

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1005338-55.2018.8.26.0438

CONCLUSÃO

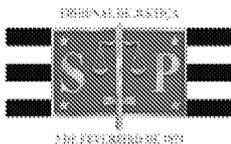
Em 22 de janeiro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **PAULO ROGÉRIO BONINI**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(36/2020-E)

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 rela o obrigacional necessária para o reconhecimento da nova o – Aditamento que configura confirma o da obriga o anterior, permitindo-se o aditamento na matricula para a manuten o da aliena o fiduciária – Exigência afastada, determinando-se a averba o do aditamento.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por Banco Bradesco S.A., visando a reforma da sentença de fls. 99/100, que julgou procedente pedido de providências apresentado pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Penápolis, mantendo a recusa da averba o de aditamento de cédula de crédito bancário com aliena o fiduciária de bem imóvel, entendendo pela existência de nova o e necessidade de novo registro.



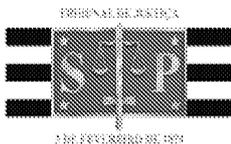
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1005338-55.2018.8.26.0438

A nota de exigências nº 5.132 indica como fundamento da recusa que “não é o caso de aditamento (Aditivo), mas de um novo financiamento, sendo necessário a emissão de nova Cédula de Crédito Bancário; como o imóvel da matrícula 10.725 já está alienado, não se pode aliená-lo novamente; desse modo, é imprescindível o cancelamento do R.014, relativo à alienação fiduciária cometida quando da Cédula 237/0029/21052013-01, para somente após isso ser possível o ingresso de uma nova alienação, ou seja, essa nova alienação fiduciária em garantia desse novo financiamento, agora de R\$ 227.000,00” (fl. 7).

O recurso sustenta, em resumo, que o aditamento da cédula de crédito bancário apenas confirmou a obrigação anterior, atualizando as condições contratuais, tornando-as mais adequadas ao devedor, não havendo substituição ou extinção da obrigação originária. Afirma que o aumento ou redução do limite de crédito ou do prazo de amortização, das taxas de juros e encargos, não alteram as condições da garantia, permitindo-se a averbação da alteração. Pretende o provimento do recurso, com o afastamento da exigência e a averbação do aditamento da Cédula de Crédito Bancário com alienação fiduciária nº 237/0029/21052013-01 (fls. 102/108).

A Procuradoria Geral de Justiça opina pelo não provimento do recurso, mantendo-se a recusa à averbação (fls. 144/146).

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1005338-55.2018.8.26.0438

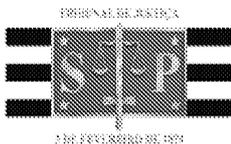
Opino.

Embora tenha o recorrente apresentado recurso inominado dirigido ao Colégio Recursal, patente que o caso concreto é de recurso administrativo contra a decisão que acolheu pedido de providências suscitado pelo Oficial do Registro de Imóveis, mantendo a recusa à averbação pretendida.

Pretende o Banco Bradesco S.A. o afastamento do óbice levantado pelo Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Penápolis, afirmando a inexistência de novação da obrigação constante de cédula de crédito bancário por conta da contratação de instrumento de aditamento da referida cédula. Pretende, com isto, a averbação do termo aditamento na matrícula nº 10.725, mantendo-se eficaz o registro anterior referente à alienação fiduciária em garantia.

O entendimento do Oficial, acolhido pela sentença de primeiro grau, é pela existência de novação por conta da alteração do valor da dívida, das prestações e do prazo de pagamento, bem como do vencimento das parcelas, exigindo o cancelamento da alienação fiduciária em garantia do imóvel e a realização de novo registro da mesma. Entendeu que a elevação do débito enseja alteração da garantia, circunstância que, em caso de alienação fiduciária, exige novo registro.

Segundo a doutrina, a ocorrência da novação, como forma indireta de extinção das obrigações, depende não só da intenção



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1005338-55.2018.8.26.0438

inequívoca de novar (art. 361 do Código Civil), mas da existência concreta de substituição de alguma das partes da relação obrigacional ou do objeto da prestação originária. A configuração da novação objetiva exige a substituição expressa da obrigação anterior pela nova, na novação expressa, ou a fixação de nova obrigação absolutamente incompatível com a anterior, na novação tácita. No dizer da doutrina:

“A mudança deve ocorrer: *a) no objeto principal da obrigação; b) em sua natureza; c) na causa jurídica.*

Nova-se uma obrigação pela mudança do seu objeto quando a prestação passa a ser outra, como, por exemplo, se em vez de entregar certa coisa devida, o devedor se obriga a prestar determinado serviço.

Dá-se igualmente novação objetiva se as partes acordam na modificação da espécie obrigacional, substituindo, por exemplo, uma obrigação pura por obrigação condicional. Neste caso, muda a *natureza* da obrigação.

Por fim, a mudança pode ser da *causa jurídica* da obrigação. Nesta hipótese, a prestação continua a ser a da primeira obrigação, mas o devedor continua responsável por outra causa. Verifica-se, em síntese, a substituição do título de que deriva a obrigação, como quando alguém que deve *ex empto vendi-te*, passa a dever a título de mutuário. Há mudança na *causa jurídica* da atribuição patrimonial.

