

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1000902-25.2016.8.26.0082

CONCLUSÃO

Em 11 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(16/2022-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 Bradesco 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 nº 05 na matrícula nº 2.240 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Boituva (fls. 71/72).

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. Esclarece que, nos termos do art. 29, § 4º, da Lei nº

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 1000902-25.2016.8.26.0082 e o código A9BEF6.

10.931/2004, a cédula de crédito bancário – CCB pode ser aditada, retificada e ratificada, admitindo atualização de seus valores, prazo de pagamento e taxas de juros incidentes. Afirma que o adiamento celebrado apenas consolidou o débito, repactuando o prazo para pagamento e a taxa de juros. Sustenta que não há razões para a constituição de nova garantia, ressaltando que não foi celebrado novo negócio jurídico, mas sim, realizados meros ajustes com o único objetivo de viabilizar o adimplemento da obrigação anteriormente assumida. Por fim, ausente o ânimo de novar, destaca que o sugerido cancelamento da alienação fiduciária para posterior registro do novo contrato ensejaria riscos à garantia já constituída (fls. 75/84).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 105/108).

É o relatório.

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.

Foi prenotado no registro imobiliário o termo aditivo à cédula de crédito bancário nº 237/00011/0001, cuja averbação foi recusada em razão da ocorrência de novação, no entendimento do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Boituva/SP e do MM. Juiz Corregedor Permanente, que confirmou a qualificação negativa do título.

Pretende o recorrente afastar o óbice levantado pelo registrador, 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

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 1000902-25.2016.8.26.0082 e o código A9BEF6.

averbação do termo de aditamento na matrícula nº 2.240, mantendo-se eficaz a garantia por alienação fiduciária nela registrada sob nº 05.

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 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 237/00011/0001 (fls. 27/42), datada de 05.03.2014, era de R$ 850.000,00, com data de vencimento prevista para 10.09.2017 e pactuação de juros de 24,60% ao ano (R. 05 da Matrícula nº 2.240 – fls. 43/46), enquanto que, por meio do termo de aditamento à cédula de crédito bancário acostado a fls. 18/26, o valor da dívida consolidada, que em 12.11.2015 era de R$ 793.016,29, foi renegociado e passou para R$ 753.800,00, com data de vencimento prevista para 28.11.2023 e pactuação de juros de 15,3894624% 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 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

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 1000902-25.2016.8.26.0082 e o código A9BEF6.

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 (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 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

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 1000902-25.2016.8.26.0082 e o código A9BEF6.

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

In casu, a consolidação do débito e subsequente concessão de abatimento, com 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, a cláusula “4” do aditivo celebrado pelas partes prevê, expressamente, que: *“4. Permanecem em pleno vigor as garantias anteriormente constituídas em favor do Credor, ficando ratificadas e continuando a garantir a totalidade das obrigações a que se acham vinculadas até final e integral liquidação, em especial as indicadas no item “3” do Quadro II (...), assim como quaisquer outras benfeitorias acrescidas ao(s) imóvel(is)”* (fls. 23).

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

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 1000902-25.2016.8.26.0082 e o código A9BEF6.

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 - 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 receber a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a ele dar provimento, para que sejam afastados os óbices à averbação pretendida.

Sub 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 1000902-25.2016.8.26.0082 e o código A9BEF6.

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 1000902-25.2016.8.26.0082

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como *recurso administrativo*, na forma do artigo 246, do Código Judiciário do Estado de São Paulo, **dando-lhe** provimento para 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 1000902-25.2016.8.26.0082 e o código A9BEB3.