

Novação em aditamentos de garantia fiduciária de imóvel

O Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo reverteu entendimentos judiciais anteriores (a nosso ver, equivocados) sobre a novação tácita, implícita, automática e decorrente de aditamentos a contratos de alienação fiduciária em garantia de imóvel, mesmo quando as partes declaravam expressamente a sua intenção mútua de não novar a dívida originária garantida no aditamento, com a consequente necessidade de se constituir novamente a garantia da dívida novada (decisão de 11 de dezembro de 2018 no processo TJSP nº 1132901-47.2016.8.26.0100).

Segundo o novo julgado:

- (a) no caso analisado, o aditamento à garantia fiduciária tratou apenas de reajuste monetário da dívida originária garantida, sem qualquer alteração do objeto principal da garantia prestada, não configurando, assim, novação de dívida;
- (b) não há novação de dívida quando aprovada simples redução/desconto no montante da dívida garantida;
- (c) a mera tolerância do credor não importa a manifestação expressa da vontade de novar a dívida original; e
- (d) não há novação em decorrência de mero acordo de parcelamento/forma de amortização da dívida garantida e/ou em caso de simples modificação da taxa de juros contratada originalmente.

Mesmo entendimento já foi adotado, antes, pelo Superior Tribunal de Justiça (REsp 1.257.350/AL – relator: Ministro Luis Felipe Salomão), que decidiu não configurar novação a mera prorrogação do prazo para pagamento da dívida e/ou a inclusão de outras garantias no mesmo contrato. Para que haja novação, seria necessário: (i) que as partes declarassem expressamente no contrato a sua intenção de novar a dívida original, nos termos do Código Civil; (ii) a preexistência da obrigação garantida; e, (iii)

março de 2019

Para mais informações,
entrar em contato com:

Marcos Flesch

D +55 11 3089 6505

marcos.flesch@cesconbarrieu.com.br

Marcos Prado

D +55 11 3089 6641

marcos.prado@cesconbarrieu.com.br

a criação de uma nova obrigação garantida, que também pode ser reconhecida em razão da sua evidente incompatibilidade lógica com a anterior.

As decisões judiciais acima mencionadas não possuem caráter legalmente vinculante para outros casos semelhantes e futuros, apesar de serem relevantes

precedentes jurisprudenciais em prol do fortalecimento da garantia fiduciária de imóvel, que é um importante instrumento de fomento do crédito ao mercado e do financiamento da atividade econômica brasileira em geral.

Este boletim apresenta um resumo de alterações legislativas ou decisões judiciais e administrativas no Brasil. Destina-se aos clientes e integrantes do Cescon, Barrieu, Flesch & Barreto Advogados. Este boletim não tem por objetivo prover aconselhamento legal sobre as matérias aqui tratadas e não deve ser interpretado como tal.