



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DAS COMARCAS DO INTERIOR

Ofício Circular n.º 159/2013-CJCI

Belém, 18 de julho de 2013.

Processo n.º 2013.7.002209-3

A (o) Senhor (a)
Oficial (a) do Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de

Senhor (a) Oficial (a),

Honrado em cumprimentá-lo (a), encaminho a Vossa Senhoria cópia da decisão do Conselho Nacional de Justiça, proferida nos autos do Pedido de Providências – Corregedoria 0004451-15.2011.2.00.0000, que tem como requerente BM & FBovespa S.A e requerida a Corregedoria Nacional de Justiça, para ciência e fiel cumprimento.

Atenciosamente,


MARIA DE NAZARÉ SAAVEDRA GUIMARÃES
Desembargadora Corregedor de Justiça das Comarcas do Interior



CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA

17/08/2011 10:30 13708



04/2

Conselho Nacional de Justiça

Corregedoria Nacional de Justiça

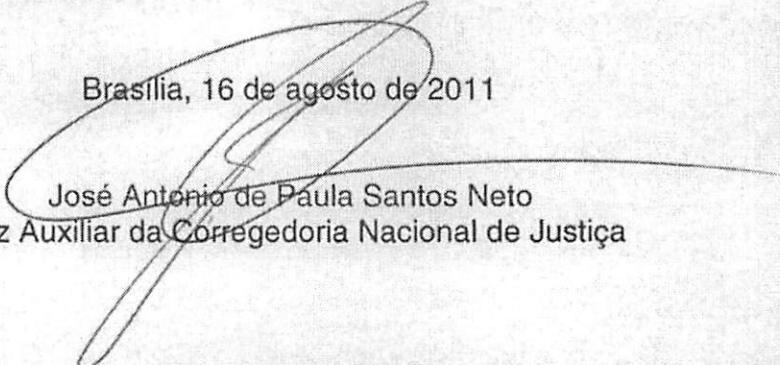
Gabinete da Corregedoria

DESPACHO

Digitalize-se na íntegra e autue-se como Pedido de Providências, constando como requerente a BM&FBOVESPA S.A e como requerido a Corregedoria Nacional de Justiça (CE: Registro de Imóveis).

Após, devolva-se o expediente físico à Secretaria Geral, com ciência ao douto subscritor do despacho de fls. 04/05.

Brasília, 16 de agosto de 2011


José Antonio de Paula Santos Neto
Juiz Auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça

09 de junho de 2011
011/2011-DN

A.A. e c/s.

BR. 12/07/2011

Ilmo. Sr.
Marcelo Martins Berthe
Conselho Nacional de Justiça
Marcelo Martins Berthe
Juiz Auxiliar da Presidência
Conselho Nacional de JustiçaRef.: Carta Consulta – Taxa de Registro de CCI Desvinculada do
Registro das Garantias.

Prezado Senhor,

A BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”), com o objetivo de fortalecer e ampliar a segurança e a liquidez das operações lastreadas em ativos imobiliários, especificamente a Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”), os Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e os Fundos de Investimentos Imobiliários (“FII”), vem, pelas razões a seguir expostas, solicitar a apreciação da presente proposta de cobrança de emolumentos para registro e averbação de CCI nas hipóteses em que tal averbação não seja realizada concomitantemente à averbação da alienação fiduciária do imóvel na respectiva matrícula.

1. Nos casos em que o crédito imobiliário é garantido por direito real, é requisito para a emissão da CCI que esta seja averbada no Registro de Imóveis competente.
2. A Lei 10.931, de 02/08/2004, dispôs, em seu Artigo 18º, Parágrafo 6º que:

“Parágrafo 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.”

011/2011-DN

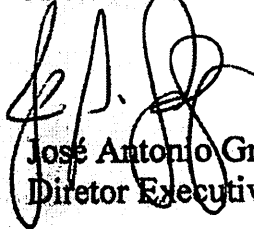
3. Assim sendo, nos casos em que a CCI é averbada no ato do registro da alienação fiduciária a cobrança dos emolumentos é realizada como ato único.
4. Há no mercado, no entanto, diversos instrumentos particulares de compra e venda de imóveis sem qualquer previsão sobre a emissão de CCI a favor do credor hipotecário. Assim, para a emissão das respectivas CCI, seria necessário registrá-las na matrícula de cada imóvel. Dessa forma, incidiriam sobre o registro dessas CCI os emolumentos calculados sobre o valor integral da operação de compra e venda.

