

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000386-08.2019.8.26.0338

(108/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Recusa da averbação de Aditivo de Retificação e Ratificação de Cédula de Crédito Bancário com garantia hipotecária – Consolidação do saldo devedor e alteração da forma de pagamento – Inexistência de contratação de nova dívida para substituir a anterior, o que afasta a existência de novação – Recurso provido.

Trata-se de recurso interposto pelo Banco do Brasil S.A. contra r. decisão que manteve a recusa do Sr. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mairiporã em promover a averbação de Aditivo de Retificação e Ratificação de Cédula de Crédito Bancário garantida por hipoteca que foi constituída sobre o lote 08 da quadra E do loteamento Jardim Olimpo, objeto da matrícula nº 32.033, porque caracterizada novação.

O recorrente alegou, em suma, que celebrou Aditivo de Retificação e Ratificação da Cédula de Crédito Bancário nº 225.805.259 (atual 496.902.782), em que foi prevista a incidência de correção monetária sobre o valor devido e foram repactuadas as condições de pagamento, para adequação à capacidade econômica dos devedores. Asseverou que as partes não tiveram intenção de promover a novação da dívida, mediante extinção e substituição da anterior, e que não houve alteração substancial do contrato, uma vez que as modificações somente atingiram obrigações acessórias, consistentes na alteração do "vencimento final da operação", da forma de pagamento, dos encargos financeiros e das disposições sobre o inadimplemento. Disse que a novação não pode ser presumida. Requereu o provimento do recurso para que seja promovida a averbação do termo de aditivo da Cédula de Crédito

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000386-08.2019.8.26.0338 e o código F807D9.

Bancário (fl. 190/201).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 256/258).

Opino.

As manifestações do Senhor Oficial de Registro de Imóveis de Mairiporã e do recorrente demonstram que o Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula de Crédito Bancário nº 225.805.259 (fl. 29/39) foi apresentado para a prática de ato de averbação.

A nota devolutiva de fl. 45 demonstra que a averbação foi recusada pelo Oficial de Registro de Imóveis que entendeu estar configurada novação, o que demanda novos registros da cédula e da garantia.

A distinção entre ato de registro em seu sentido estrito e ato de averbação produz efeitos concretos em relação ao ingresso do título no registro imobiliário porque repercute na fixação da competência para o julgamento do recurso e porque os emolumentos devidos para o registro são superiores aos devidos para a averbação, como previsto na Tabela II da Lei Estadual nº 11.331/2002.

Em razão disso, o recurso será interpretado como interposto de decisão que negou a averbação do aditivo contratual, como solicitado pelo recorrente ao Oficial de Registro de Imóveis, solução que, ademais, se coaduna com o princípio da rogação, ou da instância, que segundo Afranio de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000386-08.2019.8.26.0338 e o código F807D9.

Carvalho tem o seguinte significado:

> ***"A ação do registrador deve ser solicitada pela parte ou pela autoridade. É o que no Direito alemão se costuma chamar de princípio da instância, expressão adequada também no direito brasileiro, por traduzir bem a necessidade de postulação do registro. Sem solicitação ou instância da parte ou da autoridade o registrador não pratica os atos do seu ofício"*** (*Registro de Imóveis*, 4ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1998, pág. 269).

Por essas razões, prevalece a competência da Eg. Corregedoria Geral da Justiça para o julgamento do recurso.

Pelo "Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula de Crédito Bancário nº 225.805.259", celebrado em 14 de setembro de 2018, foram alterados o termo fixado para a quitação do débito, a forma de pagamento, os encargos financeiros e as disposições sobre o inadimplemento (fl. 31/38)

Conforme o aditivo apresentado, a Cédula de Crédito Bancário, com garantia hipotecária, foi emitida por Lessa Marcenaria Ltda., em 08 de agosto de 2017, com o valor de R$ 200.000,00 e vencimento em 15 de agosto de 2019, quantia alterada para R$ 202.533,40 que corresponde ao valor da dívida, com acréscimo de correção monetária, existente em 28 de agosto de 2018, conforme reconhecida pela devedora.