Exige-se que a mudança atinja a substância da obrigação, isto é, que a nova dívida seja incompatível com a sobrevivência da antiga. Não implicam novação a aposição de um termo ou sua eliminação nem a remissão parcial de uma dívida.” (GOMES, Orlando. *Obrigações*. 18^a ed., Rio de Janeiro:

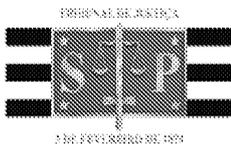


PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1005338-55.2018.8.26.0438

Forense, 2016, p. 140)

“No tocante à novação objetiva, o critério para reconhecê-la é o da *incompatibilidade* entre a nova obrigação e a precedente, cercada de tais circunstâncias que permitam se induzir claramente a intenção de novar. Assim, não indica um *animus novandi* a intervenção de um novo devedor, sem a liberação do existente, atento a que, nesse caso, há apenas um aumento de garantia; a pactuação de uma garantia hipotecária, por isso que não atinge a essência da obrigação; a dilatação de um prazo ou a modificação da taxa de juros, ou finalmente a transformação da forma do ato, convertendo-se em escritura pública o que se havia firmado por instrumento particular. A novação tácita exige uma *mudança radical* do objeto e da *causa debendi*.” (SERPA LOPES, Miguel Maria. *Curso de direito civil*; vol. II: obrigações em geral. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1.966, p. 265).

“Essencial em qualquer dos casos [novação objetiva e novação subjetiva], 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* (*Schuldersetzung* ou *Schuldumwandlung*, como mais explicitamente dizem os autores alemães), mas simples *modificação* ou *alteração da obrigação* (*Abänderungsvertrag* ou *Inhaltsänderung*).” (VARELA, Antunes. *Das obrigações em geral*; v. II. 7ª ed., Almedina: Coimbra, 2017, p. 231)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1005338-55.2018.8.26.0438

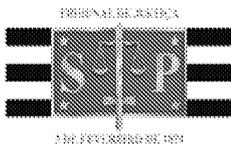
Da análise dos documentos acostados aos autos não se pode concluir que houve a afirmada novação, pois limitado o objeto do aditamento à consolidação do saldo devedor, a repactuação de prestações e encargos futuros, bem como o alongamento do prazo de pagamento. Não se observa no instrumento a concessão de novo crédito, considerando-se este o objeto do negócio jurídico anterior.

A cédula de crédito bancário original, de número 210520131 (atualmente contabilizada sob o nº 450/8560693), foi emitida pelo valor de R\$ 170.000,00, em 21.05.2013, com alienação fiduciária em garantia de bem imóvel e encargos remuneratórios prefixados (item 4.1.1) (fl. 10).

O aditivo da cédula de crédito bancário número 8530693, datado de 13.12.2017, foi emitido no valor de R\$ 227.000,00, sendo seu objeto descrito na cláusula 4 do quadro resumo, indicando expressamente que se tratava de aditamento para “**consolidação do saldo devedor**” (item 4), com a “Prorrogação do Vencimento das Parcelas conforme abaixo, sujeitando os valores devidos aos mesmos encargos remuneratórios originalmente contratados” (fl. 10).

Tal objeto – mera consolidação do saldo devedor e alongamento do prazo de pagamento – está descrito na cláusula geral 2 do aditivo, que prevê:

“2. Além da ratificação ou alteração do(s) valor(es) atribuído(s) ao(s) imóvel(is) ora ajustada, o(a) Devedor(a), reconhecendo que não



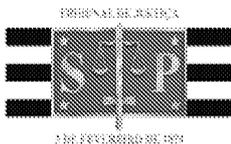
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1005338-55.2018.8.26.0438

terá condições de honrar suas obrigações na forma originalmente contratada, solicitou ao Credor e este concordou em prorrogar o vencimento de parcelas ou consolidar o saldo devedor existente e estabelecer nova forma de pagamento, conforme ajustado no item '4' do Quadro II:

a) Se pactuada no item '4' do Quadro II a 'Prorrogação de Parcelas', o(a) Devedor(a) propôs e o Credor concordou em prorrogar o vencimento das parcelas ali indicadas para os novos vencimentos ajustados, ficando sujeitos os saldos devedores de cada parcela aos mesmos encargos remuneratórios anteriormente pactuados, mencionados no item 4.1.1 e sub-ítem, calculados da data de vencimento original de cada parcela aditada até o respectivo novo vencimento, mantendo-se inalterado o vencimento das demais parcelas não abrangidas por este Aditamento.

b) Se pactuada no item '4' do Quadro II a 'Consolidação do Saldo Devedor', o(a) Devedor(a) confessa dever ao Credor, por força da operação mencionada na cláusula 1, a quantia líquida, certa e exigível mencionada no item '4.2.1.2.1' do Quadro II, apurada na data indicada no item '4.2.1.2.2', e propõe para sua liquidação e o Credor concorda em receber a quantia fixada no item '4.2.3', na forma de pagamento estabelecida no item '4.2.3.1', ficando cancelado eventual limite de crédito de referida operação” (fl. 13)

