CONCLUSÃO

Em 3 de fevereiro de 2020, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(Parecer n.º 138/2020-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Hipoteca Cancelamento – Cédula hipotecária com endosso caução extraviada – Ausência de anuência da endossatária ou apresentação de termo de quitação – Parecer 227/2012-E da Corregedoria Geral da Justiça que não se subsume à hipótese. Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

ROGERS BARBOSA COELHO e **ESDRAS DE ALMEIDA SILVA** interpõem recurso contra r. a sentença de fl. 87/88, que julgou improcedente o pedido de providências, o qual buscava a averbação do cancelamento de hipoteca e caução por entender imprescindível para o cancelamento do gravame a anuência da atual credora hipotecária, CEF – Caixa Econômica Federal.

Em síntese, sustentam os recorrentes que o precedente em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007869-38.2018.8.26.0625 e o código 20C0C44.

que se baseou o registrador não se aplica ao caso, pois se trata de quitação dada exclusivamente pela credora hipotecária, lançada no verso da cédula hipotecária e, portanto, a quitação foi dada por quem estava na posse do título, devendo ser aplicado o Parecer 227/2012-E, desta Corregedoria Geral da Justiça, dispensada a anuência da CEF – Caixa Econômica Federal.

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fl. 154/158).

Por meio da Decisão Monocrática de fl. 160/161, reconheceu-se a incompetência do C. Conselho Superior da Magistratura, encaminhando-se os autos a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Opino.

Conquanto tenha havido a interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Passo, pois, à sua análise.

Respeitado o entendimento dos recorrentes, o recurso não comporta provimento.

Trata-se de imóvel objeto da matrícula nº 25.961 do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Taubaté, de propriedade de Rogers Barbosa Coelho (fl. 51/55).

O bem se encontra gravado com ônus hipotecário em favor de Sul Brasileiro SP Crédito Imobiliário S.A., atualmente Transcontinental

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007869-38.2018.8.26.0625 e o código 20C0C44.

Empreendimentos Imobiliários Ltda., tendo havido emissão de cédula hipotecária, cujos direitos creditórios foram caucionados em favor da *Caixa Econômica Federal.*

Da nota devolutiva de fl. 31 consta que:

> *"1. Tendo em vista a caução da Cédula Hipotecária Integral averbada sob nº 20, a fim de possibilitar os cancelamentos da hipoteca, cédula e caução (R.18, Av.19 e Av.20/M-25.961), necessário apresentar o termo de quitação, ou anuência, pela Caixa Econômica Federal, com firma reconhecida de seu procurador (CGJSP, Processo nº 1000503-39.2016.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, julg. em 03.11.2016, pub. no Dj de 21.11.2016).*
>
> *2. Juntar o instrumento público de procuração outorgado pela Caixa Econômica Federal a seu representante, no original ou em forma de cópia reprográfica autenticada, em vigor na data do instrumento".*

E, de fato, afigura-nos imprescindível a anuência da endossatária no caso em tela.

Conquanto sustente o recorrente que a Corregedoria Geral da Justiça, nos autos do Parecer 227/2012-E, sedimentou o entendimento de que não há necessidade da anuência da Caixa Econômica Federal nem do prévio cancelamento da caução para averbação do cancelamento da hipoteca registrada na matrícula do imóvel e conste do requerimento da Transcontinental Empreendimentos Imobiliários Ltda. expressamente: *"A*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007869-38.2018.8.26.0625 e o código 20C0C44.

requerente na qualidade de credora hipotecária autoriza expressamente a liberação da hipoteca registrada à margem da matrícula n.º 25.961, R. 18, Livro n.º 2 do Registro Geral desse Serviço Imobiliário, em nome do devedor hipotecário, Sr. Rogers Barbosa Coelho, tendo por objeto o imóvel localizado sito à Rua Angelo Valério – Lote de Terreno n.º 37 da Quadra "J", Taubaté, São Paulo, face ter recebido a integralidade de seu crédito", certo é que o caso dos autos não se subsume à hipótese aventada no citado Parecer.

Naqueles autos, não se operou a tradição do título, que prosseguiu aos cuidados da credora hipotecária e, posteriormente, foi resgatado pelos devedores hipotecários.

No caso em tela, contudo, há expressa menção ao extravio da cédula (fl. 07), fazendo-se imprescindível a apresentação do termo de quitação ou a anuência da Caixa Econômica Federal.

