



**Fundação Educacional do Município de Assis
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"**

JÉSSICA ANDRADE MANZONI

TÍTULOS DE CRÉDITOS GARANTIDOS PELO DIREITO REAL

Assis/SP

2020



Fundação Educacional do Município de Assis
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"

JÉSSICA ANDRADE MANZONI

TÍTULOS DE CRÉDITOS GARANTIDOS PELO DIREITO REAL

Projeto de pesquisa apresentado ao curso de Direito do Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis – IMESA e a Fundação Educacional do Município de Assis – FEMA, como requisito parcial à obtenção do Certificado de Conclusão.

Orientando(a): Jéssica Andrade Manzoni

Orientador(a): Edson Fernando Pícolo de Oliveira

Assis/SP

2020

FICHA CATALOGRÁFICA

M296t MANZONI, Jéssica Andrade

Títulos de créditos garantidos pelo direito real / Jéssica Andrade

Manzoni. – Assis, 2020.

27p.

Trabalho de conclusão do curso (Direito). – Fundação Educacional do Município de Assis-FEMA

Orientador: Me. Edson Fernando Pícolo de Oliveira

1.Títulos de crédito 2.Negociações-título 3.Documentos

CDD 342.1457

TÍTULOS DE CRÉDITOS GARANTIDOS PELO DIREITO REAL

JÉSSICA ANDRADE MANZONI

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Direito Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis, como requisito do Curso de Graduação, avaliado pela seguinte comissão examinadora:

Orientador:

Edson Fernando Pícolo de Oliveira

Examinador:

Inserir aqui o nome do examinador

Assis/SP

2020

DEDICATÓRIA

Este trabalho é fruto dos valores que me foram traçados, e que, sem eles jamais teria chegado até aqui. Aos meus pais, que antes mesmo de eu nascer, já tinham olhos de amor por mim; e para aqueles que caminharam ao meu lado, durante todo o meu percurso.

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, agradeço a Deus, que me sustentou até aqui e que sem ele jamais tudo isso seria possível. E a Nossa Senhora que sempre foi intercessora da minha vida.

Agradeço aos meus pais, por sempre me incentivarem a estudar, por me auxiliarem em todas minhas decisões e estarem sempre ao meu lado.

Agradeço ao meu esposo, pois desde o início estive ao meu lado, sempre me incentivando a estudar e a realizar os meus sonhos.

Agradeço aos amigos do Cartório de Registro de Maracaí, pois através das experiências vivenciadas com eles, foi com o que desenvolvi este trabalho monográfico. Pois, desde o começo, sempre tiveram ao meu lado.

Agradeço também, ao meu orientador pela paciência e por sempre compartilhar seu conhecimento, não medindo esforços para me orientar.

“O que me preocupa não é o grito dos maus, mas o silêncio dos bons.” Martin Luther King

RESUMO

Os títulos de crédito surgiram na Idade Média, como documentos que representavam direitos de crédito a princípio, só poderiam ser utilizados apenas pelos que figuravam nos documentos como seus titulares (credores) e que posteriormente passaram a ser transferidos por esses seus titulares a outras pessoas que, de posse dos documentos, podiam exercer, como proprietários, os direitos mencionados nos papéis. Os títulos de créditos começaram a ganhar espaço no ordenamento jurídico brasileiro com o Código Comercial de 1850, no título XVI, que dispunham “DAS LETRAS, NOTAS PROMISSÓRIAS E CRÉDITOS MERCANTIS” em seus artigos 354 a 427. Atualmente ganha espaço no Código Civil de 2015, Título VIII, do artigo 887.

Para melhor compreensão sobre os títulos de crédito, faz-se necessário possuir o conhecimento do que vem a ser o crédito. É perceptível que o crédito, no exercício das negociações empresariais, é de extrema importância, tendo em vista que o comerciante, para progredir seus negócios precisa de crédito, entre outras variadas situações, no âmbito das negociações.

Palavras-chave: Documentos – Crédito – Negociações.

ABSTRACT

Credit titles emerged in the Middle Ages, as documents that represented credit rights in principle, could only be used only by those who appeared in the documents as their holders (creditors) and who subsequently started to be transferred by these holders to other people who , in possession of the documents, could exercise, as owners, the rights mentioned in the papers. Credit titles began to gain space in the Brazilian legal system with the Commercial Code of 1850, in Title XVI, which had “DAS LETRAS, PROMISSÓRIAS NOTAS AND MERCANTIS CREDITS” in its articles 354 to 427. Currently it gains space in the Civil Code of 2015 , Title VIII, of Article 887.

