PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº1000351-[redacted]

CONCLUSÃO

Em [redacted], conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **MARCELO BENACCHIO**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(403/2019-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Recusa da averbação de "Aditivo de Retificação e Ratificação" de Cédula de Crédito Bancário garantida por hipoteca – Alteração do saldo devedor e da forma de pagamento – Documentos apresentados para a averbação que são insuficientes para demonstrar que a alteração do valor do débito não decorreu de novo aporte de recursos, de modo a não caracterizar novação – Recurso não provido, com observação.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo interposto pelo Branco do Brasil S. A. contra decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de [redacted] que indeferiu pedido de averbação de aditamento à cédula de crédito bancário, pugnando pela realização do ato registral por não configurada novação da obrigação (a fls. 46/104).

A Douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (a fls. 117/119).

É o relatório.

Passo a opinar.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCELO BENACCHIO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000351-26.2017.8.26.0659 e o código 1BF8052.

Recurso Administrativo nº1000351-[redacted]

A questão posta no presente recurso é recorrente, havendo processos administrativos nesta Corregedoria Geral da Justiça acerca do mesmo tema.

Desde muito há utilização dos precedentes administrativos no serviço extrajudicial.

Conforme Silvia Díez Sastre (*El precedente administrativo: fundamentos y eficacia vinculante*. Madrid: Marcial Pons, 2008, p. 283):

> *El precedente administrativo opera em los ámbitos donde la Ley (em sentido amplio) no llega, porque el Legislador no estableció uma regulación intensa y porque la Administración dicidió no concretar* ex ante *los criterios decisórios em determinada matéria.*

A repetição das decisões administrativas, bem como, sua mudança com a indicação dos fundamentos da superação do paradigma anterior, confere segurança jurídica ao sistema de registros públicos, pautado pelas decisões (qualificações em verdade) dos Srs. Titulares de Delegação, dos MM. Juízes Corregedores Permanentes, da Corregedoria Geral da Justiça e do Conselho Superior da Magistratura.

Dessa compreensão, decorreu a inclusão do artigo 23, *caput*, na Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro, pela Lei n.º 13.655/18, com a seguinte redação:

> *Art. 23. A decisão administrativa, controladora ou judicial que estabelecer interpretação ou orientação nova sobre norma de conteúdo indeterminado, impondo novo dever ou novo condicionamento de direito, deverá prever regime de transição quando indispensável para que o novo dever ou condicionamento de direito seja cumprido de modo proporcional, equânime e eficiente e sem prejuízo aos interesses gerais.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCELO BENACCHIO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000351-26.2017.8.26.0659 e o código 1BF8052.

Nessa linha de pensamento, doravante, de acordo com minha compreensão, conforme tratado com o i. magistrado infra referido, passo a seguir, inclusive de modo literal, na maior parte, o conteúdo do parecer do Dr. José Marcelo Tossi Silva, MM. Juiz Assessor da Corregedoria.

O MM. Juiz Corregedor de forma precisa fundamentou sua convicção no sentido da celebração de um novo contrato, configurando novação.

A tanto, confira-se o seguinte trecho da r. sentença (a fls. 39):

> *Com efeito, os documentos de fls. 06/11 comprovam que o Aditivo da Cédula de Crédito Bancário nº 20/01359-0, a despeito de sua nomenclatura, trata-se de verdadeira novação, porquanto alterou elementos essenciais da hipoteca, quais sejam: (i) o valor da dívida garantida, que passou de R$ 97.058,26 para R$ 120.200,61; (ii) o prazo para pagamento (prorrogando o vencimento para 20/05/2023); (iii) a forma de pagamento e (iv) a taxa de juros. Tratando-se de novo contrato porquanto afeta a especialização da garantia , e não simplesmente um aditivo contratual, é necessária a realização de novo contrato de hipoteca, com os requisitos previstos no artigo 1.424 do Código Civil. Esse é o entendimento do E. Tribunal de Justiça de São Paulo.*
>
> *Ademais, o negócio firmado decorrido mais de um ano do vencimento do prazo da hipoteca e, assim, impossível a prorrogação de negócio de garantia já extinto pelo decurso do prazo. A manifestação negocial buscou inequivocamente a criação de um novo negócio, embora com causa remota naquele já extinto.*

Diante disso, deve ser afastada a preliminar de nulidade da decisão recorrida por ausência de fundamentação.

