PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1002450-84.2020.8.26.0037

CONCLUSÃO

Em 25 de setembro de 2020, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MMª. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(Parecer nº 01 / 2021 -E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – Recusa de averbação de emissão de aditivo à Cédula de Crédito Imobiliário – Alteração do prazo de pagamento e dos encargos contratuais – Manutenção da causa da obrigação e não inclusão de novos aportes ao mútuo originalmente contratado – Novação não configurada – Óbice afastado. Recurso provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Banco Bradesco S/A.* contra a sentença que julgou procedente a dúvida suscitada e manteve a recusa da averbação do Aditamento à Cédula de Crédito com Garantia Imobiliária junto à matrícula nº 4.311 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de

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 1002450-84.2020.8.26.0037 e o código 26C5E4B.

Araraquara/SP (fl.155/157).

Alega o recorrente, em síntese, que os óbices apresentados pelo registrador não merecem subsistir, pois o aditivo em questão não representa novação. Aduz que não houve acréscimo de valores ou mesmo disponibilização de mais recursos, certo que o reforço da garantia, a alteração do prazo para pagamento ou do valor da obrigação não revelam a intenção de novar, sobretudo porque as partes, expressamente, ajustaram que todas as demais cláusulas do contrato permanecem inalteradas (fl. 164/172).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 196/197).

O recurso foi originalmente encaminhado ao Egrégio Conselho Superior da Magistratura que declinou da competência e determinou a redistribuição para a Corregedoria Geral da Justiça (fl. 200).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, pois o ato buscado é de averbação, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo foi manifestado contra decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Foi prenotado no registro imobiliário o termo aditivo à Cédula de Crédito Bancário, com garantia imobiliária, cuja averbação foi recusada em razão da ocorrência de novação, no entendimento do 2º

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 1002450-84.2020.8.26.0037 e o código 26C5E4B.

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Araraquara/SP e do MM. Juiz Corregedor Permanente, que julgou procedente a dúvida suscitada.

Pretende o recorrente afastar o óbice levantado pelo registrador, afirmando a inexistência de novação da obrigação constante de cédula de crédito bancário por conta da contratação de instrumento de aditamento da referida cédula. Com isso, busca a averbação do termo aditamento na matrícula nº 4.311, mantendo-se eficaz o registro anterior referente à alienação fiduciária em garantia.

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 à análise daquele caso concreto, *"cabendo ao registrador analisar, em relação a cada título apresentado, sua possibilidade de ingresso junto ao fólio 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, em 29.11.2016, era de R$ 720.000,00, com data de vencimento prevista para 07.12.2026 e pactuação de juros de 2,00% ao mês e de 26,82% ao ano, enquanto que, por meio do termo de aditamento à cédula de crédito

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 1002450-84.2020.8.26.0037 e o código 26C5E4B.

bancário, com garantia de alienação fiduciária acostado a fl. 82/91, o valor da dívida consolidada, que em 30.03.2019 era de R$ 1.138.425,59, passou para R$ 1.110.000,00, com data de vencimento prevista para 30.03.2029 e pactuação de juros de 1,00% ao mês e de 12,6825030% ao ano.

Importa observar, tal como consignado no Parecer nº 418/2020-E, lançado nos autos do Processo nº 1002445-62.2020.8.26.0037, aprovado por Vossa Excelência 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 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*

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 1002450-84.2020.8.26.0037 e o código 26C5E4B.

(Adimplemento e extinção da obrigações. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p. 439), "não há um critério absoluto para a consideração do ânimo de nova".

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 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.

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 implica

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 1002450-84.2020.8.26.0037 e o código 26C5E4B.

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 ausência de novos aportes ao mútuo originalmente contratado. Nestes termos, excluída a novação, possível o ingresso do título no registro imobiliário, porquanto afastado o fundamento de sua qualificação registral negativa.

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à apreciação de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso para que seja afastado o óbice à averbação pretendida.

S*ub censura*.

São Paulo, 18 de dezembro de 2020.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA

Juíza Assessora da Corregedoria

(Assinatura Digital)

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 1002450-84.2020.8.26.0037 e o código 26C5E4B.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1002450-84.2020.8.26.0037

CONCLUSÃO

Em 07 de janeiro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, dando-lhe provimento para afastar o óbice à averbação pretendida.

Publique-se.

São Paulo, 07 de janeiro de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002450-84.2020.8.26.0037 e o código 26C56E7.