For a better understanding of credit securities, it is necessary to have the knowledge of what credit is. It is noticeable that credit, in the exercise of business negotiations, is extremely important, considering that the merchant, in order to progress his business needs credit, among other varied situations, in the scope of negotiations.

Keywords: Documents - Credit - Negotiations.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	9
2 TÍTULOS DE CRÉDITO E O DIREITO REAL	11
2.1 TÍTULOS DE CRÉDITO	11
2.1.1 Contratos	11
2.1.2 Cédulas	11
2.2 DIREITO REAL	12
2.2.1 Alienação Fiduciária	13
2.2.2 HIPOTECA	15
3 PROBLEMATIZAÇÃO	16
3.1 JURISPRUDÊNCIA	16
3.2 VANTAGENS E DESVANTAGENS	21
3.2.1 Vantagens	21
3.2.2 Desvantagens	21
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS	24
REFERÊNCIAS	25

1 INTRODUÇÃO

Título de crédito é um documento, portanto não pode ser uma declaração oral, necessário para o exercício do direito nele mencionado. É indispensável o documento para que os direitos nele mencionados sejam exercidos. Coube a Cesar Vivante a melhor conceituação dos títulos de crédito, onde “Título de crédito é o documento necessário para o exercício do direito, literal e autônomo, nele mencionado”. Ao trazer este conceito, o autor conseguiu de forma sucinta abranger o embasamento principal dos títulos de crédito, conseguindo enquadrar neste conceito todos os princípios norteadores dos títulos. Não é possível omitir neste contexto, a forma de como é tratado no Código Civil brasileiro de 2002, onde está disposto no Art. 887 do referido dispositivo: “O título de crédito, documento necessário ao exercício do direito literal e autônomo nele contido, somente produz efeito quando preencha os requisitos da lei.”

Deocleciano Torrieri em seu dicionário Técnico jurídico descreve que o significado de crédito é: “Confiança, segurança, boa reputação. Facilidade para obter empréstimo ou abrir contas em casas comerciais. O que o negociante tem a haver. Direito de receber o que se emprestou; quantia que corresponde a esse direito (...)”[6]. Pode-se assim perceber que o crédito, em sua forma etimológica, advinda dos termos *credere*, *creditum*, tem sua raiz na confiança, na segurança em que se tem naquele que possui o crédito. Não se pode deixar de citar o ilustre Rubens Requião, o qual expressa que “o crédito importa um ato de fé, de confiança, do credor. Daí a origem etimológica da palavra – *creditum*, *credere*”. [7]

Ainda é necessário apresentar a explanação dada por Fabio Ulhoa, sobre o conceito dos títulos de crédito e ao mesmo tempo com a tentativa de explicá-los, sendo assim descreve: (...) título de crédito é um documento. Como documento ele reporta um fato, ele diz que alguma coisa existe. Em outros termos, o título prova a existência de uma relação jurídica, especificamente de uma relação de crédito; ele constitui a prova de que certa pessoa é credora de outra; ou de que duas ou mais pessoas são credoras de outras. [9].

Com o passar do tempo foram surgindo os títulos impróprios, que são documentos que tomaram as características de títulos de crédito sem, contudo, se referirem a verdadeiras operações de crédito pecuniário, em que há o gozo de dinheiro presente em troca de dinheiro futuro. Pontes de Miranda acrescentou a denominação de títulos

cambiariformes, que embora contenham alguns elementos da letra de câmbio ou da nota promissória não apresentam outros de sua natureza. Assim: a duplicata, o cheque não representam uma verdadeira operação de crédito, de confiança, mas se beneficiam dos princípios que regulam aqueles títulos dando segurança aos que com ele transacionam. Por fim, os títulos de crédito somente produzem efeitos quando preenchidos os requisitos da lei.

Diante dos conceitos de título de crédito, o objetivo desse trabalho será analisar, além de expor sobre os conflitos diários entre credores, devedores e aos cartórios destinados para eventuais registros.

2 TÍTULOS DE CRÉDITO E O DIREITO REAL

2.1 TÍTULOS DE CRÉDITO

O novo Código Civil Brasileiro define como título de crédito o documento necessário ao exercício do direito literal e autônomo nele contido, e que somente produz efeito quando preenche os requisitos da lei.