No item 4.2. do quadro resumo, tem-se a descrição da



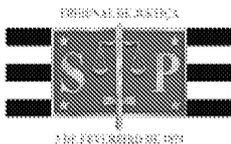
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1005338-55.2018.8.26.0438

consolidação do saldo devedor a partir da mora ocorrida em 29.05.2017, e a nova forma de pagamento, prevendo, em resumo, um saldo devedor original de R\$ 242.761,78, na data base 13.12.2017, a concessão de desconto condicionado ao pagamento pontual do ajuste, no valor de R\$ 15.761,78, e a consolidação do débito em R\$ 227.000,00, para pagamento em sete parcelas, uma no ato e seis sucessivas, com previsão de juros remuneratórios de 1,2000000 % ao mês e 15,3894624 % ao ano, sem atualização monetária (fl. 10).

Não há descrição de nova concessão de crédito. Há apenas a apropriação ao saldo devedor dos encargos devidos por força da mora, com a concessão de desconto e repactuação quanto à forma e prazo de pagamento. E, nestes casos, não se observa diversidade substancial das dívidas, a nova e a anterior, não se caracterizando a novação.

Clássica doutrina do direito obrigacional bem fixou tal premissa:

“Mas nem sempre é fácil de levar a bom termo. Se a alteração resultante da convenção das partes se reflecte apenas em elementos *accessórios* da relação creditória (*prorrogação, encurtamento, aditamento ou supressão dum prazo; mudança do lugar de cumprimento; estipulação, modificação ou supressão de juros; agravamento ou atenuação da cláusula penal, etc.*), nenhuma dúvida se levantarão, em regra, acerca da *persistência* da obrigação e da manutenção dos seus elementos não alternados.”
 (VARELA, Antunes. *Das obrigações em geral*;



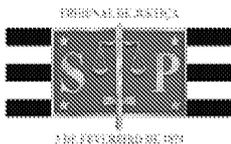
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1005338-55.2018.8.26.0438

v. II. 7ª ed., Almedina: Coimbra, 2017, p. 233)

“Conforme a doutrina moderna, a *novação* só se configura, ao contrário do que ocorria no Direito romano, se houver *diversidade substancial* entre as duas dívidas, a nova e a anterior. Não há *novação* quando apenas se verificarem acréscimos ou outras alterações secundárias na dívida, como, por exemplo, a estipulação de juros, a exclusão de uma garantia, o encurtamento do prazo de vencimento e, ainda, a aposição de um termo.” (GOMES, Orlando. *Obrigações*. 18ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 140)

Nestes termos, não havendo substituição do objeto obrigacional decorrente do contrato de mútuo, eis que permanece o dever de restituição do valor entregue com encargos, mas simples alteração decorrente da consolidação do saldo devedor e repactuação do prazo e condições dos pagamentos, não há que se falar em *novação*. E, por isto, desnecessária a realização de cancelamento da garantia fiduciária e novo registro, eis que limitado o ato a ingressar na matrícula à informação das alterações da obrigação garantida.

Por fim, tem-se que o argumento da existência de maior oneração do imóvel por conta da repactuação, e mesmo o risco a outros credores por conta do alongamento do período de alijamento do bem da disponibilidade do devedor, não se justifica. É que a própria existência anterior da alienação fiduciária válida, por força da emissão da cédula original, já retira a disponibilidade sobre o bem pelo devedor, o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1005338-55.2018.8.26.0438

que impede sua constrição por outros credores. Se a propriedade, em caso de permanência do inadimplemento, fosse consolidada exclusivamente em favor do credor que admite a repactuação da forma de pagamento, não se verificaria prejuízo a eventuais outros credores que, pela alienação, já não teriam qualquer acesso ao bem como forma de garantia genérica.

Ainda mais se, por força de eventual recusa da repactuação, prevalecesse a mora e o vencimento do contrato, com o cumprimento da garantia em favor da instituição financeira.

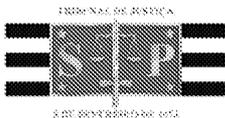
Desta forma, conclui-se pela inexistência de novação, autorizando-se a averbação do aditamento da cédula de crédito bancário.

Ante o exposto, o parecer que apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso, afastando os motivos da recusa apresentados pelo Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Penápolis, determinando a averbação do instrumento de aditamento da cédula de crédito bancário na matrícula nº 10.725.

Sub censura.

São Paulo, 3 de fevereiro de 2020.

PAULO ROGÉRIO BONINI
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica



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

Recurso Administrativo nº 1005338-55.2018.8.26.0438

CONCLUSÃO

Em 05 de fevereiro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, dou provimento ao recurso para afastar os motivos da recusa apresentados pelo Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Penápolis, determinando a averbação do instrumento de aditamento da cédula de crédito bancário na matrícula nº 10.725.

São Paulo, 05 de fevereiro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica