CONCLUSÃO

Em 18 de janeiro de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora ***Caren Cristina Fernandes de Oliveira***, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(179/2022-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – Recusa de averbação de aditivo à cédula de crédito bancário com garantia hipotecária – Renegociação da dívida, com alteração do valor, da forma e prazo de pagamento e também das cláusulas referentes ao IOF, vencimento antecipado e reforço de garantia não revelam o ânimo de novar – Manutenção da causa da obrigação e não inclusão de novos aportes ao mútuo originalmente contratado – Novação não configurada – Desnecessidade de constituição de nova garantia – Óbice afastado – Recurso provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***Banco do Brasil S.A***. contra a r. sentença que manteve a recusa da averbação do aditamento à cédula de crédito bancário com garantia hipotecária, registrada nas matrículas nºs 4.419 e 36.483, respectivamente, sob nºs 11 e 5, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira (fls. 123/125).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001134-02.2016.8.26.0320 e o código B2251D.

Alega o recorrente, em síntese, que o óbice apresentado pelo Registrador não merece subsistir, pois o aditivo celebrado não representa novação. Houve mera renegociação da dívida, com alteração do valor, da forma e prazo de pagamento e também das cláusulas referentes ao IOF, vencimento antecipado e reforço de garantia. Logo, ausente o ânimo de novar, não há razões para a constituição de novas garantias hipotecárias, observado que o cancelamento das hipotecas para posterior registro do novo contrato, como sugerido pelo Oficial, ensejaria riscos às garantias já constituídas. Por isso, o acesso do título ao fólio real por simples averbação nas matrículas deve ser autorizado (fls. 127/156).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 168/171).

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 511.900.010, cuja averbação foi recusada em razão da ocorrência de novação, no entendimento do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira e do MM. Juiz Corregedor Permanente, que confirmou a qualificação negativa do título.

Pretende a recorrente afastar o óbice levantado pelo registrador, afirmando a inexistência de novação da obrigação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001134-02.2016.8.26.0320 e o código B2251D.

constante de cédula de crédito bancário com garantia hipotecária por conta do aditamento da referida cédula. Com isso, busca a averbação do termo de aditamento nas matrículas nºs 4.419 e 36.483, mantendo-se eficaz a garantia hipotecária nelas registradas, respectivamente, sob nºs 11 e 5.

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.

No julgado referido, 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".*

Cumpre ressaltar que, na hipótese em análise, o valor da dívida na cédula original nº 511.900.010, datada de 12.06.2015, era de R$ 2.482.427,51, com data de vencimento prevista para 25.06.2019, enquanto que, por meio do termo de aditamento à cédula de crédito bancário, datado de 19.11.2015, a dívida foi consolidada no valor de R$ 2.499.847,48, com alteração da forma e prazo de pagamento (vencimento aos 25.10.2020) e também das cláusulas referentes ao IOF, vencimento antecipado e reforço de garantia.

Importa observar, tal como consignado no Parecer

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001134-02.2016.8.26.0320 e o código B2251D.



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 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*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001134-02.2016.8.26.0320 e o código B2251D.

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

In casu, a renegociação da dívida, com alteração da forma e prazo de pagamento e também das cláusulas referentes ao IOF, vencimento antecipado e reforço de garantia 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, de 2 de agosto de 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 oitava do aditivo celebrado pelas partes prevê, expressamente, que: *“Assim*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001134-02.2016.8.26.0320 e o código B2251D.



ajustados, FINANCIADOR, o FINANCIADO e os INTERVENIENTE (s) – GARANTE (s), declarando não haver intenção de novar, ratificam a Cédula de Crédito Bancário ora aditada, em todos os seus termos, cláusulas, garantias e condições não expressamente alterados neste documento, que àquela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os fins e direito; e o presente aditivo será averbado à margem do registro acima referido, no 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, TREGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS E 2º TABELIONATO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS COMARCA DA LIMEIRA – SP." (fls. 29/30).

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 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 -

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001134-02.2016.8.26.0320 e o código B2251D.



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).

Ante o 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 seja afastado o óbice à averbação pretendida.

S*ub censura*.

São Paulo, 25 de abril de 2022.

Caren Cristina Fernandes de Oliveira
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura digital

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001134-02.2016.8.26.0320 e o código B2251D.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 29 de abril 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, Márcia Ribeiro de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário do Gab 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001134-02.2016.8.26.0320

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral 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,ao qual **dou provimento**, a fim de afastar o óbice à averbação pretendida.

São Paulo, 29 de abril 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 1001134-02.2016.8.26.0320 e o código B22621.