(393/2025-E)

EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS. REQUISITOS PARA CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI). PARECER PELO ACOLHIMENTO DE SUGESTÃO PARA ATUALIZAÇÃO DAS NORMAS DE SERVIÇO.

I. Caso em exame

1. Trata-se de expediente instaurado em virtude de sugestão para alteração do subitem 231.1 do Capítulo XX das NSCGJ, o qual trata dos requisitos para cancelamento da averbação de emissão física de cédula de crédito imobiliário (CCI).

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se recomendável atualização da norma em virtude da notícia de dificuldade de localização de títulos de créditos físicos para cancelamento da averbação de sua emissão.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (07/10/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00119712 e o código QCB7R158.

III. Razões de decidir

3. A redação atual do subitem 231.1 do Capítulo XX das NSCGJ está desatualizada, notadamente diante da migração dos procedimentos para a plataforma digital. 4. A sugestão de alteração é pertinente e visa simplificação dos requisitos para adequação da norma à realidade atual.

IV. Dispositivo e Tese

5. Parecer pelo acolhimento da sugestão de atualização das NSCGJ, de modo a simplificar os requisitos para cancelamento de averbação de emissão de cédula de crédito imobiliário na forma cartular.

Tese de julgamento: "O cancelamento da averbação de emissão de cédula de crédito imobiliário na forma física, quando houver impossibilidade de apresentação da cártula, poderá ser realizado mediante declaração de quitação, emitida pelo credor, com menção de que o título não circulou".

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (07/10/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00119712 e o código QCB7R158.

Legislação citada:

- TJMG, Provimento Conjunto n. 142/2025.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de expediente instaurado a partir de sugestão feita por **Carlos de Souza Alves**, preposto da Caixa Econômica Federal, para atualização do subitem 231.1 do Capítulo XX Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, relativo aos requisitos para cancelamento da averbação de emissão de cédula de crédito imobiliário (fls.06/08).

A parte apresenta as seguintes razões (fl.08):

"*O texto traz dificuldade para as instituições financeiras autorizarem seus clientes a baixar a CCI após a liquidação de financiamento imobiliário.*

Normalmente os contratos de financiamento levam anos ou décadas até serem liquidados. Como essas cédulas de crédito são arquivadas fisicamente em departamentos fora das agências e considerando ainda que o cliente pode emitir Termo de Quitação de

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (07/10/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00119712 e o código QCB7R158.

forma digital ou até mesmo em unidades distantes da concessora do crédito, a busca pela CCI física dificulta consideravelmente o processo. O cliente tem que comparecer à agência de concessão mesmo nas situações em que o Termo de Quitação foi emitido digitalmente pelo app/site; também teria que comparecer à agência concessora mesmo quando emitisse em outra unidade; e mesmo assim a agência bancária ainda teria que localizar um documento físico emitido provavelmente há décadas.

Por outro lado, a declaração inverídica de extravio certamente não é a melhor solução, pois seria uma declaração falsa".

A Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP manifestou-se favoravelmente à alteração normativa (fls.24/25).

É o relatório.

O subitem 231.1 do Capítulo XX das NSCGJ dispõe acerca dos requisitos para cancelamento da averbação de emissão de cédula de crédito imobiliário (CCI) nos seguintes moldes:

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (07/10/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00119712 e o código QCB7R158.

> "*231.1. Constando na matrícula, ou no termo de quitação, que foi emitida cédula de crédito imobiliário (CCI), o cancelamento dependerá da apresentação de declaração da instituição custodiante atestando quem é o atual credor; caso emitida na forma escritural. Na cédula emitida na forma cartular, bastará a quitação outorgada pelo credor acompanhado da própria cártula, ou de declaração de que extraviou-se sem que tenha ocorrido cessão do crédito*".

Vê-se, de fato, que a redação atual se amolda a uma realidade passada, em que os títulos de crédito eram emitidos apenas na forma física (cartularidade), sendo que houve migração dos procedimentos para a plataforma digital, inclusive no que diz respeito aos termos de quitação.

Pesquisa indica que as regras relativas ao tema foram recentemente objeto de atualização em outros Estados da Federação, como Minas Gerais[1], visando justamente adequação à nova realidade:

> "*Art. 972. O termo de quitação deverá conter firma reconhecida e estar acompanhado, se for o caso, dos*

[1] Provimento Conjunto n. 142/2025, que alterou o Código de Normas de Minas Gerais.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (07/10/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00119712 e o código QCB7R158.

instrumentos que comprovem a legitimidade da representação.

§ 1º Caso haja a emissão de cédula de crédito imobiliário de forma cartular, a quitação com autorização para cancelamento da alienação fiduciária e baixa da cédula deverá ser lançada na própria via negociável, que ficará arquivada.

§ 2º Na impossibilidade de apresentação da cédula de crédito imobiliário cartular, sua baixa será feita com a declaração de quitação, emitida pelo credor, com a menção de que a cédula não circulou".

Neste contexto e, também tendo em vista a manifestação da ARISP, forçoso reconhecer que as NSCGJ comportam atualização nos seguintes moldes:

"*231.1. Quando constar na matrícula ou no termo de quitação que foi emitida cédula de crédito imobiliário (CCI), o cancelamento dependerá da apresentação de declaração da instituição custodiante atestando quem é o atual credor caso emitida na forma escritural. Na hipótese de cédula emitida na forma cartular, bastará a declaração de quitação pelo credor, acompanhada da própria cártula.*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (07/10/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00119712 e o código QCB7R158.

Na impossibilidade de sua apresentação, a declaração deverá conter menção de que a cédula não circulou".

Note-se que a informação do credor de que o título não circulou é suficiente para cancelamento da averbação de sua emissão à vista do termo de quitação, sem qualquer risco à segurança jurídica.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência propõe a edição de Provimento conforme minuta anexa, com publicação, na hipótese de aprovação, na imprensa oficial e no Portal do Extrajudicial.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (07/10/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00119712 e o código QCB7R158.

MINUTA DE PROVIMENTO CGJ Nº [**]/2025

Altera a redação do subitem 231.1 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

O **DESEMBARGADOR FRANCISCO LOUREIRO, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS,

CONSIDERANDO a necessidade de permanente revisão e atualização das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a promoção de ajustes e mudanças em decorrência das constantes transformações sociais;

CONSIDERANDO a realidade atual, em que os procedimentos de emissão de títulos de crédito migraram para a plataforma digital;

CONSIDERANDO, finalmente, o decidido nos autos do Processo CG n. 2025/00119712;

RESOLVE:

Artigo 1º - Alterar o subitem 231.1 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que passa a ter a seguinte redação:

"231.1. Quando constar na matrícula ou no termo de quitação que foi emitida cédula de crédito imobiliário (CCI), o cancelamento dependerá da apresentação de declaração da instituição custodiante atestando quem é o atual credor caso emitida na forma escritural. Na hipótese de cédula emitida na forma cartular, bastará a declaração de quitação pelo credor, acompanhada da própria cártula. Na impossibilidade de sua apresentação, a declaração deverá conter menção de que a cédula não circulou".

Artigo 2º - Este provimento entra em vigor na data de sua publicação.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

CONCLUSÃO

Em 06 de outubro 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. n. 2025/00119712

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, edito o Provimento conforme minuta apresentada, a ser publicado, juntamente com o parecer e esta decisão, na imprensa oficial e no Portal do Extrajudicial.

Após, arquivem-se os autos.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (07/10/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00119712 e o código 1F8N6EZ2.

PROVIMENTO CGJ Nº 43/2025

Altera a redação do subitem 231.1 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

O **DESEMBARGADOR FRANCISCO LOUREIRO, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS,

CONSIDERANDO a necessidade de permanente revisão e atualização das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a promoção de ajustes e mudanças em decorrência das constantes transformações sociais;

CONSIDERANDO a realidade atual, em que os procedimentos de emissão de títulos de crédito migraram para a plataforma digital;

CONSIDERANDO, finalmente, o decidido nos autos do Processo CG n. 2025/00119712;

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (07/10/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00119712 e o código 3T6NV2D7.

RESOLVE:

Artigo 1º - Alterar o subitem 231.1 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que passa a ter a seguinte redação:

"231.1. Quando constar na matrícula ou no termo de quitação que foi emitida cédula de crédito imobiliário (CCI), o cancelamento dependerá da apresentação de declaração da instituição custodiante atestando quem é o atual credor caso emitida na forma escritural. Na hipótese de cédula emitida na forma cartular, bastará a declaração de quitação pelo credor, acompanhada da própria cártula. Na impossibilidade de sua apresentação, a declaração deverá conter menção de que a cédula não circulou".

Artigo 2º - Este provimento entra em vigor na data de sua publicação.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (07/10/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00119712 e o código 3T6NV2D7.