



Número: **0000011-58.2022.2.00.0818**

Classe: **CONSULTA ADMINISTRATIVA**

Órgão julgador colegiado: **Corregedoria Geral de Justiça do PI**

Órgão julgador: **Vice-corregedoria Geral de Justiça do Estado do Piauí**

Última distribuição : **22/02/2022**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Registro de Imóveis**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO OFICIO UNICO DE DEMERVAL LOBAO - PI (CONSULENTE)			
TJPI - VICE-CORREGEDORIA (CONSULTADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
15279 31	27/05/2022 12:20	Decisão	Decisão

PODER JUDICIÁRIO

VICE-CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PIAUÍ

Praça Desembargador Edgard Nogueira, s/n – Bairro Cabral – Centro Cívico – CEP 64.000-830

Teresina-PI

CONSULTA ADMINISTRATIVA (1680) 0000011-58.2022.2.00.0818

CONSULENTE: SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO OFICIO UNICO DE DEMERVAL LOBAO - PI

CONSULTADO: TJPI - VICE-CORREGEDORIA

DECISÃO

I – RELATÓRIO

Trata-se de consulta formulada pelo interino da Serventia Extrajudicial de Demerval Lobão a respeito de instrumento particular de quitação de obrigação, emitido por cessionário de crédito oriundo de Cédula de Crédito Bancário e garantido por hipoteca. Em síntese, pretende-se saber se os Oficiais de Registro de Imóveis devem ou não exigir, como condição para a averbação do cancelamento da hipoteca, que as cessões de crédito anteriores tenham sido efetivadas por instrumento público.

Em sua manifestação, o consulente expõe seu entendimento no sentido de que

“por mais que o crédito tenha circulado mediante sucessivas cessões de créditos por instrumento particular entre instituições, a garantia hipotecária se mantém hígida, podendo ser baixada no Cartório de Imóveis mediante simples apresentação do termo de quitação apresentado pelo cessionário, atual credor, com firma reconhecida. Considerando, por óbvio, que tenha sido previamente averbada na matrícula para fins de publicidade.”

Contudo, alega que haveria posicionamento diversos por parte de algumas serventias extrajudiciais do Estado do Piauí, as quais entenderiam que a circulação do crédito em questão deveria necessariamente ocorrer por instrumento público de cessão de crédito, o que decorreria da existência da hipoteca a garantir a obrigação.

Ao final, formula os seguintes quesitos:

1) *O instrumento particular de cessão de crédito garantido por hipoteca, com firmas reconhecidas, pode ser averbado na matrícula do imóvel em observância ao princípio da continuidade?*



2) O *Termo Particular de Quitação* emitido por cessionário de crédito hipotecário que esteja averbado na matrícula do imóvel é documento suficiente para o cancelamento da hipoteca junto ao RI?

Em seguida, os autos foram conclusos ao Corregedor-Geral da Justiça, o qual proferiu despacho declinando da competência para apreciar o feito em favor desta Vice-Corregedoria (Id 1177914).

É o que havia a relatar.

II – FUNDAMENTAÇÃO

A Cédula de Crédito Bancário é título de crédito regulado pela Lei nº 10.931/2004 e que, nos termos do seu art. 26-A, representar promessa de pagamento em dinheiro, decorrente de operação de crédito, de qualquer modalidade.

Por constituir um direito pessoal (obrigação), a Cédula de Crédito Bancário independe de forma especial, o que se implica na possibilidade dela ser firmada por instrumento particular (como ocorre praxe) e na desnecessidade de registro público para fins de existência, validade e eficácia jurídicas do crédito por ela pactuado.

Ocorre que o título em apreço pode ser emitido com ou sem garantia, que, por seu turno, é constituída (ganha existência) pela própria cédula, conforme determina o mencionado diploma legal em diversas passagens. Senão, vejamos:

*Art. 27. A Cédula de Crédito Bancário poderá ser emitida, com ou sem **garantia, real ou fidejussória, cedularmente constituída.***

(...)

*Art. 30. A **constituição de garantia** da obrigação representada pela Cédula de Crédito Bancário é **disciplinada por esta Lei**, sendo aplicáveis as disposições da legislação comum ou especial que não forem com ela conflitantes.*

*Art. 32. A **constituição da garantia poderá ser feita na própria Cédula de Crédito Bancário** ou em documento separado, neste caso fazendo-se, na Cédula, menção a tal circunstância.*



Essa constituição de direito (garantia) real via Cédula de Crédito Bancário (que é instrumento particular) representa, portanto, exceção à regra do art. 108 do Código Civil, que determina que “a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País”.