Os títulos de créditos contêm no mínimo dois sujeitos envolvidos, sendo eles: o emitente (devedor) ou sacador e o beneficiário (credor).

Representam o direito de receber do credor e o dever de pagar do devedor, sendo autônomo da relação jurídica que lhe deu origem e, por essa razão, pode ser transferido livremente de um credor a outro, seja por simples entrega (tradição), seja por assinatura de um possuidor em favor de outro (endosso).

2.1.1 Contratos

O contrato é o acordo e ciência entre a manifestação de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial.

Sendo uma das fontes obrigacionais gerais (além das disposições legais propriamente ditas – fonte principal, de que todas as demais decorrem), os contratos são negócios jurídicos, de direito público ou privado, interno ou externo, porque os indivíduos amoldam seus interesses a algum vínculo jurídico determinado, criando, modificando ou extinguindo direitos disponíveis.

2.1.2 Cédulas

Estabelecida pelo decreto lei de nº 167/67 a cédula de crédito rural é uma promessa de pagamento em dinheiro, sem ou com garantia real, sendo também título civil, líquido e certo, exigível pela soma dela constante ou do endosso, além dos juros, da comissão de

fiscalização, se houver, e demais despesas que o credor fizer para segurança, regularidade e realização de seu direito creditório. Tem como finalidade dar segurança nos financiamentos rurais onde o emitente da cédula fica obrigado a aplicar o financiamento nos fins ajustados, devendo comprovar essa aplicação no prazo e na forma exigidos pela instituição financiadora.

Esse tipo de cédula pode ser constituído de quatro diferentes formas:

- A. **Cédula Rural Pignoratória:** nessa modalidade pode ser objeto de penhor ceder os bens suscetíveis de penhor rural e de penhor mercantil não se diferindo muito do conceito principal das cédulas de crédito.
- B. **Cédula Rural Hipotecária:** já nessa modalidade existe uma diferença quanto ao objeto da garantia, sendo esse bem imóvel e estando também como requisito de formação da cédula a descrição do imóvel hipotecado.
- C. **Cédula Rural Pignoratória e Hipotecária:** tem como garantias tanto o objeto de penhor, quanto o imóvel hipotecário e deve conter na cédula a descrição do imóvel e a descrição do bem de penhor.
- D. **Nota de Crédito Rural:** essa modalidade diferente das demais não possui garantia real, possuindo em seu lugar uma taxa de juros e tempo de pagamento os quais também são requisitos na formação desse tipo de cédula.

Para terem eficácia contra terceiros as cédulas de crédito rural devem ser registradas no Cartório do Registro de Imóveis.

2.2 DIREITO REAL

O direito das coisas, também denominado direitos reais, consiste em um conjunto de normas, predominantemente obrigatórias, que tendem a regular o direito atribuído à pessoa sobre bens corpóreos, móveis ou imóveis de conteúdo econômico. A eficácia do direito exercido é em face de todos (*erga omnes*), assim, é um direito absoluto, e independe da intermediação de outrem. Os direitos reais surgem por imposição legislativa.

O direito real mais completo é o direito de propriedade; todos os outros são decorrência dele. Os direitos reais sobre coisa alheia importam numa restrição infligida ao proprietário, quanto a uso e disposição de um bem que lhe pertence. → Ex: aquele que tiver como segurança do pagamento de uma dívida o valor de um bem imóvel (hipoteca) exercerá direito real sobre coisa alheia, de propriedade do devedor que tenha oferecido a coisa em garantia.

De acordo com o artigo 1.225 do Código Civil “são direitos reais:

- I. a propriedade;
- II. a superfície;
- III. as servidões;
- IV. o usufruto;
- V. o uso;
- VI. a habitação.”

O direito real deve incidir sobre coisa alheia e estar elencado no artigo 1.225 do Código Civil Brasileiro, supramencionado. Para que pudesse surgir no nosso direito como direito real incidentes sobre imóveis, a Lei Federal nº. 9.514, de 20/11/1997, criou a alienação fiduciária de bens imóveis, admitindo-se a técnica da alienação como garantia ao pagamento da dívida constituída para a aquisição. Em seu artigo 22, a Lei supracitada define a alienação fiduciária de coisa imóvel, como sendo o “negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel”. Assim, verifica-se que para a sua constituição é necessário que seja celebrado um negócio jurídico (contrato de financiamento), onde o devedor (fiduciante/devedor), proprietário de um bem imóvel, transfere-o ao credor (fiduciário) a título de garantia, até que seja dada a quitação de sua dívida.

