(402/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RECURSO ADMINISTRATIVO – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – ESCRITURA PÚBLICA DE ADITAMENTO E RATIFICAÇÃO – INEXISTÊNCIA DE INTENÇÃO DE NOVAR – NOVA ESTIPULAÇÃO PARA PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR EM ABERTO QUE NÃO IMPLICA NOVAÇÃO NEM EXTINÇÃO DA GARANTIA ANTECEDENTE – ÓBICE REGISTRAL AFASTADO – SENTENÇA REFORMADA – PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

O Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Bilac, a requerimento do Banco Pine S. A., suscitou dúvida (fls. 01/05), trazendo ao conhecimento do MM. Juiz de Direito daquela Comarca, seu Corregedor Permanente, que lhe foi rogada a inscrição de um aditamento e ratificação de negócio jurídico de alienação fiduciária em garantia (escritura pública lavrada a fls. 281 do livro 3.460 do 12º Tabelionato de Notas da Capital – fls. 13/16 destes autos – prenotação n. 34.702) que deu origem ao R. 10 da matrícula n. 6.258 (fls. 24) e ao R. 01 da matrícula n. 10.637 (fls. 29), ambas do dito cartório; contudo, a

inscrição almejada não pode ser feita, porque o aditamento altera os valores das parcelas, modifica a taxa de juros e estipula novo saldo devedor (com redução de cerca de 45 milhões, para apenas 14), o que caracteriza novação e impõe a lavratura de novo registro *stricto sensu;* como, porém, o Banco interessado não se conformou com a negativa – conclui o Oficial –, outro remédio não houve, a não ser suscitar dúvida.

O óbice foi mantido por sentença (fls. 116/118 e 130/131), a qual também esclareceu (fls. 116) que o caso é de pedido de providências, porque a controvérsia registral diz respeito a averbamento.

Dessa r. sentença recorreu o Banco Pine S. A. (fls. 133/140), sustentando que a justiça está em deferir-lhe a averbação pretendida, pois não existe intenção de novar: o novo negócio, com efeito, não implica contrair nova dívida e expressamente se reporta ao débito anterior, atualizando-o e alterando condições de pagamento, de maneira que subsiste o antecedente registro *stricto sensu* e deve ser afastado o óbice.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 182/184).

Os autos foram redistribuídos a esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 186/187).

É o relatório.

Opina-se.

De início, observe-se que o recurso restou interposto como se fosse apelação (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 202); controvertendo-se aqui, todavia, acerca de caso de averbamento, em verdade é cabível recurso administrativo (Código Judiciário de São Paulo, art. 246), e como tal é que se deve conhecer do apelo, uma vez

que o prazo para interpor um ou outro é o mesmo, e o mero erro de nominação não basta para impedir o exame *de meritis*.

E, quanto ao fundo da questão, como ficou dito no Recurso Administrativo – RA n. 1060253-93.2021.8.26.0100, julgado em 04.9.2023, as decisões desta Corregedoria Geral da Justiça e do egrégio Conselho Superior da Magistratura têm partido da regra geral *(que é exata – cf. Miguel Maria de Serpa Lopes, Tratado dos Registros Públicos, vol. II, 4ª edição, Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960, p. 381)* segundo a qual a novação *(Cód. Civil, arts. 360-367)* tem força para extinguir as garantias reais, como a hipoteca e a alienação fiduciária em garantia: cf. o RA 1005568-09.2018.8.26.0047, j. 23.07.2019; RA 0010158-28.2018.8.26.0344, j. 14.05.2019; RA 0009083-85.2017.8.26.0344, j. 04.04.2018; RA 0000243-90.2016.08.26.0257, j. 11.07.2017; RA 0001131-55.2017.8.26.0344, j. 06.06.2017; Processo 0001513-26.2014.8.26.0547, j. 09.12.2016; Proc. 31.763/2015, j. 30.03.2015; e Proc. 146.225/2013, j. 03.12.2013.

Em particular, tem-se concluído que, havendo aporte de novos recursos financeiros, a intenção de novar (*animus novandi*) é patente, o que, como dito, leva à extinção da garantia real. Nesse sentido, cf. RA 1000345-98.2018.8.26.0201, j. 25.09.2019; RA 1000351-26.2017.8.26.0659, j. 08.08.2019; RA 1042951-48.2017.8.26.0114, j. 06.02.2019; Proc. 1042957-55.2017.8.26.0114, j. 24.01.2019; Proc. 1042956-70.2017.8.26.0114, j. 24.01.2019; e RA 1042952-33.2017.8.26.0114, j. 17.01.2019.

A contrario sensu, ocorrendo mera estipulação de novos prazos e encargos, sem adição de novos valores, não existe novação e, portanto, não se produz o efeito extintivo: RA 1001313-60.2018.8.26.0062, j. 15.10.2021; RA

1006696-71.2018.8.26.0077, j. 22.07.2021; RA 1025107-22.2016.8.26.0114, j. 23.07.2019; RA 1006706-18.2018.8.26.0077, j. 15.07.2019; RA 1042954-03.2017.8.26.0114, j. 15.02.2019, e RA 1042953-18.2017.8.26.0114, j. 06.02.2019; e Apel. Cív. 1132901-47.2016.8.26.0100, j. 11.12.2018.

Ora, *in casu,* como se vê com clareza na escritura pública levada a registro (fls. 13/16), houve mero aditamento e mera ratificação do negócio jurídico antecedente (fls. 15/16), e a nova avença foi celebrada para regular o pagamento do que sobrava, em razão do adimplemento de parte do principal e dos encargos anteriores, com expressa referência ao saldo devedor precedente e simples convenção de novo esquema de pagamentos (fls. 15), de modo que não se pode concluir intenção de novar, e a averbação pretendida deve ser deferida, afastando-se o óbice oposto pelo Oficial de Registro de Imóveis, em que pese ao distinto sentir da douta Procuradoria de Justiça.

Do exposto, o parecer que respeitosamente se apresenta ao atilado critério de Vossa Excelência é pelo provimento do recurso, reformando-se a r. sentença, afastando-se o óbice e deferindo-se a averbação, como rogada.

Sub censura.

São Paulo, 17 de outubro de 2023.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

CONCLUSÃO

Em 17 de outubro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1000580-23.2016.8.26.0076

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso, **reformando-se** a r. sentença, **afastando-se** o óbice e **deferindo-se** a averbação, como rogada.

Publique-se.

São Paulo, 17 de outubro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica