CONCLUSÃO

Em de 03 de julho de 2020, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(451/2020-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – Pedido de cancelamento de averbação de emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e de registro de alienação fiduciária – Exigência de apresentação da via original da Cédula de Crédito Imobiliário, emitida sob a forma cartular – Declaração da emitente de que não houve circulação do título, que a cédula não está sendo apresentada em razão do extravio e que a dívida está quitada e que se mostra suficiente para os cancelamentos pretendidos, em se tratando de Cédula de Crédito Imobiliário cartular, sem averbação de endosso junto ao fólio real – Óbice afastado – Recurso provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Jaqueline Silva Lopes* e *Ricardo Lopes* contra decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente que, em pedido de providências formulado pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP, manteve a negativa de cancelamento da averbação de emissão de cédula de crédito imobiliário

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023848-84.2019.8.26.0114 e o código 2590D82.

(CCI), emitida de forma cartular, e do registro da alienação fiduciária relativos ao imóvel objeto da matrícula nº 1.903 daquela serventia imobiliária (fl. 90/92).

Alegam os recorrentes, em síntese, que celebraram contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal, oportunidade em que o imóvel em questão foi alienado fiduciariamente à instituição financeira (R.15-1903). Uma vez quitada a dívida, postularam a via original da Cédula de Crédito Imobiliário nº 144440527403-6, emitida pela credora fiduciária, mas sem sucesso para cancelamento de sua averbação junto à matrícula do imóvel (AV.16-1903). Aduzem que a cártula se extraviou na agência bancária da Caixa Econômica Federal de Hortolândia/SP, razão pela qual a instituição financeira emitiu, em 01.02.2019, uma autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária – Financiamento de Crédito Imobiliário, tendo em vista a quitação da dívida. Além disso, a Caixa Econômica Federal também emitiu declaração, em 15.02.2019, atestando que a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.0527403-6 não foi transferida a terceiros, continuando a emitente como credora e custodiante. Argumentam que, por estar provada a impossibilidade de atendimento das exigências formuladas pelo registrador, referentes à necessidade de apresentação da via original da Cédula de Crédito Imobiliário, devidamente preenchida e assinada, com firma reconhecida, os óbices apresentados ao pretendido cancelamento merecem ser afastados (fl. 94/104).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 115/117).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023848-84.2019.8.26.0114 e o código 2590D82.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, pois o ato buscado é de averbação, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo foi manifestado contra decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

A Caixa Econômica Federal requereu, nos termos da Lei nº 9.514/1997, o cancelamento do registro de propriedade fiduciária que recai sobre o imóvel objeto da matrícula nº 1.903 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP (R.15), assim como da averbação de emissão de Cédula de Crédito Imobiliário – CCI (AV. 16), em virtude da quitação da dívida.

O título, contudo, foi qualificado negativamente, tendo o Oficial registrador expedido nota de devolução nos seguintes termos:

> *"Para que seja possível cancelar a alienação fiduciária objeto do registro nº 15 (quinze), deverá ser apresentada também a via original da própria cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.0527403-6, série nº 0314, devidamente preenchida e com o selo desta unidade registral fixado, com a baixa da CCI pela credora com o campo de baixa (campo nº 11) e quitação da dívida (campo nº 12), preenchidos e assinados, com firma reconhecida, nos termos do artigo*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023848-84.2019.8.26.0114 e o código 2590D82.

> *250, III, combinado com o artigo 221, II, parte inicial, ambos da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973."* (fl. 44).

Os recorrentes adquiriram o imóvel descrito na matrícula nº 1.903 (fl. 05/09) do 4º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP (R.14) e, para pagamento do preço, celebraram contrato de financiamento, garantido por alienação fiduciária, com a Caixa Econômica Federal, a quem foi transmitida a propriedade resolúvel do imóvel (R.15). A credora fiduciária, contemporaneamente à compra e venda e ao mútuo, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.0527403-6, tendo como instituição custodiante a própria credora, devidamente averbada na matrícula (AV. 16).