As alterações promovidas na Cédula de Crédito Bancária não importaram na contratação de nova dívida para extinguir a anterior e, portanto, não caracterizam a existência de novação.

Ao contrário, as partes do negócio jurídico se limitaram a consolidar o valor do débito, sem o aporte de novos recursos, e a repactuar os

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000386-08.2019.8.26.0338 e o código F807D9.

encargos devidos pela devedora em decorrência da dívida original e revisar os valores das parcelas, o prazo de pagamento e a taxa de juros prevista para incidir sobre o débito, a partir da repactuação.

Por isso, ausente a intenção de novar, deve ser admitida a averbação do Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula de Crédito Bancário nº 225.805.259.

Sobre esse tema, o Col. Conselho Superior da Magistratura que no julgamento da Apelação nº 1132901-47.2016.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, de que foi relator o Excelentíssimo Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco, 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.

Conforme a r. fundamentação contida no referido v. acórdão:

> ***"Pretende a apelante o ingresso no fólio real da escritura pública de aditivo de retificação e ratificação de instrumento particular de abertura de crédito, com garantia de alienação fiduciária, superando o óbice apresentado pelo registrador consubstanciado na necessidade de prévio cancelamento da alienação fiduciária anteriormente registrada, para constituição e registro de nova garantia para o negócio repactuado.***
>
> ***Da análise dos documentos acostados aos autos é possível concluir que, no caso concreto, não houve novação, tampouco alteração do valor da dívida, mas mera atualização do débito com a incidência dos encargos já previstos no contrato anteriormente registrado.***
>
> ***Assim se afirma, pois foi registrado junto à matrícula nº 37.640 do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (R. 17) o instrumento particular por***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000386-08.2019.8.26.0338 e o código F807D9.

intermédio do qual a devedora e seu marido alienaram fiduciariamente o imóvel objeto da referida matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil para garantia de uma dívida no valor de R$ 438.595,61, a ser paga em 240 meses, com prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 20.12.2015 (...), com juros de 5% ao ano e 0,407% ao mês.

Agora, pretende a interessada a repactuação da dívida a fim de que seja paga em 420 meses, o que ensejou o aumento de seu valor para R$ 455.562,53, com juros de 5% ao ano e 0,407% ao mês. Assim, pode ser o ajuste interpretado como simples aditamento, sem necessidade de nova garantia à obrigação, tal como se depreende do demonstrativo apresentado a fls. 18.

Ademais, o item 1.2 da Cláusula 1 da escritura de aditivo assim prevê: "(...) passando o Financiamento a ser regido pelas condições e cláusulas do presente ADITIVO a partir de sua assinatura, que, junto com os instrumentos anteriores, passa a constituir um todo único e indivisível para fins de direito".

De seu turno, a Cláusula 13 da referida escritura trata da denominada "convalidação da garantia", o que corrobora a ausência do animus novandi, necessário ao reconhecimento da ocorrência de novação.

O tema foi objeto de decisão por mim proferida nos autos do Recurso Administrativo n° 0009083-85.2017.8.26.0344, acolhendo o parecer lançado naquele feito no seguinte sentido:

> ***'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 simplesmente a primeira e, portanto, está excluído o instituto da***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000386-08.2019.8.26.0338 e o código F807D9.

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.

Nessa ordem de ideias, cabe o exame da alteração concreta efetuada pelas partes para aquilatar se a alteração tratou de elementos acessórios ou envolveu mudança do objeto ou da causa da obrigação, caracterizando novação.

(...)

Seja como for, a qualificação da natureza jurídica do fato não depende da denominação indicada pelas partes e sim do diálogo entre o fato e o ordenamento jurídico.

(...)

Voltemos aos autores citados para avaliar o critério a ser empregado no caso concreto.