2.2.1 Alienação Fiduciária

Também chamada de alienação em garantia, Alienação Fiduciária é a transmissão da propriedade de um bem ao credor para garantia do cumprimento de uma obrigação do devedor, que permanece na posse direta do bem, na qualidade de depositário. Essa garantia, criada pela Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, artigo 66, veio resolver o

problema das financeiras que, ao financiar a aquisição de bens, utilizavam institutos obsoletos para garantir o pagamento da obrigação.

Para valer contra terceiros, ela deve ser registrada no Cartório de Registro e, na alienação de veículos automotores, o contrato deverá ser inscrito junto à autoridade de trânsito onde se encontra registrado o bem objeto da garantia.

Para o credor, esse tipo de garantia trouxe a novidade de, caso o devedor não liquide sua obrigação no vencimento, poderá requerer a ação de busca e apreensão do bem alienado e, após apossar-se do mesmo, vendê-lo a terceiros, aplicando o valor de venda no pagamento de seu crédito.

Essa forma de garantia desobriga o credor de ter que acionar o devedor e somente depois ir à busca do bem objeto da garantia, facilitando e apressando o retorno de seu investimento.

Na Alienação Fiduciária em garantia dá-se a transferência do domínio do bem ao credor, denominado *fiduciário* (em geral, uma financeira que forneceu o numerário para a aquisição), em garantia do pagamento, permanecendo o devedor (*fiduciante*) com a posse direta da coisa, o *domínio* e a *posse indireta* passam ao credor em garantia, não se dá tradição *real*, mas sim *ficta* (constituto possessório).

A Lei nº 9.514/97, contudo, instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel, com regime semelhante ao dos bens móveis mas com algumas peculiaridades, dispondo ainda sobre o financiamento imobiliário, o contrato deve ter a forma escrita, podendo o instrumento ser público ou particular; a aquisição do domínio exige a tradição, que é ficta na hipótese, o *registro* no Cartório de Títulos e Documentos gera oponibilidade a terceiros.

A Lei nº 6.015/73 (LRP) alterou o Decreto-Lei nº 911/69, que entendia ser obrigatório o registro unicamente no domicílio do credor; pela referida lei, em seu art. 130, os contratos devem ser registrados no domicílio das partes contratantes, ou, quando eles forem diversos, em cada um dos escritórios, em se tratando de veículo automotor, será necessária a anotação no Certificado de Registro, previsto no art. 121 do Código de Trânsito Brasileiro. O credor pode exigir outras garantias, como a fiança e o aval, se o débito é saldado por terceiro, em geral o avalista ou fiador, dá-se a sub-rogação no crédito e na garantia constituída pela alienação fiduciária (art. 6º, Dec.-Lei nº 911/69).

2.2.2 HIPOTECA

A hipoteca é uma linha de crédito muito popular nos EUA. Consiste em colocar um imóvel como garantia para conseguir um empréstimo com juros baixos e prazos longos. No Brasil, nos últimos anos, a maioria dos bancos deixaram de trabalhar com hipoteca. Esse modelo envolve muitas barreiras legais que tornam a operação ineficiente e pouco rentável.

A solução foi migrar para o empréstimo com garantia de imóvel que conta com o recurso da alienação fiduciária. A diferença se dá pelo tipo de contrato estabelecido entre a instituição financeira e o cliente.

Desde então, o empréstimo com garantia vem crescendo no Brasil, sendo uma opção mais barata do que os empréstimos tradicionais. Especialistas do setor, consultados pela Creditas, falam que esse mercado movimenta anualmente entre R\$ 2 bilhões e R\$ 4 bilhões.

Apesar de ser cada vez mais conhecido entre os brasileiros, o empréstimo com garantia ainda é confundido com a hipoteca. Isso acontece porque nessas duas modalidades o devedor coloca o seu imóvel como garantia na operação de crédito.

