



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 fiduciantes 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 fiduciantes como proprietários, seriam transmitidos pelo título apenas os direitos de fiduciante, 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](#))