



CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - ADITAMENTO. NOVAÇÃO. REGISTRO ESTRITO SENSO.

CGJSP - PROCESSO: 0001131-55.2017.8.26.0344

LOCALIDADE: Marília **DATA DE JULGAMENTO:** 06/06/2017 **DATA DJ:** 24/07/2017

UNIDADE: 1

RELATOR: MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS,

LEI: CCB - Cédula de Crédito Bancário - 10.931 **ART:** 29 **PAR:** 4

Registro de Imóveis – Averbação – Aditamento de cédula de crédito bancário por instrumento particular – Possibilidade, na forma do artigo 29, § 4º, da [Lei n. 10.931/04](#) – Necessidade, contudo, no caso concreto, dada a novação, de registro em sentido estrito – Alteração de elementos essenciais do negócio – Precedentes dessa Corregedoria Geral da Justiça – Parecer pelo não provimento do recurso.

ÍNTEGRA

PROCESSO Nº 0001131-55.2017.8.26.0344 - MARÍLIA - BANCO DO BRASIL S/A. -
ADVOGADOS: IGOR PEREIRA DOS SANTOS, OAB/SP 304.463 e ANDRÉ LUIS CATELI ROSA,
OAB/SP 232.389.- (224/2017-E) - DJE 24.7.2017, P.8.

Registro de Imóveis – Averbação – Aditamento de cédula de crédito bancário por instrumento particular – Possibilidade, na forma do artigo 29, § 4º, da [Lei n. 10.931/04](#) – Necessidade, contudo, no caso concreto, dada a novação, de registro em sentido estrito – Alteração de elementos essenciais do negócio – Precedentes dessa Corregedoria Geral da Justiça – Parecer pelo não provimento do recurso.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Banco do Brasil S/A contra a sentença de fls. 133/134, que negou o aditamento da cédula de crédito bancário nº 495.701.002, sob o argumento de que, tendo ocorrido novação, obrigatória a realização de registro em sentido estrito.

Sustenta o apelante, em síntese, que não houve novação, de modo que a inscrição pode ser formalizada por meio de averbação (fls. 139/151).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 160/161).

É o relatório.

Opino.

Em se tratando de expediente em que o apresentante busca ato de averbação, e não de registro em sentido estrito, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo.

No mérito, a questão aqui colocada não é nova e a posição desta Corregedoria Geral a seu



respeito encontra-se sedimentada.

Por meio do instrumento copiado a fls. 60/66, Casaalta Construções Ltda., na condição de financiada, e Banco do Brasil S/A, na condição de financiador, pactuaram a alteração das condições originárias da cédula de crédito bancária nº 495.701.002, cuja hipoteca cedular está registrada sob nº 6 na matrícula nº 58.961 do 1º Registro de Imóveis e Anexos de Marília (fls. 10/11).

Preceitua o § 4º do artigo 29 da [Lei n. 10.931/04](#):

§ 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.

A questão é saber se o instrumento apresentado simplesmente adita, retifica ou ratifica a cédula anterior hipótese em que a inscrição se dará por averbação ou se caracteriza verdadeira novação hipótese em que necessário o registro em sentido estrito.

Da leitura do instrumento, comparando a avença original e o que consta no instrumento aqui analisado, nota-se que houve alteração: a) do valor da dívida, de R\$15.432.227,30 para R\$18.790.754,94; b) do vencimento, de 17 de outubro de 2.020 para 25 de outubro de 2.021; e c) dos encargos financeiro, que passaram de uma taxa nominal de 1,72% ao mês, que corresponde a uma taxa efetiva de 22,7% ao ano, para uma taxa nominal de 1,98% ao mês, que corresponde a uma taxa efetiva de 26,52% ao ano.

Ou seja, em empréstimo garantido por hipoteca, as condições do negócio foram alteradas de tal forma que o reconhecimento da novação se impõe.