O recorrente apresentou para averbação o "Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula de Crédito Bancário nº [redacted](atual [redacted])" (a fls. 06/10).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCELO BENACCHIO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000351-26.2017.8.26.0659 e o código 1BF8052.

Recurso Administrativo nº1000351-[redacted]

A averbação foi recusada em razão da alteração do valor devido, da forma de pagamento, da prorrogação do prazo de vencimento e a taxa de juros, o que no entendimento da Sra. Oficial de Registro de Imóveis e do MM. Juiz Corregedor Permanente configurou a existência de novação.

Esse tema foi objeto de recente apreciação pelo Col. Conselho Superior da Magistratura que no julgamento da Apelação nº 1132901-47.2016.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, de que Vossa Excelência foi relator, 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.

Dessa forma, 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.

Conforme a r. fundamentação contida no referido v. acórdão:

> *Pretende a apelante o ingresso no fólio real da escritura pública de aditivo de retificação e ratificação de instrumento particular de abertura de crédito, com garantia de alienação fiduciária, superando o óbice apresentado pelo registrador consubstanciado na necessidade de prévio cancelamento da alienação fiduciária anteriormente registrada, para constituição e registro de nova garantia para o negócio repactuado.*
>
> *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.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCELO BENACCHIO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000351-26.2017.8.26.0659 e o código 1BF8052.

Recurso Administrativo nº1000351-[redacted]

Assim se afirma, pois foi registrado junto à matrícula n[redacted] do[redacted] 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.

Ademais, o item 1.2 da Cláusula 1 da escritura de aditivo assim prevê: "(...) passando o Financiamento a ser regido pelas condições e cláusulas do presente ADITIVO a partir de sua assinatura, que, junto com os instrumentos anteriores, passa a constituir um todo único e indivisível para fins de direito" .

De seu turno, a Cláusula 13 da referida escritura trata da denominada "convalidação da garantia" , o que corrobora a ausência do animus novandi, necessário ao reconhecimento da ocorrência de novação.

O tema foi objeto de decisão por mim proferida nos autos do Recurso Administrativo nº 0009083-85.2017.8.26.0344, acolhendo o parecer lançado naquele feito no seguinte sentido:

"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:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCELO BENACCHIO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000351-26.2017.8.26.0659 e o código 1BF8052.

Recurso Administrativo nº1000351-[redacted]

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.

Nessa ordem de ideias, cabe o exame da alteração concreta efetuada pelas partes para aquilatar se a alteração tratou de elementos acessórios ou envolveu mudança do objeto ou da causa da obrigação, caracterizando novação.

(...)

Seja como for, a qualificação da natureza jurídica do fato não depende da denominação indicada pelas partes e sim do diálogo entre o fato e o ordenamento jurídico.

(...)

Voltemos aos autores citados para avaliar o critério a ser empregado no caso concreto.

Antunes Varela (op. cit., p. 229) afirma:

Essencial em qualquer dos casos, para haver novação, é que os interessados queiram realmente extinguir a obrigação primitiva por meio da contracção de uma nova obrigação. Se a ideia das partes é a de manter a obrigação, alterando apenas um ou alguns dos seus elementos, não há novação (...), mas simplesmente modificação ou alteração da obrigação.

Jorge Cesa Ferreira da Silva (op. cit., p. 229) refere:

Ante tais dificuldades interpretativas, a doutrina costuma oferecer alguns parâmetros gerais. Em regra, salvo demonstração clara em sentido contrário, entende-se que não gera novação a modificação de elementos acessórios, como a reforma do título (reprodução por outra forma), a prorrogação ou encurtamento do prazo para pagamento, a exigência de novas garantias, a mudança do lugar de cumprimento, a alteração da taxa de juros, a alteração ou inclusão de cláusula penal, o pagamento parcial, a inclusão ou retirada de uma condição, a alteração da moeda de pagamento, quando possível.

Essa compreensão já havia no pensamento de Washington de Barros Monteiro (Curso de direito civil. v. 4º. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 297):

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCELO BENACCHIO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000351-26.2017.8.26.0659 e o código 1BF8052.