Pois bem. Uma vez pactuada uma **garantia real imobiliária**, tal como a hipoteca, na própria CCB, deve ela ser apresentada ao Registro de Imóveis para fins de registro (publicização) do referido direito real e consequente eficácia contra terceiros. Senão, vejamos:

*Art. 42. A validade e eficácia da Cédula de Crédito Bancário não dependem de registro, mas **as garantias reais, por ela constituídas, ficam sujeitas, para valer contra terceiros, aos registros ou averbações previstos na legislação aplicável, com as alterações introduzidas por esta Lei.***

Como sabido, a hipoteca é acessória em relação ao crédito (obrigação principal). Nesse contexto, **o registro da hipoteca na matrícula do imóvel requer necessariamente a identificação da dívida por ela garantida, aí incluídos o seu valor, credores e devedores**, dados esses necessários para vários fins, tal como a eventual averbação da declaração de quitação da dívida (e consequente extinção da hipoteca) ou para subsidiar uma possível execução do bem.

Dito isso, faz-se necessário esclarecer que o crédito representado pela CCB pode ser cedido e entrar circulação, regendo-se, para tanto, pelas normas do direito cambiário, conforme prevê expressamente a Lei nº 10.931/2004.

Art. 29. (...)

*§ 1º **A Cédula de Crédito Bancário será transferível mediante endosso em preto, ao qual se aplicarão, no que couberem, as normas do direito cambiário, caso em que o endossatário, mesmo não sendo instituição financeira ou entidade a ela equiparada, poderá exercer todos os direitos por ela conferidos, inclusive cobrar os juros e demais encargos na forma pactuada na Cédula.***

*Art. 44. **Aplica-se às Cédulas de Crédito Bancário, no que não contrariar o disposto nesta Lei, a legislação cambial, dispensado o protesto para garantir o direito de cobrança contra endossantes, seus avalistas e terceiros garantidores.***

Desse modo, não resta dúvida de que a cessão do crédito decorrente de Cédula de Crédito Bancário pode se dar por instrumento particular, o que se justifica pela existência de regra expressa que autoriza tal transferência por simples endosso.

Nesse ponto, questiona o consulente se o instrumento particular de cessão de crédito garantido por hipoteca, com firmas reconhecidas, pode ser averbado na matrícula do imóvel. E a resposta é positiva.



Com efeito, a mudança de titularidade do direito creditício repercute diretamente na hipoteca que o garante e que, para valer contra terceiros, deverá estar previamente registrada na matrícula imobiliária correspondente. E não obstante a cessão do crédito não alterar a situação jurídica do imóvel dado em garantia e tampouco a pessoa do devedor, **tal circulação implica em mudança quanto à pessoa do credor, que, como dito, é dado fundamental para o correto tratamento da hipoteca.**

Basta se ter em mente, *v. g.*, que somente o credor que figura atualmente no registro da hipoteca é legitimado a prestar eventual declaração de quitação da dívida para conseqüente extinção da garantia real que lhe é acessória.

Sendo assim, **o instrumento particular de cessão de crédito decorrente de CCB** e que esteja garantido por hipoteca devidamente registrada na matrícula do imóvel **não só pode, mas deve ser averbado na matrícula do imóvel**, averbação esta que tem por finalidade constar a alteração da pessoa do credor da obrigação principal à qual a hipoteca está vinculada.

Uma vez averbada a cessão do crédito e na hipótese de adimplemento dessa obrigação principal, será o novo credor (cessionário) a pessoa legitimada a emitir **declaração de quitação da dívida**, que, por certo, também pode ser formalizada **por instrumento particular**. Isso, porque nessa hipótese também não incide qualquer norma que imponha a necessidade de lavratura de escritura pública ou de adoção de qualquer outra forma especial.

Sendo assim, para fins de extinção da hipoteca, **é possível a averbação de declaração de quitação firmada por instrumento particular pelo cessionário de crédito originado por Cédula de Crédito Bancário.**

III – DISPOSITIVO

Diante do exposto, respondo à consulta em exame nos seguintes termos:

1) Na hipótese de crédito decorrente de Cédula de Crédito Bancário e garantido por hipoteca já registrada, o instrumento particular de cessão de crédito deve ser averbado na matrícula do imóvel.

2) Havendo registro de hipoteca vinculada a crédito decorrente de Cédula de Crédito Bancário e estando averbada a cessão do crédito, é possível, para fins de extinção da hipoteca, a averbação de declaração



de quitação emitida pelo cessionário por instrumento particular.

Por fim, considerando que a presente decisão ostenta considerável relevância jurídica e dada a necessidade de padronização dos serviços de Registro de Imóveis, **atribuo-lhe caráter normativo e geral**, nos termos do art. 26-C do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Provimento nº 17/2013 da CGJ/PI).

Cientifique-se, mediante encaminhamento desta decisão, o consulente (Serventia Extrajudicial do Ofício Único de Demerval Lobão).

Determino o encaminhamento da presente decisão, de forma circular, para todas as serventias extrajudiciais com atribuição de Registro de Imóveis do Piauí para ciência e cumprimento.

Após, proceda a conclusão do presente feito nesta unidade.

Teresina-PI, data registrada no sistema.

Desembargado JOAQUIM DIAS DE SANTANA FILHO

Vice-Corregedor Geral de Justiça

