



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

## Dados Básicos

**Fonte:** 0247981-27.2012.8.26.0000

**Tipo:** Acórdão CSM/SP

**Data de Julgamento:** 18/04/2013

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:**10/07/2013

**Estado:** São Paulo

**Cidade:** Taubaté

**Relator:** José Renato Nalini

Legislação

**Legislação:** Art. 698, do Código de Processo Civil.

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Impugnação parcial das exigências formuladas que prejudica a dúvida e impede o acolhimento do recurso – Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel e Substituição de Devedores Hipotecários – Ausência de anuência da Caixa Econômica Federal – Endosso-caução – Averbação que não impede o registro do título – Recurso não conhecido, com observação.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação nº 0247981-27.2012.8.26.0000**, da Comarca de **Taubaté**, em que é apelante **ADRIANO RIBEIRO NOGUEIRA**, e apelado **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TAUBATÉ**.

**ACORDAM**, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “NÃO CONHECERAM DO RECURSO, COM OBERVAÇÃO, V.U.”, de conformidade com o voto do (a) Relator (a), que integra este acórdão.

Participaram do julgamento os Desembargadores **IVAN RICARDO GARISIO SARTORI**, Presidente do Tribunal de Justiça, **JOSÉ GASPARGONZAGA FRANCESCHINI**, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, **WALTER DE ALMEIDA GUILHERME**, Decano em exercício, **SAMUEL ALVES DE MELO JÚNIOR**, **ANTÔNIO JOSÉ SILVEIRA PAULILO** e **ANTÔNIO CARLOS TRISTÃO RIBEIRO**, respectivamente, Presidentes das Seções de Direito Público, Privado e Criminal do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 18 de abril de 2013.

**RENATO NALINI**, RELATOR

Apelação Cível nº 0247981-27.2012.8.26.0000

Apelante: Adriano Ribeiro Nogueira

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté

#### **VOTO N° 21.251**

**REGISTRO DE IMÓVEIS – Impugnação parcial das exigências formuladas que prejudica a dúvida e impede o acolhimento do recurso – Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel e Substituição de Devedores Hipotecários – Ausência de anuência da Caixa Econômica Federal – Endosso-caução – Averbação que não impede o registro do título – Recurso não conhecido, com observação.**

Trata-se de apelação interposta por Adriano Ribeiro Nogueira, objetivando a reforma da r sentença de fls. 44/45, que julgou procedente a dúvida suscitada pela Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de Taubaté e manteve a recusa de registro do instrumento particular de venda e compra de imóvel e substituição de devedores hipotecários, referente ao imóvel objeto da matrícula nº 25.968, daquela Serventia de Imóveis.

Aduz o apelante que comprou o imóvel objeto de financiamento, cuja garantia era o próprio imóvel, e que a cédula hipotecária foi caucionada à Caixa Econômica Federal. Diante da nova transação envolvendo o bem, foi substituído o credor hipotecário, sem, no entanto, ter havido qualquer interferência no endosso caução.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso, por entender que a anuência do credor hipotecário Transcontinental Empreendimentos Imobiliários Ltda. é suficiente para a validação do ato (fls. 123/125).

É o relatório.

Observo, primeiramente, que o apelante não impugnou todas as exigências da Registradora, demonstrando irresignação contra apenas uma delas. A nota devolutiva indicou duas razões de recusa (fls. 34). O recorrente reconheceu a necessidade de atendimento da primeira exigência formulada, contrapondo-se à necessidade de anuência da endossatária, Caixa Econômica Federal.

A concordância parcial com as exigências do Oficial prejudica a dúvida, que só admite duas soluções: a determinação do registro do título protocolado e prenotado, que é analisado, em reexame da qualificação, tal como se encontrava no momento em que surgida dissensão entre a apresentante e o Oficial de Registro de Imóveis; ou a manutenção da recusa do Oficial. Para que se possa decidir se o título pode ser registrado ou não é preciso que todas as exigências – e não apenas parte delas – sejam reexaminadas pelo Corregedor Permanente. Nesse sentido, é pacífica a jurisprudência deste Egrégio Conselho Superior, como demonstra o julgamento da apelação cível nº 1.118-6/8, rel. Des. Ruy Camilo, de 30 de junho de 2009.

Ressalto, todavia, que assiste razão ao apelante com relação ao mérito de sua impugnação.

O recurso, a despeito da r decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente, comportaria acolhimento.

A Caixa Econômica Federal, admitida a constituição da caução em seu favor, é apenas credora pignoratícia do crédito contido na cédula hipotecária, o que não lhe transfere o domínio do imóvel.

Francisco Eduardo Loureiro, ao comentar o penhor de títulos de crédito, acentua que o endosso penhor ou em garantia não transfere ao credor pignoratício a titularidade do crédito, de sorte que este não se torna credor do devedor originário do título de crédito, mas apenas exerce determinados poderes de cobrança em nome do credor endossante originário e também no próprio interesse<sup>1</sup>.

Assim, não se pode confundir o direito de crédito da CEF (endossatária caucionada da credora hipotecária) com o direito de propriedade que, a despeito da garantia real constituída, permaneceu com os devedores principais.

Assim, a Caixa Econômica Federal ostenta, no máximo, a qualidade de credora com garantia real, o que não obsta o registro ora perseguido porque a ausência de sua notificação nos termos do art. 698, do Código de Processo Civil, representa caso de ineficácia, que depende de prévia declaração judicial, e não de nulidade.

Ante o exposto, pelo meu voto, não conheço do recurso, com observação.

**José Renato Nalini**, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(D.J.E. de 10.07.2013)