



PROCESSO Nº 0236473-27.2022.8.19.0001

SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DA CAPITAL/RJ

INTERESSADO: FERNANDO JOSÉ COSTA AMARAL

RELATOR: DES. MALDONADO DE CARVALHO

### ACÓRDÃO

REEXAME NECESSÁRIO. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE CARTA DE ADJUDICAÇÃO. ATO OBSTADO EM RAZÃO DA NECESSIDADE DE CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO AVERBADA NA MATRÍCULA. SENTENÇA QUE JULGOU A DÚVIDA PROCEDENTE. ENCAMINHAMENTO DOS AUTOS A ESTE E. CONSELHO DA MAGISTRATURA, POR IMPOSIÇÃO DO ARTIGO 48, § 2º DA LODJ. PARECER DA PROCURADORIA-GERAL DA JUSTIÇA PELA CONFIRMAÇÃO DA R. SENTENÇA. TÍTULO JUDICIAL QUE NÃO SE MOSTRA IMUNE AO EXAME DE QUALIFICAÇÃO REGISTRÁRIA, POR MEIO DO QUAL SE DÁ EFETIVIDADE AO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE.COM EFEITO, A CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI É O DOCUMENTO REPRESENTATIVO DO CRÉDITO ORIGINADO PELA COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PAGAMENTO PARCELADO, EMITIDA PELO CREDOR, COM A FINALIDADE DE FACILITAR E SIMPLIFICAR A CESSÃO DO CRÉDITO. ESPÉCIE DE CÉDULA DISCIPLINADA PELA LEI Nº 10.931/2004. VIDE ART. 18. QUALQUER ALTERAÇÃO A SER REALIZADA APÓS A CONSTITUIÇÃO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, COMO, *EXEMPLI GRATIA*, ENDOSSOS, MENÇÕES ADICIONAIS, ADITIVOS, AVISOS DE PRORROGAÇÃO E QUALQUER ATO QUE PROMOVA A ALTERAÇÃO NA GARANTIA, COMO O CANCELAMENTO DO TÍTULO E DO GRAVAME, DEVERÁ SER OBJETO DE AVERBAÇÃO NO FÓLIO REAL. NECESSIDADE DE PRÉVIO CANCELAMENTO POR MEIO DE PROVA DE QUITAÇÃO OU APRESENTAÇÃO DE ORDEM JUDICIAL, PARA A EFETIVAÇÃO DO



## Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

### Assessoria Técnica de Instrução



REGISTRO DO TÍTULO EM QUESTÃO. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos do processo nº **0236473-27.2022.8.19.0001**, em que é Suscitante o **CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL/RJ**, e Interessado **FERNANDO JOSÉ COSTA AMARAL**.

**ACORDÃO** os Desembargadores integrantes do Conselho da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, **por unanimidade** de votos, em reexame necessário, confirmar a sentença, nos termos do voto do Relator.

### RELATÓRIO

Trata-se de Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/RJ, a partir do requerimento para registro de Carta de Adjudicação Compulsória, em favor de Fernando José Costa Amaral, expedida em 28/01/2022, pelo Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, extraída dos autos do processo nº 0321757-42.2018.8.19.0001, referente ao imóvel situado na Rua Voluntários da Pátria, nº 48, apartamento 101, Botafogo, nesta cidade, inscrito na matrícula nº 56.119 (fls. 03/04).

Em sua peça inicial, o Oficial Suscitante adiou o ato pretendido, em razão da exigência de *“cancelar a AV-10 e AV-14 da matrícula 56.119”*.

Cópia da Carta de Adjudicação (fls. 09/245 e 257/486)

Cópia da certidão de ônus reais (fls. 224/228 e 471/476).

Ausência de apresentação de impugnação (cf. fls. 504/505).





## Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

### Assessoria Técnica de Instrução



Cota Ministerial (fls. 509), requerendo a juntada da certidão de ônus reais atualizada.

Certidão de ônus reais anexada pelo Oficial Suscitante (fls. 518/523).

Parecer do Ministério Público (fls. 529/530), no sentido de que deixa de oficial no feito por não vislumbrar hipótese que justifique a intervenção ministerial.

Sentença prolatada às fls. 533/535, julgando a dúvida procedente.

Os autos vieram a este E. Conselho da Magistratura, em razão do duplo grau obrigatório de jurisdição, nos termos do disposto no artigo 48, § 2º da LODJ.

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça às fls. 558/562, opinando pela confirmação da r. sentença.

### VOTO

No caso em comento, a parte interessada objetiva o registro de Carta de Adjudicação Compulsória, em favor de Fernando José Costa Amaral, expedida em 28/01/2022, pelo Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, extraída dos autos do processo nº 0321757-42.2018.8.19.0001, referente ao imóvel situado na Rua Voluntários da Pátria, nº 48, apartamento 101, Botafogo, nesta cidade, inscrito na matrícula nº 56.119.

