(16/2025-E)

EMENTA: RECURSO ADMINISTRATIVO. REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS SOCIAIS, QUE DEVEM SER CONSIDERADAS COMO BENS MÓVEIS INFUNGÍVEIS. REGISTRO QUE DEVE SE DAR NO CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS. APLICAÇÃO DO DISPOSTO NO ARTIGO 1.361, §1º, DO CÓDIGO CIVIL E NO ARTIGO 129, 10º, DA LEI 6.015/73. SUBSTITUIÇÃO DA GARANTIA QUE SE ADMITE. RECURSO PROVIDO.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que considerou competente o Registro de Imóveis para o registro do contrato de alienação fiduciária de quotas sociais relativo a Cédula de Crédito Bancário, afastando a pretensão de que o título fosse inscrito no Registro de Títulos e Documentos. Recusa fundada também na impossibilidade de substituição da garantia.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar (i) de quem é a competência para o registro dos contratos de alienação fiduciária de quotas sociais, se do Registro de Títulos e Documentos ou do Registro de Imóveis; e (ii) se o óbice referente à impossibilidade de substituição de garantia deve prevalecer.

III. **Razões de Decidir**

3. As cotas sociais são consideradas bens móveis, de sorte que o contrato de alienação fiduciária das referidas cotas deve ser registrado no Registro de Títulos e Documentos, conforme o artigo 1.361, §1º, do Código Civil e artigo 129, 10º, Lei 6.015/73.

4. A substituição de garantia em contratos de alienação fiduciária decorrente da concordância das partes e mediante aditamento contratual não encontra empeço na Lei nº 10.931/2004.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso provido. O ingresso dos títulos deve ser realizado no Cartório de Registro de Títulos e 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 1000348-83.2022.8.26.0372 e o código 1165021.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000348-83.2022.8.26.0372

Tese de julgamento: 1. A alienação fiduciária de cotas sociais deve ser registrada no Registro de Títulos e Documentos. 2. A substituição de garantia em contratos de alienação fiduciária é permitida mediante aditamento contratual com concordância das partes.

Legislação Citada:

Lei de Registros Públicos, art. 129, 10º e art. 167, II, 8; Código Civil, art. 83, III, art. 1.361, §1º; Lei nº 10.931/2004, art. 27 e art. 28, §1º, V.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente denominado de apelação, interposto por OLIMPO - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e JB PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., contra a r. sentença de fls. 616/617, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Monte Mor/SP.

A r. sentença julgou a dúvida procedente, reconhecendo que a competência para o registro buscado é do Cartório de Registro de Imóveis, sob fundamento de que "*o objetivo da cessão fiduciária diz respeito à garantia de contratos de alienação de imóveis, na medida em que as empresas que tiveram suas quotas alienadas exercem atividades no ramo de empreendimentos imobiliários, tendo seu capital social constituído de bens móveis*".

As interessadas apresentaram o recurso de fls. 624/654, pretendendo a reforma integral do decidido.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso, sob entendimento de que, nos termos do art. 167, II, 8 da

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 1000348-83.2022.8.26.0372 e o código 1165021.

Lei de Registros Públicos, compete ao Registro de Imóveis a averbação de cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis.

O feito foi originariamente distribuído ao C. Conselho Superior da Magistratura, com posterior redistribuição (fls. 683/684) a esta Corregedoria Geral da Justiça.

A decisão de fls. 699/700 determinou que a Oficial esclarecesse: (i) se confirmava a informação de que não houve apresentação de título à qualificação, o que acarretaria a ausência de prenotação válida e prejudicaria o presente pedido de providências; (ii) com relação à invocação fundada no princípio da economia processual, quantos eram os títulos apresentados ao registro, haja vista o teor das notas devolutivas às fls. 77/78, 152/153, 259/260 e 369/370, e se as prenotações estavam válidas.

A manifestação da Oficial juntada às fls. 706/711 foi considerada insuficiente e, em consequência, a decisão de fl. 713 determinou melhores esclarecimentos, bem como a juntada das Notas Devolutivas mencionadas, o que ensejou nova manifestação (fls. 719/720) e juntada dos documentos requisitados (fls. 728/853), após a determinação de fl. 722.

Ao fim e ao cabo, ficou esclarecido que as prenotações estão válidas, que são quatro os títulos apresentados a registro, cujas notas devolutivas constam às fls. 730/731; 737/738; 776/777 e 818/819.

Esclarecimentos também foram solicitados dos recorrentes, haja vista a alegação de que haviam obtido o registro dos títulos em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Capital, oportunidade em que aduziram a necessidade de registrar os títulos em Monte Mor para cumprir obrigação contratual (fls. 863/865).

É o relatório.

Opino.

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 1000348-83.2022.8.26.0372 e o código 1165021.

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.

Como decidido a fls. 683/684, a competência para a questão posta é da Corregedoria Geral da Justiça.

Superada a questão, passa-se à análise do recurso.

