PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº0001111-06.2018.8.26.0352

CONCLUSÃO

Em 15 de [redacted] de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **LETICIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(271/2022 -E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RECUSA DA AVERBAÇÃO DE ADITIVO À CÉDULA DE CRÉDITO RURAL – ALTERAÇÃO DO SALDO DEVEDOR, DA TAXA DE JUROS E DO PRAZO DE PAGAMENTO – NÃO INCLUSÃO DE NOVOS APORTES NA DÍVIDA ORIGINAL – EXCLUSÃO DE NOVAÇÃO – CABIMENTO DA AVERBAÇÃO – RECURSO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo interposto pelo Banco do Brasil S. A. contra a r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Miguelópolis, São Paulo, que indeferiu o pedido de averbação de aditamento à Cédula de Crédito Rural, pugnando pela realização do ato de registro em sentido estrito por não configurada novação da obrigação (fls. 73).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 117/121).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001111-06.2018.8.26.0352 e o código BDE409.

É o relatório.

Passo a opinar.

Com efeito, a averbação do aditivo à Cédula Rural Hipotecária nº 40/02199-8 (fls. 07/12) foi recusada por considerar a Sra. Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Miguelópolis que a alteração do valor da dívida, da taxa de juros, da forma de pagamento e do prazo de vencimento caracterizam novação, o que obriga a constituição de nova garantia (nota de devolução n.º 4.336 - fls. 25).

A questão relativa à caracterização da novação, para o efeito de demandar novo registro das garantias, foi objeto de recente apreciação pelo Col. Conselho Superior da Magistratura no julgamento da Apelação nº 1132901-47.2016.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, relatado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco, em que foi decidido 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.

Como consequência, a repactuação, ou alteração, do saldo devedor não caracteriza novação quando decorrer do acréscimo dos encargos da mora, ainda que acompanhada da modificação do número e do valor de cada parcela para que se tornem adequados ao valor total do débito, isso desde que não seja promovido o aporte de novos valores ao mútuo originalmente contratado.

Relevante apontar a r. fundamentação contida no referido v. acórdão:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001111-06.2018.8.26.0352 e o código BDE409.



"Da análise dos documentos acostados aos autos é possível concluir que, no caso concreto, não houve novação, tampouco alteração do valor da dívida, mas mera atualização do débito com a incidência dos encargos já previstos no contrato anteriormente registrado.

Assim se afirma, pois foi registrado junto à matrícula nº 37.640 do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (R. 17) o instrumento particular por intermédio do qual a devedora e seu marido alienaram fiduciariamente o imóvel objeto da referida matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil para garantia de uma dívida no valor de R$ 438.595,61, a ser paga em 240 meses, com prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 20.12.2015 (...), com juros de 5% ao ano e 0,407% ao mês.

Agora, pretende a interessada a repactuação da dívida a fim de que seja paga em 420 meses, o que ensejou o aumento de seu valor para R$ 455.562,53, com juros de 5% ao ano e 0,407% ao mês. Assim, pode ser o ajuste interpretado como simples aditamento, sem necessidade de nova garantia à obrigação, tal como se depreende do demonstrativo apresentado a fls. 18".

O paradigma envolve a demonstração da inexistência de novos aportes ao mútuo originalmente contratado, assim, somente é possível a inclusão de valores decorrentes dos encargos de mora da própria obrigação em alteração, pois como constou no referido v.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001111-06.2018.8.26.0352 e o código BDE409.

acórdão:

> "*Importa consignar, ainda, que a solução adotada neste acórdão é restrita à analise do caso concreto, razão pela qual não lhe deve ser atribuída força normativa ou caráter vinculante. Caberá 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*".

Fixadas estas premissas, *in casu,* a dívida original tinha o valor de R$ 484.889,18, com taxa de juros efetiva de 8,50% a.a. e demais encargos, e seria paga em 20 de outubro de 2020.

De outro lado, com o aditamento ocorreu a incorporação dos valores vencidos, com o acréscimo dos encargos incidentes, passando a dívida para o valor de R$ 496.670,02, com taxa de juros remuneratórios de 9,381% a.a., com vencimento final em 28 de maio de 2027 (fls. 08/18).

Na novação, conforme Hamid Charaf Bdine Jr (*Codigo civil comentado*. Barueri: Manole, 2015, p. 329), *"credor e devedor ajustam nova obrigação com a intenção deliberada (ânimo de novar) de substituir a obrigação anterior. (...) Trata-se, portanto, de um modo extintivo, mas não satisfativo, da obrigação. Sua natureza é sempre contratual, pois não pode ser imposta pela lei. Para que a novação se caracterize, são necessários os requisitos seguintes: a) existência de uma primeira obrigação; b) uma nova obrigação; e c) intenção de novar (animus novandi)."*

Não havendo ânimo de novar, nos termos do artigo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001111-06.2018.8.26.0352 e o código BDE409.

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*".

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 (*Codigo civil comentado*. Barueri: Manole, 2015, p. 331/332):

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001111-06.2018.8.26.0352 e o código BDE409.

"*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 (...)*".

No caso em julgamento, apesar da inclusão de parcela vencida na dívida, a alteração da taxa de juros e a alteração do prazo de pagamento não configuraram novação e sim mera modificação ou alteração da obrigação anterior, notadamente, pela manutenção da causa da obrigação e não inclusão de novos aportes ao mútuo originalmente contratado.

Nestes termos, excluída a novação compete o ingresso do título no registro imobiliário, porquanto aquela fora o fundamento de sua qualificação registral negativa.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso, afastando o óbice à averbação do título.

Sub censura.

São Paulo, 27 de julho de 2022.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001111-06.2018.8.26.0352 e o código BDE409.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 02 de agosto 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Luciana de Freitas Pereira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0001111-06.2018.8.26.0352

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso, a fim de afastar o óbice à averbação do título.

São Paulo, 02 de agosto 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 0001111-06.2018.8.26.0352 e o código BDE42D.