

Dados Básicos

Fonte: 2015/00041660

Tipo Processo CGJ/SP

Data de Julgamento: 26/06/2015

Data de Aprovação 03/07/2015

Data de Publicação: 16/07/2015

Cidade: Birigui

Estado: São Paulo

Relator: Gabriel Pires de Campos Sormani

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – AVERBAÇÃO DE ESCRITURA DE RERRATIFICAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA – AUMENTO DO VALOR DA DÍVIDA GARANTIDA – ALTERAÇÃO DE ELEMENTO ESSENCIAL DA HIPOTECA – IMPOSSIBILIDADE – NECESSIDADE DE NOVA HIPOTECA E REGISTRO EM SENTIDO ESTRITO – RECURSO NÃO PROVIDO.

Íntegra

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 2015/00041660 (201/2015-E)

Autor do Parecer: Gabriel Pires de Campos Sormani

Corregedor: Hamilton Elliot Akel

Data do Parecer: 26/06/2015

Data da Decisão: 03/07/2015

REGISTRO DE IMÓVEIS – AVERBAÇÃO DE ESCRITURA DE RERRATIFICAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA – AUMENTO DO VALOR DA DÍVIDA GARANTIDA – ALTERAÇÃO DE ELEMENTO ESSENCIAL DA HIPOTECA – IMPOSSIBILIDADE – NECESSIDADE DE NOVA HIPOTECA E REGISTRO EM SENTIDO ESTRITO – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por Revati Agropecuária Ltda. contra decisão de fls. 395/396 proferida pela MMa. Juíza Corregedora Permanente do Cartório de Registro de Imóveis de Birigui, que indeferiu o pedido de averbação de escritura de rerratificação de garantia hipotecária, pois no instrumento teria havido aumento do valor da dívida.

A recorrente alega, em suma, que é possível a averbação do aumento do crédito hipotecário; que não haveria prejuízo a terceiros; que houve apenas alteração do prazo de pagamento e da taxa de juros (fls. 415/427).

O Ministério Público opina pelo não provimento do recurso (fls. 445/448).

É o relatório.

OPINO.

Em razão da fungibilidade dos recursos, a apelação deve ser apreciada como recurso administrativo, adequado à impugnação de decisão prolatada em pedido de providências.

No presente caso, a controvérsia gira em torno da possibilidade ou não de averbação de escritura de rerratificação de garantia hipotecária que traz valores diferentes daqueles que constaram da escritura anteriormente registrada.

O valor da dívida conforme registrado no CRI pela escritura anterior é de R\$ 194.338.204,79 (fl. 66) e o valor dela na escritura de rerratificação apresentada agora para averbação é de R\$ 211.430.177,19 (fl. 49).

Verifica-se um aumento de mais de 17 milhões de Reais, o que não se deve, portanto, apenas a um aumento de taxa de juros.

O fato de o contrato que deu causa à escritura original ter valor superior ao que consta do título, não é relevante no presente caso, pois o contrato não foi objeto de registro, mas apenas a escritura.

A averbação pretendida alteraria elemento essencial da hipoteca, devendo haver novo registro em sentido estrito, nos moldes da nota de devolução lavrada pelo Oficial de Registros.

Nesse sentido já decidiu o Conselho Superior da Magistratura, em voto do então Corregedor Geral, hoje Presidente, Desembargador José Renato Nalini (*Proc. nº 0011994-89.2012.8.26.036*):

REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura pública de aditamento e ratificação de hipoteca – Aumento do crédito garantido – Contratação de nova hipoteca – Especialização – Requisito de validade do direito real de garantia – Ato sujeito a registro em sentido estrito – Situação não se amolda às hipóteses excepcionais submetidas à averbação – Emolumentos – Redução descabida – Dúvida procedente – Recurso provido.

Do voto ainda se extrai o seguinte trecho:

(...) o título apresentado é passível de registro em sentido estrito, não de averbação. Excepcionada as situações tratadas no artigo 167, II, 15, da Lei n.º 6.015/1973[iii], e nos artigos 58, do Decreto-Lei n.º 167/67[iv], e 50, do Decreto-Lei n.º 413/69[v] - que servem para confirmar a regra -, o título versando sobre ratificação de hipoteca é suscetível de registro, se pactuada a elevação do crédito garantido: a novação, in concreto, com constituição de nova hipoteca, é manifesta.

Pelo exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, 26 de junho de 2015.

Gabriel Pires de Campos Sormani, Juiz Assessor da Corregedoria

PROCESSO Nº 2015/41660 – BIRIGUI – REVATI AGROPECUÁRIA LTDA. – Advogado: LUIS HENRIQUE FERREIRA, OAB/SP XXX.XXX e FELIPE PACHECO BORGES, OAB/SP XXX.XXX.

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

Publique-se.

São Paulo, 03 de julho de 2015.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça.

(DJE 16/07/2015)