3 PROBLEMATIZAÇÃO

Diante dos conceitos supramencionados, os contratos/cédulas devem ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis competente, porém existem alguns conflitos de ideias entre credor, devedor e cartório de registro. A título de exemplo: O Banco do Brasil (credor) emite uma cédula de crédito bancário ao cliente (devedor), com garantia de um imóvel rural; o financiamento será no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) e será paga, em 05 (cinco) prestações, anuais, sucessivamente, cada qual, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). O cliente/devedor leva o referido contrato até o cartório de registro de imóveis para registro, o contrato é registrado. Ao passar-se os 05 (cinco) anos, o Banco (credor) percebe-se que, apenas foi pago 02 (duas) prestações, o mesmo resolve fazer um aditivo de prorrogação de dívida. Acontece que, o cliente/devedor ao levar o aditivo para registrar no cartório, o registrador entende que não pode ser registrado aditivo de prorrogação de dívida, ainda, pelo fato da dívida estar vencida.

Nota-se o conflito entre Credor e Cartório. Acontece que, o credor muitas vezes entende ser mais viável emitir um aditamento, ao invés de cancelar a dívida vencida e emitir novo contrato com novo prazo para pagamento, pois na teoria realmente a dívida não foi quitada para ser expedido baixa de quitação da dívida. E no pensamento do cartório, diante de interpretações e jurisprudências relacionadas a mesma prática, não podem registrar ou averbar aditamento prorrogando dívida já vencida.

3.1 JURISPRUDÊNCIA

A jurisprudência é, em poucas palavras, o conjunto de decisões dos tribunais sobre uma matéria que apresente similaridades entre diferentes disputas judiciais.

Trata-se, portanto, de decisões sobre um tema específico, que acabam refletindo o pensamento desses tribunais acerca do assunto. Essa interpretação comum, então, é a base para que as decisões sejam relativamente similares entre si, quando tratem de um problema em comum.

Os conflitos entre credores e registradores acontecem em geral e existem jurisprudências relacionadas aos fatos. Tendo como exemplo as seguintes jurisprudências:

Número do processo: 0009083-85.2017.8.26.0344

Ano do processo: 2017

Número do parecer: 143

Ano do parecer: 2018

**Parecer do Poder Judiciário – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo -
Corregedoria Geral Da Justiça**

Marcelo Benacchio

Juiz Assessor da Corregedoria

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso administrativo. São Paulo, 04 de abril de 2018. (a) GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO, Corregedor Geral da Justiça – Advogado: ROGÉRIO ANDRÉ DIAS CASTELANI, OAB/SP 198.856.

Diário da Justiça Eletrônico de 12.04.2018

Decisão reproduzida na página 065 do Classificador II – 2018

A referida jurisprudência trata-se de um recurso administrativo interposto por Hotelaria Agisol Ltda contra decisão da MM Juíza Corregedora Permanente do Sr. 1º Oficial de Registro de Imóveis e anexos da Comarca de Marília que indeferiu pedido de averbação de aditamento à cédula de crédito bancário, com modificação do principal, prazo e taxa de juros, pugnano pela realização do ato registral por não configurada novação da obrigação.

No caso julgado, em recurso, foi apontado a dificuldade em que o presente trabalho monográfico está apontando, sendo a interpretativa para a configuração do ânimo de novar, pois de acordo com Jorge Cesar 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 nova. 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.

No exemplo, anotado pelo Sr. Oficial e corroborado pelo Dr. Promotor de Justiça, “por meio do mencionado aditivo, o valor da dívida passou de R\$ 13.577.688,78 para R\$

15.003.710,68, o vencimento de 15/09/2022 para 15/11/2024 e os encargos financeiros da taxa nominal de 5,84% a.a. e taxa efetiva de 6% a.a., para a taxa nominal de 8,1852% a.a. e taxa efetiva de 8,5% a.a.” Como se observa, foi destacado a alteração da dívida principal e dos encargos.

No tocante à ausência de animus novandi alegada pelo requerente, o Código Civil é claro ao dispor, em artigo 361, que tal ânimo pode ser tácito e não apenas expreso.

A referida jurisprudência aprecia diversos pareceres de grandes doutrinários, tais como:

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):

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 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.