O Oficial Suscitante, no entanto, deixou de proceder ao ato registral pleiteado tendo em vista a necessidade de cancelamento da cédula de crédito Imobiliária constante dos AV-10 (averbação) e AV-14 (declaração de propriedade) do Fólio Real.





## Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

### Assessoria Técnica de Instrução



*Ab initio*, destaca-se que, inobstante a Carta de Adjudicação apresentada para registro tratar-se de título judicial, não se mostra imune ao exame de qualificação registrária, por meio do qual se dá efetividade ao princípio da legalidade.

Por certo, cabe ao Oficial do RGI conferir se o título apresentado se encontra apto a ser registrado, observando-se os princípios e normas norteadores dos registros públicos.

Nesse sentido, aliás, assim sinaliza o professor Luiz Guilherme Loureiro, *in* Registros Públicos – Teoria e Prática – 4ª edição – pag. 303, *verbis*:

*“O princípio da legalidade é efetivado mediante o exame de qualificação do título apresentado. Qualquer que seja a natureza do título (escritura pública, instrumento particular, título judicial, título administrativo), está sujeito à qualificação registraria. É atribuição do oficial registrador proceder à qualificação do título, ainda que se trate de mandado ou carta de sentença extraída de ação judicial.” (Grifo nosso)*

Aliás, esse é, também, o entendimento de outros tribunais acerca da matéria. Confira-se:

*“Registro de Imóveis. Dúvida julgada procedente. Negativa de acesso ao registro de carta de adjudicação expedida em reclamação trabalhista. Imóveis penhorados em ações de execução fiscal movida pelo INSS. Indisponibilidade resultante do disposto no art. 53, § 1º, da Lei n. 8.212/1991. Título judicial que assim como qualquer outro, deve ser submetido a qualificação registrária. Registro inviável. Recurso não provido.” (Agravado de Instrumento nº 2008/0233766-7 TJ/SP, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas – Grifo nosso).*





Ultrapassadas tais considerações, depreende-se da certidão de ônus reais atualizada (cf. fls. 518/523), constar nos AV-10 e AV-14 da matrícula nº 56.119, a averbação da Cédula de Crédito Imobiliário, emitida pela credora XV de Maio Empreendimentos Imobiliários S.A., e a respectiva de declaração de propriedade. Confira-se:

**AV-10 M-56.119 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Pelo requerimento de 16/02/2004, prenotado sob o nº 212.231 em 05/03/2004, hoje arquivado, fica averbada a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 1 DA SÉRIE "B", emitida pela credora: XV DE MAIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede nesta cidade, na Rua Rodrigo Silva, nº 26 - 9º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 05.070.690/0001-79, do principal da dívida garantida pelo registro nº R-8, sendo custodiante: AGGORA SENIOR CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A. Rio de Janeiro, 11 de Março de 2004.-----

**AV-14 M-56.119 - DECLARAÇÃO DE PROPRIEDADE DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** (Protocolo nº 219.210 de 04/02/2005). De acordo com declaração datada de 20/01/2005, com anexo I com relação de imóveis, hoje arquivados, a custodiante: AGGORA SENIOR CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35, declarou que a XV DE MAIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 05.070.690/0001-79, é a proprietária da CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 1 DA SÉRIE "B", averbada na AV-10, emitida por XV DE MAIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, através de escritura particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs de 12/02/2004. Rio de Janeiro, 15 de Março de 2005.-----

Com efeito, a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI é o documento representativo do crédito originado pela compra e venda de imóvel com pagamento parcelado, emitida pelo credor, com a finalidade de facilitar e simplificar a cessão do crédito, que se faz mediante o endosso no próprio título, sem necessidade de formalização do contrato de cessão.

Assim, esta espécie de cédula é disciplinada pela Lei nº 10.931/2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Confira-se:

*"Art. 18. É instituída a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI para representar créditos imobiliários.*



*§ 1º A CCI será emitida pelo credor do crédito imobiliário e poderá ser integral, quando representar a totalidade do crédito, ou fracionária, quando representar parte dele, não podendo a soma das CCI fracionárias emitidas em relação a cada crédito exceder o valor total do crédito que elas representam.*

*§ 2º As CCI fracionárias poderão ser emitidas simultaneamente ou não, a qualquer momento antes do vencimento do crédito que elas representam.*

*§ 3º A CCI poderá ser emitida com ou sem garantia, real ou fidejussória, sob a forma escritural ou cartular.*

*§ 4º A emissão da CCI sob a forma escritural ocorrerá por meio de escritura pública ou instrumento particular, que permanecerá custodiado em instituição financeira.*

