CONCLUSÃO

Em 29 de junho de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(354/2020-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Recusa de averbações de aditivos de Cédulas de Crédito Bancário – Alterações dos saldos devedores, das taxas de juros e dos prazos de pagamento – Impugnação que foi protocolada, pelo credor, depois que decorridos os prazos de validade dos protocolos, o que torna o Pedido de Providências prejudicado e impede o conhecimento do recurso – Recurso não conhecido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto pelo Banco do Brasil S. A. contra decisão da MMª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Itapira que manteve as recusas manifestadas para as averbações dos aditamentos às cédulas de crédito bancário nºs 191.600.158 (21/00606-7), 21/00605-0 e 21/00604-0, por entender que os atos a serem praticados são de registro em sentido estrito uma vez que caracterizada novação (fl. 394/399).

O recorrente arguiu, em preliminar, a nulidade

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000180-32.2018.8.26.0272 e o código 23B4723.

da r. decisão pela ausência de fundamentação e cerceamento de defesa. No mais, requereu o provimento do recurso para que os aditamentos das cédulas de crédito bancário sejam averbados, uma vez que inexistente a intenção de novar (fl. 416/431).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 459/460).

O recurso foi originalmente encaminhado ao Egrégio Conselho Superior da Magistratura que declinou da competência e determinou a redistribuição para a Corregedoria Geral da Justiça (fl. 462).

É o relatório.

Opino.

A r. decisão recorrida apreciou, de forma detalhada, os fundamentos adotados pelo Oficial de Registro de Imóveis para as recusas das averbações das cédulas de crédito bancário e, ainda, as razões deduzidas pelo recorrente visando afastar essas recusas, concluindo pela necessidade da prática de atos de registro em sentido estrito em razão das modificações que abrangeram os valores dos débitos e das taxas de juros e as datas dos vencimentos das obrigações que, por sua vez, são elementos essenciais dos negócios jurídicos.

Consta na r. decisão da MMª Juíza Corregedora Permanente:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000180-32.2018.8.26.0272 e o código 23B4723.

"III- Na cédula de crédito bancário nº 21/00605-9 (fls. 208/265), verificam-se que encargos financeiros pactuados para a dívida contraída de R$ 1.939.300,00 eram calculados com taxa média do CDI, 0,124% ao mês e taxa efetiva anual de 1,500%. Após o seu aditivo, a dívida foi elevada para o patamar de R$ 2.058.753,51 e os encargos passaram a ser calculados com taxa média do CDI e taxa efetiva anual de 1,500%. Além disso, o seu vencimento, previsto para 19.11.2022, foi alterado para o dia 15.11.2024 (fls. 28/35).

Embora sustentando a parte suscitante que não houve intenção de novar, o fato é que foram alterados elementos essenciais da operação de crédito, tais como o valor do débito, obviamente o alcance da taxa de juros, o valor das prestações, o montante final a pagar e o termo final do contrato.

O alcance das modificações implicou em nova obrigação, com alcance diverso da originária, ainda que preservados os elementos da obrigação originária em boa parte"(fl. 396).

Por essa razão, não há nulidade decorrente de ausência de fundamentação ou de cerceamento de defesa.

O presente procedimento foi suscitado diretamente pelo Banco do Brasil S.A., em 30 de janeiro de 2018, visando afastar a recusa da averbação dos seguintes títulos: I) aditivo da cédula de crédito bancário nº 191.600.158 (atual 21/00606-7) que foi protocolado, sob nº 121764, em 21 de novembro de 2017 (fl. 07/24); II) aditivo da cédula de crédito bancário nº 21/00605-9 que foi protocolado, sob nº 121765, em 21 de novembro de 2017 (fl. 25/35); III) aditivo da cédula de crédito bancário nº 21/00604-0 que foi protocolado, em 21 de novembro de 2017, sob nº 121763 (fl. 36/46).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000180-32.2018.8.26.0272 e o código 23B4723.

Na data da impugnação apresentada diretamente pelo Banco do Brasil S.A. os títulos não tinham protocolos válidos, uma vez que já cancelados pelo decurso do prazo de trinta dias previsto no art. 205 da Lei nº 6.105/73.

A inexistência de protocolos válidos foi confirmada pelo Sr. Oficial de Registro de Imóveis (fl. 380/384), limitando-se o recorrente a alegar que juntou, neste procedimento, as imagens digitalizadas dos títulos a serem averbados (fl. 391/393).

A falta de protocolos válidos impede a análise dos fundamentos das recusas manifestadas pelo Sr. Oficial de Registro de Imóveis, pois o procedimento adotado não tem natureza consultiva e não comporta decisão condicional, a ser cumprida se os títulos forem reapresentados, pelo interessado, para novas prenotações.

Assim porque os títulos ingressam no protocolo conforme a rigorosa ordem cronológica de apresentação e adquirem preferência para o registro, ou averbação, também conforme a ordem de prenotação.

Contudo, a inexistência de protocolos válidos impede que os aditivos das cédulas de crédito bancário adquiram prioridade em relação a eventuais outros títulos representativos de direitos reais contraditórios.

E não é possível decidir a impugnação formulada contra a exigência de registro em sentido estrito dos aditivos das cédulas de crédito, sem protocolos válidos, porque o que se qualifica são os títulos efetivamente apresentados e, portanto, com prioridade sobre eventuais outros títulos representativos de direitos reais que tenham ingressado no Registro de Imóveis.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000180-32.2018.8.26.0272 e o código 23B4723.

Em razão disso, este procedimento, na forma como suscitado, tem natureza meramente consultiva, para o que não se presta.

Nesse cenário, o recurso não comporta conhecimento.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de declarar o procedimento prejudicado, do que decorre o não conhecimento do recurso.

Sub censura.

São Paulo, 10 de agosto de 2020.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Digital

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000180-32.2018.8.26.0272 e o código 23B4723.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000180-32.2018.8.26.0272

CONCLUSÃO

Em 11 de agosto de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, por seus fundamentos que adoto, e declaro o presente procedimento prejudicado em razão da inexistência de protocolos válidos dos títulos de que se pretende as averbações, do que decorre o não conhecimento do recurso.

Intimem-se.

São Paulo, 11 de agosto de 2020.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000180-32.2018.8.26.0272 e o código 23B3C0C.