(222/2025-E)

Direito Registral. Recurso Administrativo em Pedido de Providências. Cancelamento de averbação de hipoteca. Extinção do contrato habitacional referente à unidade imobiliária em razão do pagamento do preço comprovada antes da cessão dos direitos creditórios da CEF à EMGEA. Extinção que impede a transferência do ônus da matrícula-mãe para a matrícula aberta da unidade habitacional por ocasião do registro da carta de adjudicação do imóvel. Parecer pelo provimento do recurso.

I. **Caso em Exame**

1.Recurso administrativo interposto contra sentença que manteve exigência registrária de anuência da cessionária do crédito quanto à quitação do contrato referente à unidade imobiliária adquirida pela requerente.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se a hipoteca a favor da EMGEA pode ser cancelada, considerando a quitação anterior à cessão de direitos creditórios que a Caixa Econômica Federal promoveu.

III. **Razões de Decidir**

3. Operada a liquidação do contrato referente à unidade imobiliária tratada nos autos, antes da celebração do contrato de cessão de direitos creditórios entre a Caixa Econômica Federal e a EMGEA, deve ser acolhido o pedido de cancelamento do ônus hipotecário incidente sobre referido imóvel.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024522-03.2024.8.26.0562 e o código 131D52D.

4. A exigência do Oficial de Registro não se sustenta, pois não houve cessão de créditos com relação à unidade imobiliária em apreço, haja vista que o contrato habitacional já se encontrava extinto.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Parecer pelo provimento do recurso administrativo.

Tese de julgamento:

1. A quitação anterior à cessão impede a manutenção da hipoteca a favor da EMGEA, eis que ela não recebeu créditos com referência ao bem em questão. 2. A hipoteca deve ser cancelada, pois não há créditos pendentes.

Legislação Citada:

Lei 6.015/1973, art. 167, II, 2; Código Civil, art. 1.421 e art. 1.488.

Obra Citada:

Código Civil Comentado, Doutrina e Jurisprudência, Coordenador Ministro Cezar Peluso, Ed. Manole, 2024, p. 1504.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente denominado apelação, interposto por RITA APARECIDA BATISTA DOS REIS para atacar a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP, que recebeu a Dúvida Inversa como Pedido de Providências, julgando-o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024522-03.2024.8.26.0562 e o código 131D52D.

improcedente (fls. 395/397).

A r. decisão manteve a exigência do Oficial de Registro de Imóveis com relação à recusa de cancelamento do ônus hipotecário incidente sobre o imóvel de matrícula nº 105.816 daquela serventia, conforme a Averbação de nº 1 (CRI de fls. 386/388, em especial fl. 386).

A recorrente afirma, em síntese, que faz jus ao cancelamento da hipoteca lançada sobre o imóvel porque: (i) o contrato habitacional referente à unidade imobiliária adquirida está liquidado desde 11/10/2005, conforme ofício da própria Caixa Econômica Federal (fls. 14/15); (ii) a hipoteca que vigorava sobre o imóvel junto à Caixa Econômica Federal foi quitada, de acordo com o termo de fl. 13 e o ofício de fls. 14/15; (iii) a Caixa Econômica Federal cedeu apenas os direitos creditórios à EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA; (iv) a Caixa Econômica Federal e a Empresa Gestora de Ativos são solidárias, dando-se a ciência da ação de adjudicação na pessoa da primeira, que, inclusive, recebeu o valor e deu quitação. Pede, então, a reforma da sentença.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 416/418).

É o relatório.

Opino.

Apesar da 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.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024522-03.2024.8.26.0562 e o código 131D52D.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura cabe o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso porque a pretensão da requerente está voltada ao cancelamento do ônus hipotecário incidente sobre o imóvel de matrícula nº 105.816 daquela serventia, desafiando, então, o ato de averbação (art. 167, II, 2, da Lei de Registros Públicos).

Superada a questão, passa-se à análise do recurso.

A carta de adjudicação apresentada a registro ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP foi extraída dos autos da ação de adjudicação compulsória promovida pela ora recorrente em face da Cooperativa Habitacional dos Associados do Sindicato dos Operários nos Serviços Portuários de Santos e teve ingresso no fólio real em 10 de setembro de 2024, após anteriores tentativas que se frustraram.

Referida ação tramitou sob o nº 1019884-58.2023.8.26.0562, perante a 4ª Vara Cível do Foro Comarca de Santos (inicial as fls. 06/12), sobrevindo sentença de adjudicação do apartamento 44 do Bloco 16 do Edifício Gonzaga do Condomínio Praias de Santos, integrante do Conjunto Habitacional Parque Residencial Athiê Jorge Coury - Etapa II, situado na Avenida Martins Fontes nº 1.051, na cidade de Santos/SP, inserido em área maior na matrícula de nº 30.062, em favor da ora recorrente (fls. 71/80).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024522-03.2024.8.26.0562 e o código 131D52D.