Considerados os esclarecimentos prestados pela Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Monte Mor, a fls. 706/710 e 719/720, assim como os documentos a fls. 729/853, acostados à manifestação a fl. 728, pode-se afirmar que o presente expediente foi instaurado em razão da insurgência contra a recusa de registro no cartório de títulos e documentos de quatro instrumentos particulares, que deram origem a **quatro notas devolutivas:**

As Notas Devolutivas são as seguintes (fls. 728/853):

1ª) A Nota Devolutiva de nº 6709, anterior 6442, (fls. 730/731) que se refere ao pedido de registro do "Termo de Liberação de Garantia" de fls. 735, relativo aos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças correspondentes à **CCB de nº 275958**;

2ª) A Nota Devolutiva de nº 6710, anterior 6435, (fls. 737/738) que se refere ao pedido de registro do "1º Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças", firmado em garantia das obrigações decorrentes da **CCB de nº 275958** (fls. 743/774);

3ª) A Nota Devolutiva de nº 6711, anterior 6434, (fls. 776/777) que se refere ao pedido de registro do "1º Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação 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 1000348-83.2022.8.26.0372 e o código 1165021.

de Quotas e Outras Avenças", firmado em garantia das obrigações decorrentes da **CCB de nº 275950** (fls. 780/816) e,

4ª) A Nota Devolutiva, de número 6712, anterior 6433, (fls. 818/819) que se refere ao pedido de registro do "1º Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças", firmado em garantia das obrigações decorrentes da **CCB de nº 275947 (fls. 822/853).**

Há, portanto, requerimentos de registro do "Termo de Liberação de Garantia" e do "1º Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças" relativos à CCB de nº 275958, e pedidos de registro de aditamento aos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças relativos, respectivamente, às CCBs 275950 e 275947. E todos os requerimentos foram direcionados ao Registro de Títulos e Documentos, e não ao Registro de Imóveis.

Foram dois os óbices apresentados pela Oficial.

O primeiro óbice referiu-se à inexistência de previsão legal para a substituição da garantia constituída por bens móveis infungíveis dados em alienação fiduciária, sob o entendimento de que a liberação da primeira garantia acarretaria a extinção do referido contrato, de modo a obstar o aditamento contratual, impondo-se a celebração de novo contrato com a constituição da nova garantia ofertada.

A segunda exigência foi a de apresentação de cópia autenticada de contrato social, procuração ou cadeia de procurações pelas quais os representantes do Fiduciário tenham adquirido os poderes para a prática do ato, reconhecendo-se a firma na procuração eventualmente apresentada em instrumento particular.

Contudo, na sua suscitação, a Oficial inova e passa a dizer

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 1000348-83.2022.8.26.0372 e o código 1165021.

que, na espécie, trata-se de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Decorrentes de Contratos de Alienação de **Imóveis**, cuja inscrição deve ser realizada no Cartório de Registro de Imóveis, e não no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, como pretendido pela parte.

E a r. sentença concluiu que a competência para o registro dos instrumentos particulares era, de fato, do **Registro de Imóveis**, acrescentando que *"é evidente que o objetivo da cessão fiduciária diz respeito à garantia de contratos de alienação de imóveis, na medida em que as empresas que tiveram suas quotas alienadas exercem atividades no ramo de empreendimentos imobiliário, tendo seu capital social constituído de bens móveis".*

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, a competência para o registro dos atos pretendidos é do **Registro de Títulos e Documentos**.

Isso porque não se trata de cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, mas de aditamentos a contratos de alienação fiduciária de **quotas sociais** e outras avenças, firmados em garantia de obrigações decorrentes de cédulas de créditos bancários.

As quotas sociais não são bens imóveis nem a eles equiparados.

Sobre a natureza jurídica das cotas sociais, Alfredo de Assis Gonçalves Neto ensina:

> *"A quota social, portanto, tem natureza de um **bem incorpóreo** que enfeixa direitos pessoais e patrimoniais. Os **direitos pessoais** são os de deliberar, de fiscalizar a sociedade, de votar e ser votado, de retirar-se da sociedade e de, eventualmente, geri-la; os **direitos patrimoniais** são o de receber dividendos, quando determinados em balanço e deliberada sua distribuição, e o de participar do acervo social em caso de dissolução total ou parcial da sociedade ou 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 1000348-83.2022.8.26.0372 e o código 1165021.

apuração de seus haveres em decorrência de falecimento, de exclusão ou do exercício do direito de retirada" (Lições de direito societário, Editora Juarez de Oliveira Ltda, 1ª edição, 2002, p. 174/175) (grifo do autor).

Nos termos do artigo 83, III, do Código Civil, consideram-se bens móveis para efeitos legais os direitos pessoais de caráter patrimonial e as ações correspondentes.

Dessa forma, como as cotas sociais são bens incorpóreos que enfeixam direitos pessoais e patrimoniais, devem, na forma do artigo 83, III, do Código Civil, ser reputadas bens móveis.

