CONCLUSÃO

Em 9 de março de 2021, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(239/2021-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – Recusa de averbação de aditivo à Cédula de Crédito Rural Pignoratícia e Hipotecária – 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 – Embora vencido o prazo da obrigação garantida, permanece a garantia enquanto subsistirem os bens que a constituem – 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 sentença que manteve a recusa da averbação do aditamento à cédula rural pignoratícia e hipotecária junto à matrícula nº 48.582 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Birigui/SP (fl. 60/61).

Alega o recorrente, em síntese, que os óbices apresentados pelo registrador não merecem subsistir, pois o aditivo

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 1006696-71.2018.8.26.0077 e o código 2BEDF7D.

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. 13 do Decreto-Lei nº 167/67, a cédula de crédito rural admite amortizações periódicas e prorrogações de vencimento, não havendo impedimento, portanto, para o aditamento do contrato de mútuo, desde que obedecidos os requisitos legais e mantido o negócio jurídico originário. Ressalta que as cédulas de crédito bancário prescindem de registro para que sejam válidas e eficazes, devendo, porém, as garantias por elas constituídas ser registradas para que possam valer contra terceiros. Assim, a alteração das condições intrínsecas do mútuo, como aumento ou redução do limite de crédito ou do prazo de amortização, bem como das taxas de juros e encargos aplicáveis não provocam alteração nas condições da garantia, devendo ser averbado o instrumento apenas para publicidade e atualização da obrigação assumida. Acrescenta que, por se tratar de cédula de crédito rural, é possível seu aditamento após o vencimento da obrigação, persistindo, nessa hipótese, o acordado entre as partes, inclusive no que diz respeito à garantia (fl. 64/70).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 90/92).

Nos termos da r. decisão monocrática a fl. 94/95, foi determinada a remessa dos autos para a Corregedoria Geral da Justiça.

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

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 1006696-71.2018.8.26.0077 e o código 2BEDF7D.

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 pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente.

Foi prenotado no registro imobiliário o termo aditivo à cédula de crédito rural pignoratícia e hipotecária, 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 Birigui/SP e da MM.ª Juíza Corregedora 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 rural pignoratícia e hipotecária por conta do aditamento da referida cédula. Com isso, busca a averbação do termo aditamento na matrícula nº 48.582, mantendo-se eficaz o registro anterior nela registrado, referente à garantia hipotecária de imóvel registrada sob nº 26, bem como ao penhor cedular registrado sob nº 25.329 no Livro 3 da serventia imobiliária.

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*

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 1006696-71.2018.8.26.0077 e o código 2BEDF7D.

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 e primeiro aditivo nº 201605049, datados de 22.12.2016 e 27.12.2016, respectivamente, era de R$ 80.000,00, com data de vencimento prevista para 29.08.2017 e pactuação de juros de 8,50% ao ano (R.26 da Matrícula nº 48.582 − fl. 25), enquanto que, por meio do termo de aditamento à cédula rural hipotecária e pignoratícia acostado a fl. 08/15, o valor da dívida consolidada, que em 29.08.2017 era de R$ 89.888,92, foi renegociado e passou para R$ 84.500,00, com data de vencimento prevista para 28.11.2023 e pactuação de juros de 1,20% ao mês.

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*

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 1006696-71.2018.8.26.0077 e o código 2BEDF7D.

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 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

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 1006696-71.2018.8.26.0077 e o código 2BEDF7D.

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 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, dispõem os arts. 12 e 13 do Decreto-Lei nº 167/67, *in verbis*:

Art 12. A cédula de crédito rural poderá ser aditada, ratificada e retificada por meio de menções adicionais e de aditivos, datados e assinados pelo emitente e pelo credor.

Parágrafo único. Se não bastar o espaço existente, continuar-se-á em fôlha do mesmo formato, que fará parte integrante do documento cedular.

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 1006696-71.2018.8.26.0077 e o código 2BEDF7D.

> *Art 13. A cédula de crédito rural admite amortizações periódicas e prorrogações de vencimento que serão ajustadas mediante a inclusão de cláusula, na forma prevista neste Decreto-lei.*

Nestes termos, excluída a novação, possível o ingresso do título no registro imobiliário, porquanto afastado o fundamento de sua qualificação registral negativa. Nesse sentido:

> *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.* (CGJSP – Parecer 001/2021-E – Processo 1002450-84.2020.8.26.0037 – Autor(es) do Parecer: Stefânia Costa Amorim Requena – Corregedor Geral da Justiça: Des. RICARDO MAIR ANAFE – Data da Decisão: 06/01/2021).

Por fim, cumpre anotar que a emissão do aditivo em 28.11.2017, ou seja, três meses após o vencimento da dívida previsto para 29.08.2017, não enseja a necessidade de constituição de nova garantia, nos termos do art. 61 do Decreto-Lei nº 167/67:

> *Art. 61. O prazo do penhor rural, agrícola ou pecuário não excederá o prazo da obrigação garantida e, embora vencido o prazo, permanece a garantia, enquanto subsistirem os bens que a constituem.*

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 1006696-71.2018.8.26.0077 e o código 2BEDF7D.

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 o penhor e a hipoteca constituídos"* (fl. 12).

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à apreciação de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso para que sejam afastados os óbices à averbação pretendida.

S*ub censura*.

São Paulo, 21 de julho de 2021.

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 1006696-71.2018.8.26.0077 e o código 2BEDF7D.

Recurso Administrativo nº 1006696-71.2018.8.26.0077

CONCLUSÃO

Em 22 de julho de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

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 artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, dando-lhe provimento para afastar os óbices à averbação pretendida.

Publique-se.

São Paulo, 22 de julho 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 1006696-71.2018.8.26.0077 e o código 2BE53E7.