A carta de adjudicação teve ingresso no fólio real em 10/09/2024, data em que o Oficial praticou os seguintes atos (fls. 386/388):

(i) a abertura da matrícula de nº 105.816 para o imóvel em questão;

(ii) a averbação da hipoteca - cujo cancelamento ora se pretende - Av.1/105.816 - em favor da Empresa Gestora de Ativos - EMGEA, conforme R.2, Av.3, Av.4 e Av.14 na matrícula nº 30.062; e

(iii) o registro da carta de adjudicação extraída do processo nº 1019884-58.2023.8.26.0562, que tramitou na 4ª Vara Cível da Comarca de Santos, em favor da adjudicatária Rita, ora recorrente, conforme R.2/105.816.

Diante da averbação da hipoteca concomitantemente com a abertura da matrícula e o registro da carta de adjudicação, a recorrente postulou o cancelamento do ônus diretamente ao Juízo em que tramitou a ação de adjudicação compulsória (fls. 38/39), mas seu pedido foi indeferido, sob o entendimento de que a recusa deveria ser resolvida em Procedimento de Dúvida, de competência do Juiz Corregedor dos Cartórios de Registro de Imóveis (fl. 43).

A requerente suscitou, então, a Dúvida Inversa, diretamente ao MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP, que a recebeu como Pedido de Providências (fls. 395/397).

Em sua manifestação de fls. 83/85, o Oficial argumentou que a instituição financeira e credora original, Caixa Econômica Federal, cedeu e transferiu os direitos creditórios que possuía por conta do contrato de financiamento firmado com a Cooperativa Habitacional dos Associados

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024522-03.2024.8.26.0562 e o código 131D52D.

do Sindicato dos Operários nos Serviços Portuários de Santos (proprietária da área onde edificado o imóvel em questão) em favor da Empresa Gestora de Ativos – EMGEA (Av.14/30.062, fls. 77/78).

Sustentou, então, que: (i) a adjudicação compulsória não é forma de aquisição originária; (ii) a hipoteca vincula o bem garantidor à quitação da obrigação, sendo um direito real que não impede a alienação do bem, mas o vincula até seu cancelamento; (iii) a parte credora, Empresa Gestora de Ativos - EMGEA, não figurou como parte na ação de adjudicação compulsória; (iv) necessária, então, a apresentação da via original do termo de quitação emitido pela empresa em favor de quem cedidos os créditos (EMGEA).

A r. sentença manteve as exigências do Oficial, mas, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não deve prevalecer.

Embora a Caixa Econômica Federal tenha, de fato, cedido e transferido os direitos creditórios que possuía por conta do contrato de financiamento firmado com a Cooperativa Habitacional dos Associados do Sindicato dos Operários nos Serviços Portuários de Santos (proprietária da área onde edificado o imóvel em questão) em favor da Empresa Gestora de Ativos - EMGEA, certo é que o fez somente em 09/10/2006 (Av.14/30.062, fls. 77/78).

Todavia, a quitação da hipoteca que gravava o imóvel objeto da adjudicação já havia se efetivado, haja vista que a própria Caixa Econômica Federal expedira o comprovante de quitação em 07/10/2005 (fl. 13), ou seja, muito antes da cessão de direitos com a EMGEA, que só se efetivou em 09/10/2006.

A referida quitação foi, inclusive, ratificada em sede

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024522-03.2024.8.26.0562 e o código 131D52D.

jurisdicional, conforme se depreende do ofício de nº 51997/2023, em que a Caixa Econômica Federal dá conta da liquidação do Contrato Habitacional de nº 303454057189-0 (fls. 59/70) em 11/10/2005 (fls. 14/15).

Assim sendo, não havia créditos relativos ao imóvel tratado nos autos a serem cedidos pela Caixa Econômica Federal à EMGEA.

Vale dizer, a credora Caixa Econômica Federal já havia sido paga quanto ao apartamento em pauta quando celebrou com a EMGEA o contrato de cessão de direitos creditórios que possuía por conta do contrato de financiamento firmado com a Cooperativa Habitacional dos Associados do Sindicato dos Operários nos Serviços Portuários de Santos (proprietária da área onde edificado o imóvel em questão).

Por essa razão, a averbação da hipoteca na matrícula aberta para o imóvel, por transferência do ônus da matrícula-mãe, não deveria ter ocorrido, nem tampouco era o caso de exigir a concordância da EMGEA, haja vista que não recebeu créditos com referência a esse bem.

A quitação dada pela Caixa Econômica Federal era suficiente para que não houvesse a transferência do ônus para a matrícula aberta, o que, contudo, não se observou.