Pelo exposto, propomos que a averbação na matrícula do imóvel sobre a existência da CCI, mesmo que realizada em data distinta à data do registro da respectiva garantia, seja considerada como um ato único para efeitos de cobrança de emolumentos ou, na impossibilidade, que o registro de toda e qualquer CCI seja considerado "sem valor declarado" para efeito de cobranças de custos e emolumentos.

Com a redução dos custos para averbação de CCI, a BM&FBOVESPA poderá recomendar que todas as CCIs sejam averbadas nas matrículas dos imóveis, trazendo maior segurança para os processos de securitização de recebíveis imobiliários e reduzindo, por consequência, o risco sistêmico do mercado financeiro e de capitais.

Aguardamos seu pronunciamento com a brevidade possível.

Atenciosamente,



José Antonio Gragnani

Diretor Executivo de Desenvolvimento Negócios



Conselho Nacional de Justiça
Secretaria-Geral

Proc.	345.835
Fis. Nº	04
Serv.	Juri

DESPACHO

Processo Administrativo nº 345.835

A questão posta nos autos envolve a cobrança, pelos Registros de Imóveis do País, da averbação concernente à Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), quando feita posteriormente ao registro da garantia do crédito, por meio da alienação fiduciária de coisa imóvel.

Tenho que a matéria envolve questão de grande interesse, até porque, o valor da cobrança pela averbação, poderá determinar a viabilidade ou não: a) da emissão das CCIs; b) da liquidez do mercado de crédito imobiliário e, até mesmo, c) do custo do financiamento ao mutuário final no sistema financeiro.

A lei que trata da matéria dispõe que o registro da garantia e a averbação da emissão da CCI devem ser consideradas ato único, e assim cobrado uma só vez, quando os atos de registros, respeitado o princípio da rogação, forem solicitados simultaneamente.

Ocorre que há hipóteses em que o titular da garantia não pede, desde logo, a averbação da emissão da CCI ou CRI, deixando essa decisão para momento futuro oportuno, se houver necessidade de recompor a liquidez, de modo a viabilizar novos financiamentos imobiliários.

Nesses casos a averbação é pedida separadamente do registro da garantia do crédito, o que tem levado à cobrança como ato de registro autônomo.

A questão agrava-se na hipótese de a cobrança da averbação ser feita como ato de valor declarado, o que trará, certamente, a cobrança de outro valor expressivo, podendo inviabilizar, pelo custo, a emissão das CCI's.

Dáí porque a regulamentação da matéria, no âmbito nacional, afigura-se importante para a segurança jurídica, indispensável para a estabilidade do crédito imobiliário e para a liquidez do sistema financeiro, nessa linha de crédito tão relevante para a ordem econômica.

Proc.	345-835
Fls. Nº	05
Serv.	Júri



Conselho Nacional de Justiça
Secretaria-Geral

A requerente propõe que seja considerado ato único, mesmo que o registro da garantia do crédito e a averbação da emissão da CCI não se dêem simultaneamente, como está disposto no artigo 6º da lei 10.931/2004.

Não sendo possível essa solução, sugere a requerente que a averbação mencionada seja tida como ato de registro sem valor declarado, evitando cobrança de emolumentos muito superior, que inviabilizaria as emissões e, conseqüentemente, a liquidez de crédito imobiliário.

Ainda que a primeira solução não pareça recomendável, porque implicaria estender, administrativamente, a isenção legal para hipótese não prevista em lei, tem-se que o segundo pedido pode ser adotado.

Mostra-se plausível que as averbações das emissões das CCI/CRI, realizadas de modo não simultâneo com o registro da garantia, sejam tidas como atos de valores não declarados, pois que visam, essas averbações, a simplesmente dar notícia da emissão, relativa a créditos cujas garantias já estavam registradas anteriormente.

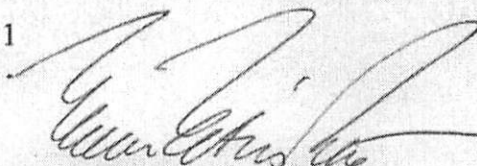
Essa averbação, feita como de valor não declarado, terá cobrança de emolumentos compatível com a simplicidade do ato, dará publicidade da emissão, não o tornará inviável ou excessivamente oneroso para o sistema de crédito, respeitando-se, rigorosamente, a legislação vigente e padronizando o critério de cobrança no âmbito nacional, o que atenderá ao postulado da segurança jurídica, cuja importância, no caso, não pode ser mitigada.