E ainda, nessa perspectiva e em conformidade ao ora decidido, são citados os seguintes precedentes:

REGISTRO DE IMÓVEIS – CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA. REGISTRO NEGADO. RECURSO DESPROVIDO. 1) Para validade da hipoteca prestada por quem figure no fólio como casado em regime de comunhão universal de bens, de rigor a expressa anuência do cônjuge. Se já divorciados, a exigência somente se esvai depois do efetivo registro da carta de sentença em que efetuada a partilha do patrimônio do casal, atribuindo-se o imóvel dado em garantia integralmente ao cônjuge signatário da hipoteca. 2) Na esteira do quanto sedimentado pelo E. STJ, em nova orientação, bem como pelas Câmaras de Direito Privado deste C. TJSP, o art. 60, §3º, do Decreto 167/67 faz referência ao art. 60, §2º, do mesmo Decreto, de modo que válido o aval prestado por terceiros em cédula de crédito rural. Revisão da posição anterior deste E. CSM, tornando-a consonante com os entendimentos do E. STJ e das ínclitas Câmaras de Direito Privado desta Corte. 3) Alteração do valor principal da dívida, seus encargos, e forma de pagamento caracterizam evidente novação, na forma do art. 360, I, do CC. Não se trata de mero aditamento do contrato anterior, ou de singela prorrogação do prazo de vencimento, de tal modo que inaplicáveis os arts. 12 e 13 do Decreto-Lei 167/67. Não se há falar, pois, em averbação. Necessidade de prévio cancelamento do registro do contrato originário, para que o novo pacto seja, por sua vez, registrado. (CGJ, RECURSO ADMINISTRATIVO: 0000243-90.2016.8.26.0257, j. 11/07/2017).

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente foi submetido ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido do não provimento do recurso administrativo. Observa-se, que a maior dificuldade relatada nesta jurisprudência foi relacionada a interpretação para a configuração do ânimo de novar.

Ainda, como exemplo dos conflitos entre credores e registradores, a jurisprudência do **PODER JUDICIÁRIO - TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA** dispõe:

Processo CG nº 2015/31763

Gustavo Henrique Bretas Marzagão

Juiz Auxiliar da Corregedoria

Diário da Justiça Eletrônico de 15.04.2015

Decisão reproduzida na página 51 do Classificador II – 2015

Trata-se de recurso interposto por Osmar Alves contra a decisão proferida pelo MM. Juízo Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de General Salgado, que indeferiu pedido de devolução de emolumentos cobrados a maior. Título que representa novo negócio jurídico fiduciário, uma vez que altera forma de pagamento, taxa de juros e condições de pagamento, caracterizando inegável novação, tendo necessidade de registro, com cancelamento do registro anterior, ou seja, a cobrança de emolumentos de acordo com o registro das novas garantias.

O recorrente alegou que pretendia averbar Aditamento à Cédula de Crédito Bancário, porém o Oficial concluiu pela impossibilidade da averbação, por entender que o aditamento representa, em verdade, novação da dívida original, indevidamente registrando-o e cancelando as garantias anteriormente registradas. Entende que o Oficial foi além de suas funções, cancelando registros sem título hábil para tanto e registrando título que não poderia ser registrado, uma vez que existentes registros anteriores que impossibilitavam registro posterior.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso.

O recorrente firmou Cédula de Crédito Bancário com o Banco Bradesco S/A, alienando fiduciariamente os imóveis matriculados sob os n°s 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.

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 (AV-16 da matrícula n° 3.802 – fl. 47, AV-04 da matrícula n° 6.899

– fl. 48 vº e AV-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 Akel, j. 21.01.2014).

O parecer que foi submetido à elevada consideração da Vossa Excelência é no sentido de que seja negado provimento ao recurso.

Com os exemplos de jurisprudências acima, nota-se que os conflitos acontecem em toda parte e cada vez mais estão se aprimorando e gerando consequências aos clientes (devedores/emitentes), que ficam com seus títulos “parados”, sem maiores entendimentos de seus bancos, sendo que no negócio foi o principal órgão, tendo em vista que, o primeiro contato do emitente para que se possa realizar o contrato foi com o banco (credor).

3.2 VANTAGENS E DESVANTAGENS

3.2.1 Vantagens

As vantagens são que para cada título que é protocolado no cartório e é realizado a devolução, conseqüentemente, o credor iniciará nos próximos títulos uma análise mais analítica para evitar futuras devoluções e conseqüências aos seus clientes, que confiam plenamente em seus serviços.