Como é sabido, a Cédula de Crédito Imobiliário – CCI pode ser emitida sob a forma escritural ou cartular, segundo dispõe o art. 18, § 5º da Lei 10.931/04. Se cartular será necessária a sua apresentação com ou sem endosso para fins de averbação junto à matrícula do imóvel em que registrada a garantia real, nos termos do art. 18, § 5º, da mesma Lei:

> *"Art. 18. É instituída a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI para representar créditos imobiliários.*
> *(...)*
> *§ 5º Sendo o crédito imobiliário garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no Registro de Imóveis da situação do imóvel, na respectiva matrícula, devendo dela constar,*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023848-84.2019.8.26.0114 e o código 2590D82.

exclusivamente, o número, a série e a instituição custodiante".

De seu turno, dispõe o art. 24 da Lei 10.931/04 que:

"Art. 24. O resgate da dívida representada pela CCI prova-se com a declaração de quitação, emitida pelo credor, ou, na falta desta, por outros meios admitidos em direito."

No caso concreto, foi apresentado ao Oficial de Registro de Imóveis o instrumento de autorização para cancelamento da propriedade fiduciária (fl. 42), acompanhado do requerimento de cancelamento da AV. 16, referente à Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, em que expressamente constou que o título em questão *"foi mantido em tesouraria e em titularidade da credora fiduciária, ou seja, não foi negociado a TERCEIROS ou tampouco endossada à CETIP S/A, ou a qualquer outro agente de securitização, tendo ocorrido o seu extravio FÍSICO, razão pela qual, conforme possibilita o artigo 24, da Lei 10.931/2004 c/c art. 270, Tomo II, subseção III, das NSCGJ – TJSP (...), a CREDORA CAIXA DECLARA A SUA INTEGRAL QUITAÇÃO, solicitando/autorizando a baixa/cancelamento da CCI na respectiva Matrícula de nº 1.903, isentando o(s) devedor(es) fiduciante(s) e o respectivo Oficial do Registro Imobiliário de qualquer responsabilidade pela extinção da garantia/título e pelas providências decorrentes da baixa da referida Cédula de Crédito Imobiliário"* (fl. 40). Ainda, foi apresentada declaração subscrita por representante da Caixa Econômica Federal em que reiterada a não transferência a terceiros da Cédula de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023848-84.2019.8.26.0114 e o código 2590D82.

Crédito Imobiliário – CCI nº 1.4444.0527403-6, série 0314, datada de 26/03/2014, continuando a instituição financeira emitente como credora e custodiante (fl. 43).

Ou seja, em se tratando de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI cartular, sem averbação de endosso junto ao fólio real, a declaração do emitente de que não houve circulação do título, que a cédula não está sendo apresentada em razão do extravio e que a dívida está quitada é o quanto basta para o cancelamento da averbação da emissão da CCI e do registro da alienação fiduciária (art. 24 da Lei nº 10.931/2004).

Nesse cenário, não se justifica a propositura de ação judicial contra eventuais endossatários, eis que incertos e desconhecidos, sobretudo porque, para além das provas documentais já apresentadas, não se vislumbra quais outras poderiam ser produzidas para confirmação da ausência de endosso.

Com efeito, não há como se exigir a prova de fato negativo, ou seja, de que a cédula não circulou, certo que impossível a apresentação da cártula original extraviada. Por outro lado, inexiste, nos autos, notícia de eventual execução do crédito garantido pelo imóvel objeto da matrícula nº 1.903 do 4º Registro de Imóveis de Campinas/SP, o que corrobora a veracidade das declarações firmadas pela credora custodiante.

Destarte, em que pese o zelo do Oficial, a exigência imposta não merece prosperar, devendo ser afastado o óbice apresentado ao cancelamento pretendido.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023848-84.2019.8.26.0114 e o código 2590D82.

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à apreciação de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso para que seja afastado o óbice aos cancelamentos pretendidos.

S*ub censura*.

São Paulo, 17 de outubro de 2020.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Digital)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023848-84.2019.8.26.0114 e o código 2590D82.

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

Recurso Administrativo nº 1023848-84.2019.8.26.0114

CONCLUSÃO

Em 22 de outubro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, dando-lhe provimento para afastar o óbice aos cancelamentos pretendidos.

Publique-se.

São Paulo, 22 de outubro 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 1023848-84.2019.8.26.0114 e o código 25900F0.