



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 1103676-50.2014.8.26.0100

**Tipo Decisão** 1ª VRPSP

**Data de Julgamento:** 23/04/2015

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** 27/04/2015

**Cidade:** São Paulo (5º SRI)

**Estado:** São Paulo

**Relator:** Tânia Mara Ahualli

## Ementa

Dúvida inversa – recusa de registro de compromisso de compra e venda – imóvel alienado fiduciariamente – falta de anuência da credora fiduciária – dúvida procedente.

## Íntegra

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº: **1103676-50.2014.8.26.0100**

Classe - Assunto **Dúvida - Registro de Imóveis**

Requerente: **Adriano Carlos da Cunha**

Requerido: **5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP**

Juíza de Direito: Dr(a). **Tânia Mara Ahualli**

*Dúvida inversa – recusa de registro de compromisso de compra e venda – imóvel alienado fiduciariamente – falta de anuência da credora fiduciária – dúvida procedente.*

### **Vistos.**

Cuida-se de dúvida inversa suscitada por Adriano Carlos da Cunha em face do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, por ter sido recusado o registro do Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda entre o suscitante e Alexandre Rodrigues e Márcia Maria da Silva Rodrigues, que figuram na matrícula de nº 52.685 apenas como fiduciários.

A recusa tem por fundamento o art. 29, da Lei nº 9.514/97, sendo que o título não traz a expressa anuência da credora fiduciária Caixa Econômica Federal (fls. 01/13).

O Oficial Registrador prestou informações (fls. 30/31).

O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (Fls. 41/42).

A Caixa Econômica Federal manifestou-se no sentido de não poder anuir com o negócio jurídico celebrado entre as partes (fls. 53/55).

**É o relatório. DECIDO.**

Os interessados possuem como bem comum os direitos de fiduciários do imóvel objeto da matrícula nº 52.685, do 5º Registro de Imóveis da Capital, o qual, por força da escritura de divórcio consensual com partilha de bens, caberá em sua totalidade à interessada Ana Maria de Freitas Vasconcelos Vicente.

O referido bem está alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal.

Apesar de se referir aos fiduciários como proprietários, seriam transmitidos pelo título apenas os direitos de fiduciário, ocasionando, como bem ponderou o Oficial, a retificação para corrigir termos inadequados ao negócio em questão, e a necessidade de constar a anuência da credora fiduciária Caixa Econômica Federal, como determina o artigo 29 da Lei 9.514/97:

*“O fiduciante, com **anuência expressa** do fiduciário, poderá transmitir **os direitos de que seja titular sobre o imóvel** objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.” (grifou-se).*

Assim, sem a anuência da CEF, os interessados Alexandre Rodrigues e Márcia Maria da Silva Rodrigues não poderiam transmitir seus direitos a Adriano Carlos da Cunha.

Correta, por conseguinte, a recusa do Oficial.

Nessa senda, o r. parecer do Ministério Público (fls. 53/55).

Diante do exposto, julgo **procedente** a dúvida suscitada por Adriano Carlos da Cunha em face do 5º Oficial de Registro de Imóveis.

Sem custas ou honorários decorrentes deste procedimento.

Oportunamente, ao arquivo.

**P.R.I.C.**

São Paulo, 23 de abril de 2015.

Tânia Mara Ahualli, Juíza de Direito

(DJe de 27.04.2015)

(v. [Acórdão CSM/SP nº 1103676-50.2014.8.26.0100](#))