Antunes Varela (op. cit., p. 229) afirma:

Essencial em qualquer dos casos, para haver novação, é que os interessados queiram realmente extinguir a obrigação primitiva por meio da contracção de uma nova obrigação. Se a ideia das partes é a de manter a obrigação, alterando apenas um ou alguns dos seus elementos, não há novação (...), mas simplesmente modificação ou alteração da obrigação.

Jorge Cesa Ferreira da Silva (op. cit., p. 229) refere:

Ante tais dificuldades interpretativas, a doutrina costuma oferecer alguns parâmetros gerais. Em regra, salvo demonstração clara em sentido contrário, entende-se que não gera novação a modificação de elementos acessórios, como a reforma do título (reprodução por outra forma), a prorrogação ou encurtamento do prazo para pagamento, a exigência de novas garantias, a mudança do lugar de cumprimento, a alteração da taxa de juros, a alteração ou inclusão de cláusula penal, o pagamento

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000386-08.2019.8.26.0338 e o código F807D9.

parcial, a inclusão ou retirada de uma condição, a alteração da moeda de pagamento, quando possível.

Essa compreensão já havia no pensamento de Washington de Barros Monteiro (Curso de direito civil. v. 4º. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 297):

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 titulo.

Copiosa a jurisprudência a respeito, tornando-se de 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.

Nesse cenário, tendo ocorrido mera alteração do vínculo obrigacional, sem que daí surgisse uma nova dívida em substituição à anterior, transformada em sua essência (valor e forma de pagamento), há que ser afastado o óbice apresentado ao ingresso no fólio real da escritura de aditivo referida nos autos.

Com isso, prestigiam-se os fortes argumentos apresentados pela Federação Brasileira de Bancos - FEBRABAN, no sentido de que a insegurança jurídica traz severos prejuízos ao crescimento econômico, tirando a espontaneidade do empresariado que fica receoso de inovar e, assim, deixa de propor novos modelos de negócio, engessando o fomento do mercado. Também se está a reconhecer que o alcance do instituto da alienação fiduciária ultrapassa os limites das transações relacionadas à aquisição de imóvel e tem a finalidade de reforçar o sistema de garantias do direito brasileiro, servindo como instrumento que permite sejam as situações de mora, tanto no financiamento imobiliário como nas operações de créditos com garantia imobiliária, recompostas em prazos compatíveis com as necessidades da economia moderna.

Veja-se que a hipótese em análise não se equipara àquela tratada no art. 167,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000386-08.2019.8.26.0338 e o código F807D9.

inciso II, "15", da Lei nº 6.015/73, que cuida especificamente dos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, da mesma forma que não pode ser analisada à luz do disposto na Lei nº 10.931/04 ou mesmo na Lei nº 13.476/17.

No entanto, afastada a configuração de novação, não há que se falar em maior oneração do imóvel ou mesmo em redução da garantia de eventuais outros credores que venham a surgir entre o registro da alienação fiduciária e a repactuação da dívida garantida".

Ainda no sentido de admitir a averbação de aditivo de cédula de crédito, quando inexistente a contratação de nova dívida para substituir a anterior, foram as r. decisões prolatadas pelo Excelentíssimo Desembargador Fernando Antonio Torres Garcia no Recurso Administrativo nº 1001134-02.2016.0320 (j. 29 de abril de 2022), e pelo Excelentíssimo Desembargador Ricardo Mair Anafe no Recurso Administrativo nº 1001313-60.2018.8.26.0062 (j. 15.10.2021).

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso para afastar a recusa de averbação do Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula de Crédito Bancário nº 225.805.259 (fl. 31/41).

Sub censura.

São Paulo, data inserida pelo sistema.

José Marcelo Tossi Silva

Juiz Assessor da Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000386-08.2019.8.26.0338 e o código F807D9.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 22 de fevereiro de 2024, 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 1000386-08.2019.8.26.0338

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso para **afastar** a recusa de averbação do Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula de Crédito Bancário nº 225.805.259.

Publique-se.

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 1000386-08.2019.8.26.0338 e o código F80FB8.