No ponto, elucidativo o parecer exarado no Processo CG nº 503/04, em 31 de agosto de 2004, pelo Juiz Auxiliar José Antônio de Paula Santos Neto:

> *"Ipso facto, na aventada hipótese de falta da 'cédula hipotecária quitada', só se pode concluir que, para supri-la e poder o devedor pleitear o cancelamento, há necessidade da imprescindível anuência do último endossatário, tido e havido como seu possuidor de direito. Ou seja, o normal seria que, ante o pagamento, entregasse tal caucionado a própria cédula. Se isto, por algum motivo, não ocorreu, o suprimento, por óbvio, só se pode conceber por meio de declaração desse mesmo endossatário. Do contrário, frustrada restaria a*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007869-38.2018.8.26.0625 e o código 20C0C44.

correspondente garantia.

Do ponto de vista registral, que é o que ora interessa, nada se desenvolveu à sorrelfa. Pelo contrário, o ingresso do endosso no fólio trouxe-o à tona e à vista de todos, sendo que, se o registrador ipso facto conhece a endossatária, não se pode querer que ignore sua existência ao examinar o pleito de cancelamento. Isto por força, até mesmo, do princípio da continuidade".

E, consoante dispõe o art. 251 da Lei de Registros Públicos:

"O cancelamento de hipoteca só pode ser feito:

***I** - a vista de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular;*

***II** - em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado (art. 698 do Código de Processo Civil);*

***III** - na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias".*

Assim, há previsão expressa para o cancelamento almejado, desde que haja anuência do credor.

Ocorre que, intimada, a credora caucionária, Caixa Econômica Federal, não anuiu à liberação. Ao contrário. Manifestou-se expressamente discordando do pleito, arguindo, ainda, que a Transcontinental

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007869-38.2018.8.26.0625 e o código 20C0C44.

é sucessora de Sul Brasileiro Crédito Imobiliário S.A., e devido à situação de inadimplência, as garantias foram arroladas em ação de cobrança judicial, vez que a dívida garantida não foi saldada.

À luz do artigo 43 do Decreto-Lei 70/66:

"Os empréstimos destinados ao financiamento da construção ou da venda de unidades mobiliárias poderão ser garantidos pela caução, cessão parcial ou cessão fiduciária dos direitos decorrentes de alienação de imóveis, aplicando-se, no que couber, o disposto nos parágrafos primeiro e segundo do artigo 22 da Lei número 4.864, de 29 de novembro de 1965.

Parágrafo único. As garantias a que se refere este artigo constituem direitos reais sobre os respectivos imóveis".

Daí, se infere, pois, que a caução, direito real que é, independe da sorte da obrigação garantida por hipoteca. Ainda que extinta esta, remanescerá aquela.

Assim, ante o extravio da cédula, ausência de anuência da Caixa Econômica Federal ou mesmo de apresentação de termo de quitação, nesta esfera administrativa, inviável o pleito que, se o caso, deve ser buscado de forma contenciosa.

Confira-se orientação desta Corregedoria Geral da Justiça, sintetizada em parecer da lavra do eminente Magistrado Dr. Luciano Gonçalves Paes Leme:

"Ou seja, a CEF, em operação de mútuo imobiliário, abriu

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007869-38.2018.8.26.0625 e o código 20C0C44.

um crédito à recorrente, garantido por caução, que, nos termos do parágrafo único do art. 43 do Decreto-Lei n° 70. de 21 de novembro de 1966, constitui, uma vez inscrita, direito real de garantia sobre os bens imóveis adquiridos por meio do financiamento imobiliário.

Desse modo, fica sem razão a recorrente quando sustenta a extinção da caução com base na extinção da hipoteca.

Não há, aqui, entre essas garantias reais, uma relação de acessoriedade; foram estabelecidas para garantir o adimplemento de obrigações diferentes. Em suma: o desaparecimento da obrigação garantida pela hipoteca não importa a automática e necessária extinção da caução.

A extinção da dívida hipotecária, resultante, no caso vertente, da adjudicação dos bens imóveis hipotecados (art. 7.° da Lei n° 5.741. de 1.° de dezembro de 1971), não implicou, in concreto, e por si, a extinção do débito garantido pela caução, que, por conseguinte, subsiste. Daí a indispensabilidade da anuência da CEF, ou da comprovação da quitação da dívida, para fins de cancelamento das cauções averbadas" (Autos 1000532-89.2016.8.26.0100, DJ: 19/9/2016).

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação interposta pelos recorrentes seja recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a ele seja

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007869-38.2018.8.26.0625 e o código 20C0C44.

negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 26 de março de 2020.

LETÍCIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007869-38.2018.8.26.0625 e o código 20C0C44.

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

Recurso Administrativo nº 1007869-38.2018.8.26.0625

CONCLUSÃO

Em 14 de abril de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

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

São Paulo, 14 de abril de 2020.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007869-38.2018.8.26.0625 e o código 20C0C3A.