Todavia, tenho que o exame da matéria suscitada compete à Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, pelo que, com as considerações acima, que respeitosamente apresento, como mera sugestão, submeto o requerimento ao conhecimento de Sua Excelência, a Corregedora Nacional de Justiça,

Sub censura.

Dê-se ciência à requerente acerca do encaminhamento deste.

Brasília, 3 de agosto de 2011


Marcelo Martins Berthe
Juiz em Auxílio à Presidência



Conselho Nacional de Justiça
Secretaria Processual

Certidão

A Secretaria Processual certifica que o expediente físico nº 345835 foi entregue na Secretaria Geral, bem como cópia do DESP1 proferido no Pedido de Providências 0004451-15.2011.2.00.0000, aos cuidados do Exmo. Juiz Auxiliar da Presidência Marcelo Martins Berthe, em 19 de agosto de 2011 e recebido por Mayara Cristina de Souza.

(carimbo de recebimento)

Brasília, 19 de agosto de 2011.

Secretaria do Conselho Nacional de Justiça

**Corregedoria**

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - CORREGEDORIA 0004451-15.2011.2.00.0000**Requerente:** Bm&fbovespa S.a**Requerido:** Corregedoria Nacional de Justiça

DESPACHO/OFÍCIO Nº _____/2011

Tendo em vista que a requerente se encontra sediada no Estado de São Paulo, oficie-se, por ordem da Excelentíssima Senhora Ministra Corregedora Nacional de Justiça, à Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo - CGJSP, com cópia do requerimento inicial, para que, em 15 (quinze) dias, informe se, porventura, a questão já foi, ali, previamente analisada.

Cópia do presente despacho servirá como **OFÍCIO**. (Na resposta citar o nº **0004451-15.2011.2.00.0000**)

JOSÉ ANTONIO DE PAULA SANTOS NETO
Juiz Auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça

Esse Documento foi Assinado Eletronicamente por JOSÉ ANTONIO DE PAULA SANTOS NETO em 27 de Outubro de 2011 às 17:01:00

O Original deste Documento pode ser consultado no site do E-CNJ. Hash:
2a07d2ad6360dd48fad358aee755249



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Praça Pedro Lessa, 61 – 3º andar - CEP 01032-030 – Capital
FONE: (0XX-11) 3313-5392 FAX: (0XX-11) 3313-0994

Nº 4845/AHMM - DICOGE 1.2

PROCESSO Nº 2011/135891

FAVOR MENCIONAR
REFERÊNCIAS ACIMA

Em 11 NOV 2011

Senhor Juiz Auxiliar:

Por ordem do Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça, informo a Vossa Excelência que a questão suscitada nos autos nº 0004451-15.2011.2.00.0000 – *Pedido de Providências – Corregedoria*, ainda não foi apreciada por este Órgão.

Encaminho, ainda, para conhecimento de Vossa Excelência cópia do parecer expedido nos autos CG nº 83549/2010, em que questão assemelhada foi decidida.

Aproveito a oportunidade para apresentar a Vossa Excelência protestos de minha alta estima e distinta consideração.


MARCUS VINÍCIUS RIOS GONÇALVES
Juiz Auxiliar da Corregedoria

A Sua Excelência o Senhor

JOSÉ ANTONIO DE PAULA SANTOS NETO

Meritíssimo Juiz Auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça

Praça dos Três Poderes, s/nº - 3º andar – Edifício Anexo do Superior Tribunal Federal

CEP – 70175/901 – **BRASÍLIA/DF**

12/12

Processo 83.549/2010 Data: 10/12/2010 Localidade: Barra Bonita
Cartório: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barra Bonita
Relator: Walter Rocha Barone
Legislação: Lei 10.931/04

EMOLUMENTOS – Registro de Cédula de Crédito Bancário com alienação fiduciária em garantia – Aplicação do item 05 da Tabela III determinada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente – Inteligência do artigo 42 da Lei nº 10.931/04– Recurso não provido.

EMOLUMENTOS – Registro de Cédula de Crédito Bancário com alienação fiduciária em garantia – Aplicação do item 05 da Tabela III determinada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente – Inteligência do artigo 42 da Lei nº 10.931/04– Recurso não provido.