3.2.2 Desvantagens

São grandes desvantagens que podem ser encontradas, tanto para o credor e devedor, como para o registrador. Ao ser emitido um título, em que todos querem firmar o contrato para efeito de negócio.

a) Constrangimento ao emitente (devedor)

Na situação de novação de dívida, acredita-se que, o devedor não obteve recursos suficientes para efetivar a quitação da dívida. Como mencionado anteriormente, o primeiro contato do emitente para que se possa realizar o contrato é com o banco (credor), na qual, confia plenamente ao realizar seus negócios. O constrangimento é tanto para o emitente, que firma o contrato e acredita que será prosseguido, como para o credor, que dispôs todos os seus recursos para que o negócio seja firmado.

b) Atrasos no cartório competente

Ao ser protocolado o título no cartório competente, passará pelo processo de distribuição aos escreventes que analisará o título e passará ao oficial (registrador) para conferência. O escrevente/oficial ao observar que o título não caracteriza novação e sim uma nova obrigação, precisa realizar a devolução do título para eventuais correções ou até mesmo para ser realizado a suscitação de dúvida. Tais procedimentos, cito de devolução e/ou suscitação de dúvida impede que o oficial verifique outro título, sabemos que esse é o devedor do cartório, porém, se existisse interpretação do credor, isso não aconteceria.

Foram citadas algumas vantagens e desvantagens para as partes envolvidas. Na prática, ficam mais transparentes, e conseqüentemente vão surgindo até mais dificuldades, por conta de todo procedimento bancário entre credor e devedor para efeito, inclusive contra terceiros, ser dependente ao registro imobiliário.

As partes dependem uma da outra para que o negócio jurídico seja válido, assim como o credor e devedor dependem do registrado do negócio jurídico, o registro depende do credor, com que todas as informações do título estejam em conformidades para que assim, seja realizado seu registro e/ou averbação.

Ressalta-se que o registro é um ato administrativo pelo qual se faz constar da matrícula, grosso modo, a transmissão da propriedade, ou seja, a mudança na titularidade de um direito real. O registro indica a alteração significativa na matrícula, exemplo a ser mencionado, refere-se ao registro das escrituras de compra e venda.

A averbação também é um ato administrativo, mas tem por finalidade inserir na matrícula as alterações ocorridas no bem registrado (imóvel) ou que dizem respeito ao seu titular; pode-se compará-la a uma anotação. Para ilustrar tem-se a averbação decorrente da alteração do estado civil (casamento, divórcio) do titular do direito e a averbação de construções.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como mencionado anteriormente, título de crédito é um documento, portanto não pode ser uma declaração oral, necessário para o exercício do direito nele mencionado. É indispensável o documento para que os direitos nele mencionados sejam exercidos.

Título de crédito é um documento fundamental e insubstituível para que o negócio jurídico seja realizado e concretizado, com este trabalho monográfico, conclui-se que, principalmente nos órgãos extrajudiciais, o título de crédito se faz presente e necessário, pois sem o registro ou averbação do título mediante ao cartório, não se concretiza o negócio.

Ressalta-se que os conflitos entre cartórios e credores/devedores acontecem em todo lugar e não será resolvido dentro em pouco, pois trata-se de conflitos relacionados a interpretação para a configuração do ânimo de novar. Visto que, o negócio jurídico é firmado entre credor e devedor, porém apenas constituído legalmente mediante o Cartório de Registro de Imóveis competente, sem necessidade de promover uma lide, em exceção a suscitação de dúvidas como relatada no presente trabalho.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Decreto lei de nº 167, 14 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre títulos de crédito rural e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 1967.

BRASIL. Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965. Disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 1994.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Registros Públicos. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 1994.

BRASIL. Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994. Cédulas Rurais. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 1994.

BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 1994.

COELHO, Fabio Ulhoa. Manual de Direito Comercial. 19. ed. São Paulo, 2011.

DIAS, Fernando. Breve consideração acerca da alienação fiduciária de bens imóveis no mercado recessivo. **Portal Migalhas**, 2011.

GUIMARÃES, Deocleciano Torrieri. **Dicionário Técnico Judiciário**. 16. ed. São Paulo: Rideel, 2013.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil** - Volume 4. São Paulo: Saraiva, 1988.

REQUIÃO, Rubens. **Curso de Direito Comercial**. 26 ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

SILVA, Jorge Cesar Ferreira. **Adimplemento e extinção das obrigações**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.