(603/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RECUSA DE AVERBAÇÃO DE ADITIVO A CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – CONSOLIDAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E ALTERAÇÃO DOS JUROS E 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 por **Banco Bradesco SA** contra a r. sentença de fls. 135/137, da MM. Juíza Corregedora do Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Bariri, que manteve a recusa de se proceder à averbação de aditamento a cédula de crédito bancário com garantia de alienação fiduciária registrada na matrícula n. 6.169 daquela serventia, porque caracterizada novação (protocolo n. 97.978, de 06 de abril de 2022 – fl. 54).

A parte recorrente alega que o negócio jurídico foi celebrado em 2018 e sofreu diversos aditamentos, os quais foram averbados na matrícula do imóvel oferecido em garantia sem resistência

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000687-02.2022.8.26.0062 e o código 112FA05.

(Av. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19); que o objeto do aditamento ora em debate é o rolamento da dívida, o que implica, por óbvio, alteração da data de vencimento. O valor negociado, outrossim, também não é o mesmo já que houve pagamentos e renegociação; que a forma de pagamento continua a mesma (readequação a novo período), com repactuação dos juros em virtude da pandemia da COVID-19; que a renegociação evidenciou claramente a falta de intenção em novar o contratado (cláusula 17 do aditamento); que os artigos 360 e 361 do Código Civil indicam que a novação não pode ser presumida; que a novação implica alteração das partes contratantes ou do objeto contratado, sendo que, no caso concreto, houve aditamento apenas para consolidação do saldo devedor e repactuação das prestações e de seus encargos; que a recusa se deu, inicialmente, em virtude do vencimento da dívida. Outros fatos, porém, foram apresentados posteriormente quando da suscitação da dúvida, o que gerou surpresa e torna necessária invalidação ou reforma da sentença de primeiro grau (fls. 140/150).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 174/177).

Por força da decisão de fls. 179/180, de 30 de março de 2023, o feito foi redistribuído para esta Corregedoria Geral da Justiça.

Em virtude de dificuldades do juízo de primeiro grau (fls. 185, 189, 193 e 199), o processo somente aportou na DICOGE em agosto deste ano.

A Procuradoria de Justiça reiterou sua manifestação anterior (fl. 203).

É o relatório.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000687-02.2022.8.26.0062 e o código 112FA05.

Nos moldes da decisão de fls. 179/180, como o que se pretende na hipótese é averbação de aditivo contratual, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, com julgamento por esta Corregedoria Geral da Justiça (artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo).

No mérito, o recurso comporta provimento.

Vejamos os motivos.

A parte recorrente pretende averbação de aditamento a cédula de crédito bancário garantida por alienação fiduciária já registrada na matrícula n. 6.169 (R.11 - fls. 56/67), o qual consolidou o débito, alterando os juros incidentes e as parcelas de pagamento (fls. 13/27).

Nota-se que o negócio em questão já havia sido modificado anteriormente, o que deu origem às Averbações n. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 (fls. 62/66).

Vê-se, portanto, que o aditivo de fls. 13/27 apenas documentou repactuação do contratado entre as partes, com fixação de nova taxa de juros e novo prazo para pagamento do saldo devedor consolidado. A intenção de não novar foi expressamente destacada na cláusula 17 do aditamento (fl. 26).

Não resta dúvida, assim, de que não se celebrou nova relação jurídica (novo empréstimo), mas mera repactuação decorrente do inadimplemento da parte devedora.

Em outros termos, as alterações promovidas na cédula de crédito bancário original não importaram contratação de nova dívida para extinguir a anterior, o que caracterizaria efetiva novação.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000687-02.2022.8.26.0062 e o código 112FA05.

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, o que já haviam feito anteriormente (Averbações 12 a 20).

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

Sobre o 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 origine nova dívida 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 se admitir a averbação de aditivo de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000687-02.2022.8.26.0062 e o código 112FA05.

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, julgado em 22 de fevereiro de 2024, pelo Excelentíssimo Desembargador Fernando Antonio Torres Garcia no Recurso Administrativo nº 1001134-02.2016.0320, julgado em 29 de abril de 2022, e pelo Excelentíssimo Desembargador Ricardo Mair Anafe no Recurso Administrativo nº 1001313-60.2018.8.26.0062, julgado em 15 de outubro de 2021.

É importante observar, por fim, que não se pode falar em nulidade da sentença de primeiro grau na medida em que, à Corregedoria Permanente, assim como a esta Corregedoria Geral da Justiça, é possível a requalificação do título como um todo. Em outros termos, não apenas as exigências apontadas pelo delegatário podem ser revisadas, mas todas aquelas pertinentes ao ingresso do título apresentado.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e de que a ele seja dado provimento, de modo que o aditivo contratual possa ser averbado na matrícula n. 6.169.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000687-02.2022.8.26.0062 e o código 112FA05.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 17 de setembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000687-02.2022.8.26.0062

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele dou provimento, de modo que o aditivo contratual possa ser averbado na matrícula n. 6.169.

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 1000687-02.2022.8.26.0062 e o código 11301A8.