Por oportuno, sabe-se que, de acordo com o princípio da indivisibilidade da garantia real, previsto no artigo 1.421 do Código Civil, todas as partes e todo o imóvel garantem e vinculam-se ao pagamento da totalidade da dívida, razão pela qual o cumprimento parcial da obrigação não implica liberação parcial da garantia, salvo disposição expressa no título ou na quitação.

Todavia, o artigo 1.488 do Código Civil excepciona o referido princípio, na medida em que permite que a instituição financeira

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024522-03.2024.8.26.0562 e o código 131D52D.

emita o termo de liberação da hipoteca para as unidades regularmente quitadas.

Isto vale dizer que a unidade autônoma, uma vez constituída, desvincula-se das demais do empreendimento e, deste modo, ao quitar a sua parte proporcional, o devedor hipotecário quitará de forma integral a sua unidade já desmembrada.

Nesse sentido o ensinamento de Vossa Excelência *in "*Código Civil Comentado, Doutrina e Jurisprudência"; Coordenador Ministro Cezar Peluso, Ed. Manole, 2024, p. 1504:

"Confere a norma em exame, como exceção ao princípio da indivisibilidade da garantia real, o direito potestativo do credor, do devedor, do terceiro prestador, ou do adquirente da coisa dada em garantia, de divisão do ônus real, gravando cada lote ou unidade autônoma de acordo com a proporção entre o valor de cada um deles e o valor do crédito. Em vista da natureza potestativa do direito, não há prazo prescricional para o seu exercício, podendo a divisão ser exigida enquanto perdurar a hipoteca. (...) O § 3º reza que o devedor hipotecário não se exonera de sua obrigação em razão do desmembramento do objeto da garantia. No caso de insuficiência do produto da alienação judicial das unidades ou dos lotes, responde pelo débito remanescente. A mesma regra vale para a hipótese de remição dos adquirentes, que se sub-rogam no valor do crédito. Finalmente, vale destacar a inteira compatibilidade entre o artigo em estudo e a Súmula n. 308 do STJ, do seguinte teor: "A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel". O direito do adquirente de exigir o desmembramento do objeto da garantia não elide o direito de pleitear a extinção da hipoteca, caso o preço tenha sido

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024522-03.2024.8.26.0562 e o código 131D52D.

inteiramente pago à construtora, em condições tais que a instituição financeira credora conhecia ou deveria conhecer."

Essa é exatamente a situação dos autos: pelo ofício de nº 51997/2023, emitido em 09/11/2023, verifica-se que a Caixa Econômica Federal deu conta da liquidação do Contrato Habitacional de nº 303454057189-0 em 11/10/2005 (fls. 14/15):

> *"A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto 759/69, constituída pelo Decreto 1259/73 e regendo-se atualmente pelo Estatuto aprovado pelo Decreto nº 7973/2013, com sede em Brasília/DF, vem por meio de seu representante ao final assinado,* ***em atenção ao Ofício acima referenciado, a respeito da situação do contrato habitacional em nome do(a) Requerido, CPF nº 50694995800: • Contrato Habitacional nº: 303454057189-0 • Data da Assinatura: 08/07/1992 • Contrato liquidado em 11/10/2005****"(g.n.)*

Nesse passo, pelo instrumento particular de compromisso de compra e venda com sub-rogação de ônus hipotecário - quitado, de fls. 125/127), firmado em 02/06/1997, emitido com referência expressa à unidade autônoma n. 44, verifica-se que a ora recorrente adquiriu esse imóvel de **Zilmar da Silva, portador do CPF de nº 506.949.958-00**, o mesmo referido na supracitada quitação.

Não há dúvida, portanto, que, tendo em vista a liquidação apurada de uma parte da dívida, a credora hipotecária C.E.F. autorizou a liberação do ônus hipotecário sobre a unidade específica antes da cessão referida.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024522-03.2024.8.26.0562 e o código 131D52D.

Neste contexto, deve ser acolhido o pedido de cancelamento do ônus hipotecário incidente sobre o imóvel de matrícula nº 105.816 daquela serventia, constante da Averbação de nº 1 (CRI de fls. 81/82), pois não há créditos em favor da EMGEA com relação à este imóvel.

Ante o exposto, o parecer que apresento à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber o recurso de apelação como recurso administrativo e a ele dar provimento, a fim de ser praticado o ato de averbação pretendido.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024522-03.2024.8.26.0562 e o código 131D52D.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 18 de junho de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1024522-03.2024.8.26.0562

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo o recurso de apelação como recurso administrativo e a ele **dou provimento**, a fim de ser praticado o ato de averbação pretendido.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024522-03.2024.8.26.0562 e o código 133AF75.