As partes não se limitaram a aditar ou retificar aquilo que já havia sido avençado. Houve, na verdade, completa modificação de elementos essenciais do negócio originário. Em sentido idêntico, parecer aprovado por Vossa Excelência, no processo nº [0003377-11.2015.8.26.0080](#):

Registro de Imóveis - Averbação - Aditamento, por instrumento particular, a cédula de crédito bancário - Possibilidade - Necessidade, contudo, de registro, em sentido estrito, dada a existência de novação - Precedentes dessa Corregedoria Geral da Justiça - Recurso desprovido (j. em 15/7/2016).

No referido parecer, precedente anterior desta Corregedoria sobre o tema é citado:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Aditamento de Cédula de Crédito Bancário com alienação fiduciária - Título que representa novo negócio jurídico fiduciário, uma vez que altera forma de pagamento, taxa de juros e condições de pagamento, caracterizando inegável novação - Necessidade de registro, com cancelamento do registro anterior - Cobrança de emolumentos em acordo com o registro das novas garantias - Recurso não provido.



O recorrente firmou Cédula de Crédito Bancário com o Banco Bradesco S/A (fls. 13/26), alienando fiduciariamente os imóveis matriculados sob os nºs 3.802, 6.900 e 6.899 do Registro de Imóveis de General Salgado, como garantia de dívida no valor de R\$ 450.000,00 a ser paga em 96 parcelas pré-fixadas de R\$ 9.299,78, à taxa de juros efetiva de 1,63% ao mês.

Referida Cédula de Crédito fora registrada em 08.02.12 (R-15 da matrícula nº 3.802 - fl. 46 vº, R-03 da matrícula nº 6.899 - fl. 48 vº e R-03 da matrícula nº 6.900 - fl. 50 vº).

Em 19.12.13 as partes firmaram Aditamento à Cédula de Crédito Bancário, renegociando o saldo devedor, então no valor de R\$ 414.304,00, para pagamento com desconto no valor de R\$ 412.900,00, em 96 parcelas pós-fixadas, à taxa de juros de 1,00 % ao mês e atualizadas pela TR (fls. 08/10).

Apresentado o referido aditamento para averbação, o registrador entendeu, entretanto, tratar-se de verdadeira novação de dívida, cancelando as alienações fiduciárias anteriormente registradas (A V-16 da matrícula nº 3.802 - fl. 47, A V-04 da matrícula nº 6.899 - fl. § § 48 vº e A V-04 da matrícula nº 6.900 - fl. 50 vº) e registrando o título, com a constituição de novas alienações fiduciárias, (R-17 da matrícula nº 3.802, fl. 47, R-05 da matrícula nº 6.899 - fl. 48 vº e R-05 da matrícula nº 6.900 - fl. 50 vº).

Esta Corregedoria Geral de Justiça, em casos semelhantes, vem negando a averbação de aditamento de contrato de alienação fiduciária (CGJSP, Processo [146.225/2013](#), Rel. Des. José Renato Nalini, j. 03.12.2013 e CGJSP, Processo [151.796/2013](#), Rel Des. Elliot Alcei, j. 21.01.2014).

É que o título, independentemente de nominado como aditamento, representa novo negócio jurídico fiduciário, uma vez que altera forma de pagamento, taxa de juros e condições de pagamento, caracterizando inegável novação.

Corretos, portanto, os atos praticados pelo registrador, necessários ao ingresso do título ao fólio real, bem como a cobrança dos respectivos emolumentos."

Deve ficar claro, por fim, que o título apresentado pode ser inscrito no fólio real. Isso, todavia, deve ocorrer por meio de registro em sentido estrito e não por averbação, como pretende o recorrente.

Nesses termos, o parecer que se submete à elevada consideração de Vossa Excelência é pelo recebimento da apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do [Código Judiciário Estadual](#), e pelo não provimento do recurso.

Sub censura.

São Paulo, 5 de junho de 2017.



Carlos Henrique André Lisboa
Juiz Assessor da Corregedoria

DECISÃO

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

Publique-se.

São Paulo, 6 de junho de 2017.

PEREIRA CALÇAS
Corregedor Geral da Justiça