PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1032438-11.2023.8.26.0405

(394/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RECUSA DA AVERBAÇÃO DE ADITIVO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – CONSOLIDAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E ALTERAÇÃO DA FORMA DE PAGAMENTO – INEXISTÊNCIA DE CONTRATAÇÃO DE NOVA DÍVIDA PARA SUBSTITUIR A ANTERIOR – NOVAÇÃO NÃO CARACTERIZADA – RECURSO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo Banco Santander (Brasil) S.A. contra r. decisão que manteve a recusa do Oficial do 1º Registro de Imóveis de Osasco em promover a averbação de Aditivo à Cédula de Crédito Bancário registrada na matrícula nº 44.366, porque caracterizada novação.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032438-11.2023.8.26.0405 e o código 106674E.

O recorrente alega, em resumo, que o aditamento à cédula de crédito com garantia de alienação fiduciária foi levado a efeito simplesmente para alterar a taxa de juros e o fluxo de pagamento, mantendo-se hígida a garantia registrada na matrícula nº 44.366. Assevera que as partes não tiveram intenção de promover a novação da dívida, mediante extinção e substituição da anterior, e que não houve novo aporte financeiro. Requer o provimento do recurso para que seja promovida a averbação do termo de aditamento à cédula de crédito (fls. 122/130).

Por meio da r. decisão de fls. 178/179, o feito foi redistribuído do C. Colendo Superior da Magistratura para esta Corregedoria Geral de Justiça.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 189/191).

É o relatório.

De início, conforme destacado a fls. 178/179, não se tratando de dúvida, cujo procedimento fica restrito aos atos de registro em sentido estrito, o recurso foi impropriamente denominado apelação. Isso porque se discute a possibilidade de averbação de aditivo contratual.

Ainda assim, cabíveis o recebimento e o processamento do reclamo como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Pretende o recorrente a averbação de "Aditivo à Cédula de Crédito Bancário – Capital de Giro, com Ratificação da Alienação Fiduciária", celebrado em 18 de abril de 2023, que alterou o vencimento das parcelas para a quitação do débito e a taxa de juros praticada (fls. 24/30).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032438-11.2023.8.26.0405 e o código 106674E.

Consoante aditivo apresentado (fls. 24/30) e R.13 da matrícula nº 44.366 do 1º Registro de Imóveis de Osasco (fls. 14/15), a Cédula de Crédito Bancário, com garantia de alienação fiduciária de bem imóvel, foi emitida por JBX Construções e Empreendimentos Comerciais Ltda., em 20 de junho de 2022, com o valor de R$ 1.000.000,00, a ser pago em quarenta e oito parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 20 de julho de 2022 e a última em 20 de junho de 2026.

Conforme demonstrado no parecer de fls. 77/81 juntado pelo recorrente, diante da inadimplência do proprietário do bem, as partes firmaram o aditivo, que reduziu a taxa de juros e aumentou de quarenta e oito para setenta e quatro o número de parcelas, reduzindo, por consequência, o valor da prestação mensal. Ainda de acordo com o documento de fls. 77/81, com as alegações do recorrente e com a análise do aditivo contratual (fls. 24/30), conclui-se que não houve novo empréstimo, mas mera repactuação decorrente do inadimplemento do devedor.

Assim, as alterações promovidas na Cédula de Crédito Bancária não importaram na contratação de nova dívida para extinguir a anterior e, portanto, não houve 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 as condições de pagamento das parcelas vincendas.

Ausente a intenção de novar, deve ser admitida a averbação do aditivo.

Sobre esse tema, o C. Conselho Superior da Magistratura, no julgamento da Apelação nº 1132901-47.2016.8.26.0100, decidiu que a mera alteração do vínculo obrigacional, sem que daí surja uma nova dívida

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032438-11.2023.8.26.0405 e o código 106674E.

em substituição à anterior, não configura novação:

> "*REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente – Escritura pública de aditivo de retificação e ratificação de instrumento particular de alienação fiduciária – Documentos acostados aos autos que permite concluir, na hipótese em análise, pela ocorrência de mera atualização do débito, com a incidência dos encargos previstos no contrato anteriormente registrado – Repactuação da dívida para pagamento em maior prazo - Ausência de animus novandi – Novação não configurada – Óbice afastado, a ensejar a prática de ato de averbação - Solução adotada a partir do caso concreto - Ausência de atribuição de força normativa ou caráter vinculante ao acórdão - Recurso provido, com observação.* (CSM/SP - Apelação nº 1132901-47.2016.8.26.0100, Rel. Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco, j. em 11/12/2018)

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 por Vossa Excelência no Recurso Administrativo nº 1000386-08.2019.8.26.0338 (j. em 22 de fevereiro de 2024), pelo Excelentíssimo Desembargador Fernando Antonio Torres Garcia no Recurso Administrativo nº 1001134-02.2016.0320 (j. em 29 de abril de 2022) e pelo Excelentíssimo Desembargador Ricardo Mair Anafe no Recurso Administrativo nº 1001313-60.2018.8.26.0062 (j. em 15 de outubro de 2021).

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032438-11.2023.8.26.0405 e o código 106674E.

como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, e a ele dar provimento, para determinar a averbação do Aditivo à Cédula de Crédito Bancário registrada na matrícula nº 44.366 do 1º Registro de Imóveis de Osasco.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CARLOS HENRIQUE ANDRÉ LISBOA

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032438-11.2023.8.26.0405 e o código 106674E.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 24 de junho de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1032438-11.2023.8.26.0405

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e a ele **dou provimento** para determinar a averbação o Aditivo à Cédula de Crédito Bancário registrada na matrícula nº 44.366 do 1º Registro de Imóveis de Osasco.

Int.

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 1032438-11.2023.8.26.0405 e o código 10669A9.