PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1046567-34.2021.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 18 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(26/2022-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – Recusa de averbação de aditivo à cédula de crédito bancário com garantia de alienação fiduciária de imóvel – Consolidação do débito e alteração do prazo de pagamento, assim como dos encargos contratuais – Manutenção da causa da obrigação e não inclusão de novos aportes ao mútuo originalmente contratado – Novação não configurada – Desnecessidade de constituição de nova garantia – Óbices afastados. Recurso provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Banco Santander (Brasil) S/A.* contra a r. sentença que manteve a recusa da averbação do aditamento à cédula de crédito bancário, garantida por alienação fiduciária, registrada sob nºs 09 e 10 nas matrículas nºs 51.972 e 51.973 do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fls. 145/147).

Alega o recorrente, em síntese, que os óbices apresentados pelo registrador não merecem subsistir, pois o aditivo celebrado não representa novação. Aduz que, no caso concreto, houve mera confirmação da obrigação anterior e atualização das condições contratuais. Nega ter havido aporte de dinheiro, esclarecendo que o valor em aberto foi atualizado, com a renegociação do prazo para pagamento das parcelas e encargos incidentes (fls. 168/175).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046567-34.2021.8.26.0100 e o código AA54AA.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 190/192).

É o relatório.

Opino.

Foi prenotado no registro imobiliário o termo aditivo à cédula de crédito bancário nº 00332006300000005970, emitida em 26.10.2018, com primeiro aditamento datado de 24.09.2019, cuja averbação foi recusada em razão da ocorrência de novação, no entendimento do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital e da MM.ª Juíza Corregedora Permanente, que confirmou a qualificação negativa do título.

Pretende o recorrente afastar a negativa de averbação (fls. 73/74) e o único óbice mantido pelo registrador em sua manifestação a fls. 136/138, afirmando a inexistência de novação da obrigação constante de cédula de crédito bancário, com garantia de alienação fiduciária de imóvel, por conta do aditamento da referida cédula. Com isso, busca a averbação do termo de aditamento nas matrículas nºs 51.972 e 51.973 do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, mantendo-se eficaz a garantia por alienação fiduciária nela registrada sob nºs 09 e 10.

Esse tema foi objeto de recente apreciação pelo Colendo Conselho Superior da Magistratura que, no julgamento da Apelação nº 1132901-47.2016.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, decidiu que a mera alteração do vínculo obrigacional, sem que daí surja uma nova dívida em substituição à anterior, transformada em sua essência, não configura novação. Naquele julgado, no entanto, ficou expressamente consignado que a solução adotada era restrita àquele caso concreto, *"cabendo ao registrador analisar, em relação a cada título apresentado, sua possibilidade de ingresso junto ao fólio*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046567-34.2021.8.26.0100 e o código AA54AA.

real, certo que a inexistência de novo aporte financeiro deverá decorrer, com clareza, dos cálculos e outros documentos apresentados pela parte interessada".

O paradigma envolve, como se vê, a demonstração da inexistência de novos aportes ao mútuo originalmente contratado. Cumpre ressaltar que, na hipótese em análise, o valor da dívida na cédula original nº 00332006300000005970, emitida em 26.10.2018, com primeiro aditamento datado de 24.09.2019, era de R$ 1.239.137,91, a ser paga em 36 parcelas, com fixação de juros na ordem de 1,20% ao mês e 15,39% ao ano (R. 09 e 10 das matrículas nºs 51.972 e 51.973 – fls. 61/65 e 66/71), enquanto que, por meio do termo de aditamento à cédula de crédito bancário acostado a fls. 56/60, o valor da dívida consolidada, que em 20.01.2021 era de R$ 1.027.836,56, foi renegociado para pagamento em 48 parcelas, com data de vencimento prevista para 28.01.2025 e pactuação de juros de 1% ao mês.

Importa observar, tal como consignado no Parecer nº 418/2020-E, lançado nos autos do Processo nº 1002445-62.2020.8.26.0037, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Ricardo Mair Anafe, nos termos da r. decisão publicada no DJE de 09.10.2020, que:

> *"A novação, conforme Antunes Varela (Das obrigações em geral. vol. II. Coimbra: Almedina, 1992, p. 228), "consiste na operação pela qual as partes extinguem uma obrigação, mediante criação de nova obrigação".*
>
> *Na novação objetiva, a obrigação nova com força extintiva da anterior apresenta o elemento novo em decorrência da mudança do objeto ou da causa da obrigação. Não havendo ânimo de novar, nos termos do artigo 361 do Código Civil, a segunda obrigação confirma*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046567-34.2021.8.26.0100 e o código AA54AA.

simplesmente a primeira e, portanto, está excluído o instituto da novação.