Recurso Administrativo nº1000351-[redacted]

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 titulo.

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.

Nesse cenário, tendo ocorrido mera alteração do vínculo obrigacional, sem que daí surgisse uma nova dívida em substituição à anterior, transformada em sua essência (valor e forma de pagamento), há que ser afastado o óbice apresentado ao ingresso no fólio real da escritura de aditivo referida nos autos.

Com isso, prestigiam-se os fortes argumentos apresentados pela Federação Brasileira de Bancos - FEBRABAN, no sentido de que a insegurança jurídica traz severos prejuízos ao crescimento econômico, tirando a espontaneidade do empresariado que fica receoso de inovar e, assim, deixa de propor novos modelos de negócio, engessando o fomento do mercado. Também se está a reconhecer que o alcance do instituto da alienação fiduciária ultrapassa os limites das transações relacionadas à aquisição de imóvel e tem a finalidade de reforçar o sistema de garantias do direito brasileiro, servindo como instrumento que permite sejam as situações de mora, tanto no financiamento imobiliário como nas operações de créditos com garantia imobiliária, recompostas em prazos compatíveis com as necessidades da economia moderna.

Veja-se que a hipótese em análise não se equipara àquela tratada no art. 167, inciso II, "15", da Lei nº 6.015/73, que cuida especificamente dos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, da mesma forma que não pode ser analisada à luz do disposto na Lei nº 10.931/04 ou mesmo na Lei nº 13.476/17.

No entanto, afastada a configuração de novação, não há que se falar em maior oneração do imóvel ou mesmo em redução da garantia de eventuais outros credores que venham a surgir entre o registro da alienação fiduciária e a repactuação da dívida garantida".

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCELO BENACCHIO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000351-26.2017.8.26.0659 e o código 1BF8052.

Entretanto, os documentos apresentados para a averbação devem demonstrar, de forma clara, a inexistência de novos aportes ao mútuo originalmente contratado, ou seja, que a majoração do valor devido teve como única causa o acréscimo dos encargos da mora previstos no contrato originalmente celebrado, pois como constou no referido v. 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.*

O presente procedimento, entretanto, não foi instruído com o original ou cópia, da Cédula de Crédito Bancário que foi retificada e aditada, nem com o demonstrativo do débito que permita verificar que a majoração do valor devido não decorreu do aporte de novos valores.

E assim como a prenotação para registro, não se mostra possível com a complementação dos documentos destinados à averbação do título depois da instauração do procedimento destinado à análise da recusa da prática do ato pelo Oficial de Registro de Imóveis, pois ensejaria indevida prorrogação do prazo de validade do protocolo.

O aditivo à Cédula de Crédito Bancário altera o valor do débito, motivo pelo qual a prorrogação do prazo da prenotação pode repercutir no procedimento de registro de eventual título representativo de direito contraditório posteriormente prenotado, não sendo possível a anulação da r. decisão recorrida ou a conversão do julgamento em diligência visando a produção de novas provas.

Porém, não há vedação para a reapresentação do título ao Registro de Imóveis, instruído com os documentos pertinentes, visando nova qualificação e, se for positiva, a respectiva averbação.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCELO BENACCHIO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000351-26.2017.8.26.0659 e o código 1BF8052.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº1000351-[redacted]

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso, com observação de que não há vedação para a reapresentação do título ao Registro de Imóveis, instruído com os documentos pertinentes, visando nova qualificação e, se for positiva, a sua averbação.

Sub censura.

São Paulo, 06 de agosto de 2.019.

Marcelo Benacchio
Juiz Assessor da Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCELO BENACCHIO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000351-26.2017.8.26.0659 e o código 1BF8052.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1000351-[redacted]

CONCLUSÃO

Em 08 de agosto de 2019, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, por seus fundamentos que adoto, e nego provimento ao recurso, com observação de que não há vedação para a reapresentação do título ao Registro de Imóveis, instruído com os documentos pertinentes, visando nova qualificação e, se for positiva, a sua averbação.

São Paulo, 08 de agosto de 2019.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000351-26.2017.8.26.0659 e o código 1BF6A3D.