*§ 4º-A. A negociação da CCI emitida sob forma escritural ou a substituição da instituição custodiante de que trata o § 4º deste artigo será precedida de registro ou depósito em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil a exercer a atividade de registro ou de depósito centralizado de ativos financeiros.*

*§ 4º-B. O Conselho Monetário Nacional poderá estabelecer as condições para o registro e o depósito centralizado de CCI e a obrigatoriedade de depósito da CCI em entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil a exercer a atividade de depósito centralizado de ativos financeiros.*

*§ 4º-C Na hipótese de a CCI ser liquidada antes de ser negociada, a instituição custodiante declarará a inexistência do registro ou do depósito de que trata o § 4º-A deste artigo, para fins do disposto no art. 24 desta Lei.*

**§ 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, exclusivamente, o número, a série e a instituição custodiante.**



§ 6º *A averbação da emissão da CCI e o registro da garantia do crédito respectivo, quando solicitados simultaneamente, serão considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos.*

§ 7º *A constrição judicial que recaia sobre crédito representado por CCI será efetuada nos registros da instituição custodiante ou mediante apreensão da respectiva cártula.*

§ 8º *O credor da CCI deverá ser imediatamente intimado de constrição judicial que recaia sobre a garantia real do crédito imobiliário representado por aquele título.*

§ 9º *No caso de CCI emitida sob a forma escritural, caberá à instituição custodiante identificar o credor, para o fim da intimação prevista no § 8º." (Grifo nosso)*

Ocorre que qualquer alteração a ser realizada após a constituição da Cédula de Crédito Imobiliário, como, *exempli gratia*, endossos, menções adicionais, aditivos, avisos de prorrogação e qualquer ato que promova a alteração na garantia, como o cancelamento do título e do gravame, deverá ser objeto de averbação no Fólio Real.

Nesta senda, a Lei de Registros Públicos embasa o registro do título sob comento, em seu inciso II do artigo 221, dispondo que os escritos particulares autorizados em lei deverão ser assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas.

Destarte, dispõe o artigo 252 do supramencionado diploma legal:

*"Art. 252 - O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido."*

Assim, para que se realize qualquer ato de disposição do imóvel em questão, ou seja, de bem vinculado à Cédula de Crédito Imobiliário, há a necessidade de prova de sua quitação ou apresentação de ordem judicial;



motivo pelo qual se afigura totalmente correta a exigência imposta pelo Oficial Suscitante.

Nessa linha de inteligência, o bem lançado parecer da douta Procuradoria de Justiça (cf. fls. 560/561), *verbis*:

*“Analisando-se os documentos coligidos aos autos, depreende-se FERNANDO JOSÉ COSTA AMARAL moveu o processo nº 0321757-42.2018.8.19.001 em face da sociedade empresarial XV DE MAIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. (fl. 268), objetivando adjudicar o apartamento 101 da Rua Voluntários da Pátria nº 48, em Botafogo; o que lhe foi concedido, conforme sentença transitada em julgado, publicada em 09/11/2021 (fls. 271/272), que culminou com a expedição da carta de adjudicação compulsória, de fl. 257.*

*No entanto, à fl. 08, a parte requerente aduz que o cancelamento das averbações AV-10 e AV-14, da matrícula nº 56.119, só podem ser efetuadas pelo representante legal da XV DE MAIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., que faleceu, não tendo sido designado substituto.*

*Por sua vez, pela leitura da certidão de ônus reais do imóvel, às fls. 518/523, verifica-se que AV-10 refere-se à cédula de crédito imobiliário emitida pela credora XV DE MAIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e custodiada pela ÁGGORA SENIOR CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS S.A., averbada em 11/03/2004.*

*Enquanto a AV-14 da matrícula nº 56.119, à fl. 522, refere-se à declaração da propriedade da cédula de crédito imobiliário.*



## Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

### Assessoria Técnica de Instrução



(...)

*Diante desse cenário, impende consignar que a cédula de crédito imobiliário foi instituída pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Realizados os registros necessários à constituição de uma cédula de crédito imobiliário (CCI), quaisquer alterações posteriores, como endossos, menções adicionais, aditivos, avisos de prorrogação e qualquer ato que promova a alteração na garantia, serão averbadas, incluindo o próprio cancelamento da cédula e do gravame.*

(...)

*Destarte, merece prosperar a exigência formulada pelo Sr. Oficial suscitante, motivo pelo qual, em sede de reexame necessário, entende esta Procuradoria de Justiça que o julgamento proferido pelo douto Juízo **a quo** deve ser confirmado, com base nos fundamentos supramencionados."*

À vista do exposto, voto no sentido de confirmar a sentença, em reexame necessário, nos termos do voto acima assinalado.

Rio de Janeiro, 09 de maio de 2024.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**

**Relator**

