



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1001134-02.2016.8.26.0320

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).



PODER JUDICIÁRIO

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

Recurso Administrativo nº1001134-02.2016.8.26.0320

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 fôlio 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



PODER JUDICIÁRIO

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

Recurso Administrativo nº1001134-02.2016.8.26.0320

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 fôlio real, certo que a inexistência de novo aporte financeiro deverá decorrer, com clareza, dos cálculos e outros documentos apresentados pela parte interessada”*.

Cumprе 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



PODER JUDICIÁRIO

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

Recurso Administrativo nº1001134-02.2016.8.26.0320

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



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1001134-02.2016.8.26.0320

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



PODER JUDICIÁRIO

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

Recurso Administrativo nº1001134-02.2016.8.26.0320

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 -

**PODER JUDICIÁRIO**

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

Recurso Administrativo nº1001134-02.2016.8.26.0320

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.

Sub censura.

São Paulo, 25 de abril de 2022.

Caren Cristina Fernandes de Oliveira
Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura digital



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

Recurso Administrativo nº 1001134-02.2016.8.26.0320