(168/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. REGISTRO DE IMÓVEIS. Alienação fiduciária. Requerimento de intimação para purgação da mora. Artigo 26 da Lei nº 9.514/1997. Qualificação negativa. Aditamentos contratuais não registrados. Cobrança de valores superiores ao limite da garantia constante no fólio real. Inadmissibilidade. Princípios da legalidade, especialidade objetiva e continuidade. Necessidade de correspondência entre a obrigação executada e o título registrado. Manutenção do óbice. Recurso não provido.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso denominado Apelação interposto por **BS FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA.** em face da r. sentença de fls. 233/234 de lavra do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Guaçu que julgou *"procedente a dúvida suscitada"*, mantendo a qualificação negativa de requerimento de intimação do devedor fiduciante.

Em síntese, alega a recorrente que cumpriu todos os requisitos previstos no art. 26 da Lei nº 9.514/1997 e no item 236 do Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça, tendo apresentado demonstrativo de evolução do débito, inexistindo, ademais, novação. Além disso, os borderôs de n.º 01 e 03 constituem aditivos ao contrato de fomento mercantil e cada um deles possui valor inferior ao limite contratual (fls. 253/259).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 270/272).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005932-98.2021.8.26.0362 e o código 164E296.

E o relatório.

Opino.

Inicialmente, é importante registrar que, respeitado o entendimento do MM. Juiz Corregedor Permanente, prolator da r. sentença recorrida, a hipótese não versa sobre ato registral, mas sim de averbação. Assim, é caso de recebimento da apelação interposta como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Feita esta ressalva, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o caso é de negar provimento ao recurso.

Cuida-se de pedido de providências inaugurado pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Guaçu/SP em razão da qualificação negativa de requerimento de intimação do devedor fiduciante, previsto no art. 26 da Lei nº 9.514/1997, apresentado pela recorrente, na qualidade de credora fiduciária.

O título apresentado objetiva a notificação da devedora, Cerâmica Lanzi Ltda (- em recuperação judicial), para purga da mora, relativamente à alienação fiduciária registrada sob o R-22 da matrícula nº 17.802, cujo valor máximo garantido é de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

O requerimento foi instruído com memorial de cálculo apontando valor superior ao limite da garantia registrada, alcançando montante decorrente de aditamentos contratuais posteriores, não refletidos no fólio real.

Em razão disso, o Oficial expediu nota devolutiva, exigindo: ***a)*** *a limitação da intimação à dívida efetivamente garantida;* ***b)*** *o afastamento da cobrança de valores oriundos de aditamentos, por caracterizarem novação;* e ***c)*** *o esclarecimento de divergências quanto às datas dos contratos indicados.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005932-98.2021.8.26.0362 e o código 164E296.

Por meio da r. sentença recorrida foi mantida a qualificação negativa.

Com efeito, o procedimento de intimação do devedor fiduciante previsto no art. 26 da Lei nº 9.514/1997 possui natureza estritamente vinculada ao direito real de garantia regularmente constituído e registrado.

Trata-se de mecanismo extrajudicial que pode culminar na consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário, razão pela qual deve observar, com rigor, os princípios da legalidade, especialidade objetiva e continuidade registral.

Nos termos do art. 23 da Lei nº 9.514/1997, a propriedade fiduciária constitui-se mediante o registro do contrato que lhe serve de título, ficando a garantia restrita aos limites objetivos ali estabelecidos.

Deste modo, a intimação para purga da mora somente pode abranger a obrigação garantida tal como registrada, sendo juridicamente inadmissível a utilização do procedimento para exigir valores estranhos ou superiores à dívida especializada no fólio real.

No caso concreto, consta do registro R-22 da matrícula nº 17.802 que a alienação fiduciária foi constituída até o limite de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Todavia, a credora pretendeu realizar a intimação exigindo valor superior, correspondente a débitos oriundos de aditamentos contratuais posteriores, os quais não foram objeto de novo título ou de novo registro (R$ 1.845.021,19 – fls. 14).

Tal pretensão, de fato, não pode ser acolhida.

A execução extrajudicial da alienação fiduciária não pode alcançar obrigação diversa daquela garantida pelo registro, ainda que as

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005932-98.2021.8.26.0362 e o código 164E296.

partes tenham celebrado aditamentos contratuais no plano obrigacional.

Permitir a intimação por valor superior ao garantido implicaria admitir a consolidação da propriedade com fundamento em dívida não assegurada por direito real, o que afronta diretamente o regime legal da alienação fiduciária e o princípio da especialidade.

Portanto, os valores decorrentes de aditamentos não registrados não podem ser exigidos neste procedimento de intimação da devedora fiduciante, devendo ser cobrados pelas vias ordinárias ou mediante a constituição de nova garantia real.

Ultrapassado este ponto, a exigência de esclarecimento quanto às divergências das datas indicadas no requerimento (fls. 13, memorial de cálculo e contrato de fomento revela-se igualmente correta. O procedimento previsto no art. 26 da Lei n.º 9.514/1997 pressupõe perfeita correspondência entre a obrigação executada e o título registrado, não se admitindo incerteza quanto ao contrato garantido ou à origem do crédito exigido.

Ante o exposto, o parecer que submeto a Vossa Excelência, respeitosamente, é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele ***negar provimento***.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LETICIA FRAGA BENITEZ

Juíza Assessora da Corregedoria

(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005932-98.2021.8.26.0362 e o código 164E296.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 24 de abril de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Chefe de Seção Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1005932-98.2021.8.26.0362

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria-Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele **NEGO PROVIMENTO.**

Publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005932-98.2021.8.26.0362 e o código 164E2D2.