Dispõe o artigo 361 do Código Civil:

Art. 361 - Não havendo ânimo de novar, expresso ou tácito mas inequívoco, a segunda obrigação confirma simplesmente a primeira.

Há dificuldade interpretativa para a configuração do ânimo de novar, de acordo Jorge Cesa Ferreira Da Silva (Adimplemento e extinção das obrigações. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p. 439), "não há um critério absoluto para a consideração do ânimo de novar".

Washington de Barros Monteiro (Curso de direito civil. v. 4º São Paulo: Saraiva, 1988, p. 297) trata dessa questão nos seguintes termos:

> *Nessas condições, não há novação quando à obrigação apenas se adicionam novas garantias, quando se concede moratória ao devedor, quando se lhe defere abatimento de preço, maiores facilidades de pagamento ou reforma do título.*

Copiosa a jurisprudência a respeito, tornando-se dignos de menção os julgados seguintes: a) não há novação quando feita simples redução no montante da dívida; b) mera tolerância do credor não importa manifestação da vontade de novar, c) não ocorre novação quando o credor tolera que o devedor lhe pague parceladamente; d) quando anui a modificação na taxa de juros.

Esse também é o pensamento de Hamid Charaf Bdinie Jr (Código civil comentado. Barueri: Manole, 2015, p. 331/332):

> *Alterações de prazos de pagamento, mudanças de taxa de juros e cláusula penal e reforço de garantias não revelam intenção de novar (...). A alteração da causa da obrigação, porém justifica solução contrária, pois*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046567-34.2021.8.26.0100 e o código AA54AA.



implica alteração substancial do regime jurídico (...).”

In casu, a consolidação do débito e subsequente alteração do prazo de pagamento e dos encargos contratuais não configuraram novação, notadamente pela manutenção da causa da obrigação e não inclusão de novos aportes ao mútuo originalmente contratado. Ademais, dispõe o art. 29, § 4º, da Lei nº 10.931/2004 que:

> *“§ 4º A Cédula de Crédito Bancário pode ser aditada, retificada e ratificada mediante documento escrito, datado, com os requisitos previstos no caput, passando esse documento a integrar a Cédula para todos os fins.”*

Corroborando esse entendimento, foi apresentada planilha de cálculos que demonstra a não ocorrência de aporte de valores ao contrato garantido por alienação fiduciária de imóveis (fls. 160/165).

Nestes termos, excluída a novação, possível o ingresso do título no registro imobiliário, porquanto afastado o fundamento de sua qualificação registral negativa. Sobre o tema, já ficou decidido que:

> *“RECURSO ADMINISTRATIVO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL - Aditamento de cédula de crédito bancário - Recusa à averbação pelo Oficial entendendo pela ocorrência de novação e necessidade de novo registro da garantia - Aditamento limitado à consolidação do saldo devedor e repactuação do prazo para pagamento da cédula - Inexistência de nova concessão de crédito - Objeto da relação obrigacional íntegro, mantido o dever de pagamento do valor entregue por força do mútuo - Mutação da relação obrigacional necessária para o reconhecimento da novação -*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046567-34.2021.8.26.0100 e o código AA54AA.

Aditamento que configura confirmação da obrigação anterior, permitindo-se o aditamento na matrícula para a manutenção da alienação fiduciária - Exigência afastada, determinando-se a averbação do aditamento." (CGJSP – Parecer nº 36/2020-E - Recurso Administrativo nº 1005338-55.2018.8.26.0438 - Localidade: Penápolis - Data de Julgamento: 13/02/2020 - Data DJ: 13/02/2020 - Autor(es) do Parecer: Paulo Rogério Bonini – Corregedor Geral da Justiça: Des. Ricardo Mair Anafe).

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à apreciação de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso para que sejam afastados os óbices à averbação pretendida.

S*ub censura.*

São Paulo, 26 de janeiro de 2022.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046567-34.2021.8.26.0100 e o código AA54AA.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 02 de fevereiro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1046567-34.2021.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso administrativo, a fim de afastar os óbices à averbação pretendida.

Publique-se.

São Paulo, 02 de fevereiro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046567-34.2021.8.26.0100 e o código AA54B0.