSO ADMINISTRATIVO PROVIDO. PROPRIEDADE RESOLÚVEL DE TITULARIDADE DO CREDOR FIDUCIÁRIO TEM MERA FUNÇÃO DE GARANTIA, AFETADA AO CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO, E CONSTITUI PATRIMÔNIO SEPARADO, SEM GOZO OU FRUIÇÃO DO IMÓVEL GARANTIDO. ALTERAÇÃO DOS ITENS 81 E 82 DO CAPÍTULO XX DO TOMO II DAS NSCGJ PARA ADEQUAÇÃO À REDAÇÃO ATUAL DO ARTIGO 1.351 DO CÓDIGO CIVIL. I. Caso em Exame Condomínio que pretende averbação de alteração de sua convenção. Ingresso do título recusado pelo Oficial*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008530-93.2025.8.26.0100 e o código 133EC7C.*

*de Registro de Imóveis em razão da necessidade da anuência dos credores fiduciários para a formação do quórum de 2/3, nos termos do artigo 1.351 do Código Civil e do item 81 do Capítulo XX do Tomo II das NSCG. Pretensão do recorrente de afastar a necessidade da anuência dos credores fiduciários. Artigo 1.351 do Código Civil que exige apenas a aprovação da alteração da convenção do condomínio por 2/3 dos condôminos. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se a anuência dos credores fiduciários é necessária para a alteração da convenção do condomínio, conforme o quórum de 2/3 dos condôminos exigido pelo artigo 1.351 do Código Civil e o disposto no item 81 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ. 3. Discute-se, ainda, sobre a necessidade de alteração das NSCGJ em face da decisão a ser proferida. III. Razões de Decidir 4. Credor fiduciário é titular da propriedade resolúvel e da posse indireta do imóvel, sendo de responsabilidade do devedor fiduciante o pagamento das taxas condominiais (art. 23, §2º, da Lei 9.514/1997). Propriedade fiduciária tem a natureza jurídica de direito real de garantia e não se equipara à propriedade plena de que trata o artigo 1.231 do Código Civil (art. 1.367 do CC). 5. É ao devedor fiduciante, possuidor direto do imóvel, que se confere o poder de anuir à alteração da convenção do condomínio. IV. Dispositivo e Tese 6. Recurso provido para determinar a averbação da alteração da convenção do condomínio porque afastada a exigência de concordância dos credores*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008530-93.2025.8.26.0100 e o código 133EC7C.*

*fiduciários na formação do quórum previsto no artigo 1.351 do Código Civil. Sem prejuízo, determinada a alteração dos itens 81 e 82 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ. Tese de julgamento: A anuência dos credores fiduciários não é necessária para a alteração da convenção do condomínio. Legislação Citada: • Código Civil, arts. 1.231, 1.351 e 1.367; Lei nº 9.514/1997, arts. 22, 23, §1º e 24, V. Jurisprudência Citada: • Conselho Superior da Magistratura, Apelação nº 0003127-56.2015.8.26.0248, Rel. Des. Manoel Pereira Calças."*

Embora a discussão fosse relativa a outra situação, a questão acerca do crédito fiduciário nele foi abordada, dando azo, inclusive à elaboração do Provimento CG Nº 64/2024, que alterou os itens 81 e 82 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

A propósito, o Código Civil prevê, expressamente, que a propriedade fiduciária em garantia de bens móveis ou imóveis não se equipara, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231 daquele mesmo Código:

*"Art. 1.367. A propriedade fiduciária em garantia de bens móveis ou imóveis sujeita-se às disposições do Capítulo I do Título X do Livro III da Parte Especial deste Código e, no que for específico, à legislação especial pertinente, não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231. (redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014)."*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008530-93.2025.8.26.0100 e o código 133EC7C.*

Conclui-se, portanto, que não se trata de transmissão da propriedade ou domínio do bem imóvel (o que ensejaria a necessidade consubstanciada nos óbices apresentados), mas apenas da alteração da razão social da credora fiduciária, que deve ser, de fato, averbada na matrícula do imóvel alienado fiduciariamente.

Com efeito, a cessão de direitos creditórios relativos à alienação fiduciária enseja averbação, tal como dispõe o artigo 167, II, 30, da Lei de Registros Públicos, com a redação dada pela Lei 14.382/22, bem como o item 234.1, do Cap. XX, das NSCGJ:

> *"234.1. Havendo cessão da posição do credor fiduciário, indispensável prévia averbação dessa circunstância na matrícula do imóvel, para fins de substituição do credor e proprietário fiduciário originário da relação contratual pelo cessionário, o qual fica integralmente subrogado nos direitos e obrigações do contrato de alienação fiduciária."*

Ademais, os atos de transformação, fusão, cisão e incorporação de sociedades também devem ser objeto de averbação junto ao Registro de Imóveis, conforme disposto no item 9, letra b, 16, do Cap. XX, das NSCGJ:

> *"9. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: (...) b) a averbação de: (...) 16. transformação, fusão, cisão e incorporação de sociedades;"*

Deste modo, não fosse o pedido de providências prejudicado, seria o caso de manter a exigência de prenotação individual dos títulos apresentados ao fólio real, afastando-se os demais óbices remanescentes, pelas razões expostas.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008530-93.2025.8.26.0100 e o código 133EC7C.*

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e dele não conhecer em razão da prejudicialidade.

*Sub censura.*

São Paulo, data registrada no sistema.

**CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI**

**Juíza Assessora da Corregedoria**

(Assinatura Eletrônica)

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008530-93.2025.8.26.0100 e o código 133EC7C.*




**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

CONCLUSÃO

Em 30 de julho de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

**Proc. nº 1008530-93.2025.8.26.0100**

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo, o qual não conheço já que prejudicado o pedido de providências.

Int

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 1008530-93.2025.8.26.0100 e o código 139071B.*