

## Dados Básicos

Fonte: 0011994-89.2012.8.26.0362

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 23/08/2013

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Estado: São Paulo

Cidade: Moji Guaçu

Relator: José Renato Nalini

Legislação: Art. 1.424, I, do Código Civil; art. 167, II, 15, da Lei nº 6.015/1973; entre outras.

## Ementa

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 – Dívida procedente – Recurso provido.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0011994-89.2012.8.26.0362, da Comarca de Moji Guaçu, em que é apelante MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelado KIMERA VEÍCULOS LTDA.

ACORDAM, em Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO PARA, AO REFORMAR A R. SENTENÇA, JULGAR A DÚVIDA PROCEDENTE, V.U.", de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores IVAN SARTORI (Presidente), GONZAGA FRANCESCHINI, WALTER DE ALMEIDA GUILHERME, SILVEIRA PAULILO, SAMUEL JÚNIOR E TRISTÃO RIBEIRO.

São Paulo, 23 de agosto de 2013.

RENATO NALINI, RELATOR

Apelação Cível n.º 0011994-89.2012.8.26.0362

Apelante: Ministério Público do Estado de São Paulo

Apelada: Kimera Veículos Ltda.

VOTO Nº 21.289

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.

O Ministério Público do Estado de São Paulo, uma vez inconformado com a sentença que julgou improcedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi Guaçu/SP (fls. 41/43), interpôs recurso de apelação, com o argumento de que a escritura pública apresentada ao Registrador representa outro negócio jurídico, diante do aumento do crédito hipotecário, a exigir, portanto, para a constituição da hipoteca, novo registro (fls. 47/51).

Ao responder o recurso, depois do recebimento da apelação no duplo efeito, a interessada ponderou a inoportunidade de novação, pois concluído apenas um aditamento, com elevação do valor do imóvel dado em hipoteca na escritura primitiva, e, assim, ao pretender a confirmação da sentença impugnada, descartou a necessidade de constituição de nova hipoteca e, ademais, discordou dos emolumentos exigidos (fls. 56/59).

Encaminhados os autos ao Conselho Superior da Magistratura (fls. 60/62), abriu-se vista à Procuradoria Geral de Justiça, que propôs o provimento do recurso (fls. 64/66).

É o relatório.

A escritura pública de aditamento e ratificação de hipoteca lavrada no dia 15 de março de 2012 no 2.º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Mogi Guaçu/SP, então apresentada ao Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da mesma Comarca, não se limitou a alterar o valor inicialmente ajustado do bem imóvel hipotecado.

Não se restringiu, realmente, a modificar o valor que, atualizado, “será a base para arrematações, adjudicações e remições”, com dispensa da prévia avaliação (artigo 1.484 do CC), porquanto também afetou o valor do crédito garantido, das obrigações garantidas pela hipoteca, que passou de R\$ 1.500.000,00 (r. 02 da matrícula n.º 42.315 – fls. 27/28) para R\$ 2.850.000,00 (fls. 25/26).

É o que se extrai da cláusula segunda da avença:

... 2) – Desejando as partes por esta escritura e na melhor forma de direito alterar o limite do crédito e aumentar o valor da garantia hipotecária para R\$ 2.850.000,00 (dois milhões, oitocentos e cinquenta mil reais), portanto, atribuindo ao imóvel, nos termos do artigo 1.484 do Código Civil, o valor de R\$ 2.850.000,00 (dois milhões, oitocentos e cinquenta mil reais); ...

Fica claro, inclusive, que a repactuação do valor do imóvel hipotecado é determinada pela mudança do valor das obrigações garantidas, enfim, aperfeiçoou-se, inegavelmente, um novo negócio jurídico.

O contrato, valorada a especialização da hipoteca, nitidamente modificada em relação à primitiva, com a alteração do valor do crédito (artigo 1.424, I, do CC), traduz, indubitavelmente, a finalidade dirigida à constituição de novo direito real de garantia, ainda dependente do registro da escritura pública.

Ora, o princípio da especialização, contemplando a identificação do crédito garantido, é da essência da hipoteca como direito real de garantia, motivo pelo qual a modificação promovida, independentemente da denominação atribuída à escritura pública, revela a conclusão de novo negócio jurídico, de outro contrato de hipoteca, a exigir, para seu surgimento e sua validade como direito real, o registro (stricto sensu) do título.

Nessa trilha, aliás, o ensinamento de Caio Mario da Silva Pereira:

Além da observância dos requisitos objetivo e subjetivo que foram estudados no parágrafo anterior, a validade da hipoteca na sua função específica de direito real de garantia está na dependência da apuração de condições de forma, que dizem respeito a três momentos

significativos na sua vida: o título ou instrumento gerador; especialização; inscrição no registro.  
...[1] (grifei)

Ao comentarem a regra do artigo 1.424 do CC e, particularmente, o princípio da especialização, Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes abordam a questão com precisão:

A especialidade atende à necessidade de segurança do sistema de crédito e, por isso, constitui-se em requisito formal de validade dos direitos reais de garantia. Sem as formalidades legais, os contratos de penhor, hipoteca e anticrese, válidos como acordo de vontade entre partes, não configuram direitos reais e, portanto, consideram-se, como tais, ineficazes. Nessa perspectiva, os procedimentos formais afiguram-se, a um só tempo, requisito essencial de validade (dos direitos reais) e de eficácia perante terceiros (dos acordos de vontade subjacentes).[2] (grifei)

Por isso, a dúvida, nada obstante a r. sentença proferida pelo i. MM Juiz Corregedor Permanente, é procedente: com efeito, 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[3], e nos artigos 58, do Decreto-Lei n.º 167/67[4], e 50, do Decreto-Lei n.º 413/69[5] – 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.[6]

Por conseguinte, a recorrida, ao impugnar, ainda, os emolumentos, também não tem razão quando pretende excluir, da base de cálculo, a expressão monetária antes utilizada para definição dos emolumentos cobrados por ocasião do registro da primeira hipoteca, porquanto, insista-se, configurada a convenção de novo direito real de garantia.

Pelo exposto, dou provimento ao recurso para, ao reformar a r. sentença, julgar a dúvida procedente.

JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

---

[1] Instituições de Direito Civil: direitos reais. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. 20.ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 323. v. IV.

[2] Código Civil interpretado conforme a Constituição da República. Rio de Janeiro: Renovar, 2011. p. 860. v. III.

[3] Artigo 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: (...);

II – a averbação: (...);

15) da rerratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros; (...). (grifei)

[4] Artigo 58. Em caso de mais de um financiamento, sendo os mesmos o emitente da cédula, o credor e os bens apenhados, poderá estender-se aos financiamentos subsequentes o penhor originariamente constituído, mediante menção da extensão nas cédulas posteriores, reputando-se um só penhor com cédulas rurais distintas.

§ 1º. A extensão será apenas averbada à margem da inscrição anterior e não impede que sejam vinculados outros bens à garantia.

[5] Artigo 50. Em caso de mais de um financiamento, sendo os mesmos o credor e emitente da cédula, o credor e os bens onerados, poderá estender-se aos financiamentos subsequentes o vínculo originariamente constituído mediante referência à extensão nas cédulas posteriores, reputando-se uma só garantia com cédulas industriais distintas.

§ 1º. A extensão será averbada à margem da inscrição anterior e não impede que sejam vinculados outros bens à garantia. (...).

[6] Cf. Ademar Fioranelli. Direito Registral Imobiliário. Porta Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2001. p. 336/341.

---

(Disponibilizado pelo TJSP em 29.08.2013)