E as cotas sociais, por sua natureza, são infungíveis, de modo que eventual pretensão ao registro dos contratos constitutivos de propriedade fiduciária deverá ser postulada ao Registro de Títulos e Documentos, conforme a previsão contida no artigo 1.361, §1º, do Código Civil:

"*Art. 1.361. Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.*

§ 1º Constitui-se a propriedade fiduciária com o registro do contrato, celebrado por instrumento público ou particular, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, ou, em se tratando de veículos, na repartição competente para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro.

(...)"

A Lei 6.015/73, por sua vez, estabelece que estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros, a alienação fiduciária de bens móveis:

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 1000348-83.2022.8.26.0372 e o código 1165021.

"Art. 129. Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros:
(...)
10º) a cessão de direitos e de créditos, a reserva de domínio e a alienação fiduciária de bens móveis; e".

Assim sendo, equivocada a conclusão de que os contratos apresentados a registro desafiavam a competência do Registro de Imóveis, e não do Registro de Títulos e Documentos.

O termo de liberação de garantia e os aditamentos aos instrumentos particulares de alienação fiduciária de quotas sociais e outras avenças relativos às cédulas de crédito bancário descritas nos autos foram apresentados a registro no Registro de Títulos e Documentos, como era de rigor.

Afastada a conclusão da sentença, resta analisar a negativa dos registros.

Segundo a Oficial, inexiste previsão legal para a substituição da garantia constituída por bens móveis infungíveis dados em alienação fiduciária porque a liberação da primeira garantia acarretaria a extinção do contrato, de modo a obstar a celebração de aditamento contratual, impondo-se, então, a celebração de novo contrato com a constituição da nova garantia ofertada.

Mas não tem razão.

Como narrado, houve emissão de cédulas de crédito bancário e celebração de contratos de alienação fiduciária de quotas sociais e outras avenças. Posteriormente, pretendeu-se substituir as quotas dadas em garantia, o que se fez por meio de aditamentos contratuais aos instrumentos particulares de alienação fiduciária de quotas sociais antes firmados, que foram, então, apresentados a registro.

Há previsão de que a cédula de crédito bancário ostente

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 1000348-83.2022.8.26.0372 e o código 1165021.

garantia, real ou fidejussória, a teor do que estabelece o artigo 27 da Lei 10.931/2004.

E a mesma lei, no artigo 28, §1º, V, dispõe que poderão ser pactuados, quando for o caso, a modalidade de garantia da dívida, sua extensão e as hipóteses de substituição da garantia.

A garantia também pode ser firmada por meio de contrato de alienação fiduciária, consoante o permissivo inserido no artigo 66-B da Lei 10.931/2004.

De todo modo, celebrado contrato de cédula de crédito bancário e contrato de alienação fiduciária de quotas sociais em garantia, nada obsta que as partes contratantes manifestam vontade de substituição da garantia outrora avençada.

Manifestando as partes o desejo de aditamento contratual para substituição da garantia firmada, não se vislumbra razão bastante para lhes criar empecilho.

E, no caso, foi exatamente o que ocorreu. A Oficial aduziu que não seria admissível a substituição da garantia firmada no contrato de alienação fiduciária de quotas sociais, rejeitando o aditamento contratual apresentado para tal finalidade e exigindo que fosse celebrado novo contrato com a nova garantia.

Razão, todavia, não assiste à Oficial, devendo o óbice ser afastado.

A segunda exigência foi a de apresentação de cópia autenticada de contrato social, procuração ou cadeia de procurações pelas quais os representantes do Fiduciário tenham adquirido os poderes para a prática do ato, reconhecendo-se a firma na procuração eventualmente apresentada em instrumento particular.

O Fiduciário, também denominado de Fundo nos instrumentos

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 1000348-83.2022.8.26.0372 e o código 1165021.

contratuais, é Kraftigt Regn Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, administrada por Planner Corretora de Valores S/A. E, ao que consta dos autos corroborado pela informação à fl. 707, houve apresentação de documentação visando ao atendimento da exigência, tanto que a irresignação à nota devolutiva foi parcial.

Quer dizer, os ora apelantes cumpriram uma das exigências e manifestaram insurgência contra o óbice remanescente.

Como houve o cumprimento da segunda exigência, nada há a apreciar quanto a ela.

Em suma, cumprida uma das exigências e afastada a outra, é devido o ingresso dos títulos no Registro de Títulos e Documentos.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e dar provimento ao recurso para que o ingresso dos títulos seja realizado, com o correspondente registro no âmbito do Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

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 1000348-83.2022.8.26.0372 e o código 1165021.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 23 de janeiro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000348-83.2022.8.26.0372

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo, e a ele dou provimento** para que o ingresso dos títulos seja realizado, com o correspondente registro no âmbito do Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

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 1000348-83.2022.8.26.0372 e o código 120B22C.