Íntegra:

Proc. CG nº 83.549/2010 - (388/2010-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO

Recorrente: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barra Bonita

EMOLUMENTOS – Registro de Cédula de Crédito Bancário com alienação fiduciária em garantia – Aplicação do item 05 da Tabela III determinada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente – Inteligência do artigo 42 da Lei nº 10.931/04– Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Cuida-se de recurso interposto pelo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Barra Bonita contra r. decisão do respectivo MM. Juiz Corregedor Permanente, que, ao julgar consulta formulada pelo Registrador, determinou a aplicação do item 05, da Tabela III, de emolumentos, na hipótese de registro de cédula de crédito bancário com alienação fiduciária em garantia.

O recorrente sustentou ser aplicável à espécie o item 01 da Tabela III, tendo em vista inexistir um contrato de alienação fiduciária no caso em questão.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

Opino.

O presente recurso não comporta provimento.

O artigo 42 da Lei nº 10.931/04, que disciplina as cédulas de crédito bancário, estabelece:

"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."

Ora, na medida em que, de acordo com a legislação de regência, as cédulas de crédito bancário prescindem de registro para que sejam válidas e eficazes, mas as garantias por elas constituídas devem ser registradas para valer contra terceiros, resta claro que o registro, 'in casu', não é verdadeiramente do título, mas sim da garantia nele prevista.

Na hipótese dos autos, a alienação fiduciária em garantia foi estabelecida no próprio corpo da cédula de crédito, sendo, pois, inviável, o seu registro sem que se registre a própria cártula.

Considerando, portanto, que, no caso em exame, o objetivo do pedido de registro é a inscrição da garantia, e não da cédula em si, o cálculo dos emolumentos, conforme corretamente decidido pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, deve ser feito de acordo com o item 05 da Tabela III, que trata do 'registro ou averbação de contrato de alienação fiduciária, leasing ou reserva de domínio, sobre o valor financiado', e não de acordo com o item 01, da mesma tabela, que se refere ao 'registro ou averbação integral de contrato, título ou documento com conteúdo financeiro'.

Ademais, não assiste razão ao recorrente ao sustentar que o contrato de alienação fiduciária estaria desnaturado, pelo fato de o bem dado em garantia ainda não pertencer ao devedor fiduciante.

Com efeito, embora seja verdadeiro que, nas cédulas de crédito bancário, o mútuo contraído pelo devedor seja utilizado, na maioria das vezes, para a própria aquisição dos bens alienados fiduciariamente, tal não se constitui em nenhuma irregularidade, posto encontrar-se expressamente prevista na legislação a possibilidade de alienação fiduciária de coisa futura.

As lições de Sílvio de Salvo Venosa, in 'Direito Civil, Contratos em Espécie, 3ª ed., São Paulo, Ed. Atlas, 2003, p.103, não deixam dúvidas a respeito:

'O fiduciante ou tomador do crédito em tese há de ser proprietário do bem para aliená-lo ao financiador. No entanto, como o mecanismo técnico visa facilitar a aquisição de bens pelo consumidor final, o §2º do artigo 66 permite que o contrato de alienação fiduciária tenha por objeto coisa ainda não pertencente ao devedor, coisa futura, acrescentando que "o domínio fiduciário desta se transferirá ao credor no momento da aquisição da propriedade pelo devedor, independentemente de qualquer formalidade posterior". É o que frequentemente sucede na prática.'

O artigo 31 da Lei nº 10.931/04, por seu turno, estabelece que:

16/

"A garantia da Cédula de Crédito Bancário poderá ser fidejussória ou real, neste último caso constituída por bem patrimonial de qualquer espécie, disponível e alienável, móvel ou imóvel, material ou imaterial, presente ou futuro, fungível ou infungível, consumível ou não, cuja titularidade pertença ao próprio emitente ou a terceiro garantidor da obrigação principal." (grifei)

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que seja negado provimento ao presente recurso.

Sub censura.

São Paulo, 10 de dezembro de 2010.

(a) WALTER ROCHA BARONE

Juiz Auxiliar da Corregedoria

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, por seus fundamentos, que adoto, negando provimento ao recurso interposto. Publique-se. São Paulo, 13 de dezembro de 2010. (a) Des. ANTONIO CARLOS MUNHOZ SOARES, Corregedor Geral da Justiça.



[Handwritten signature]

Ofício nº 15/2012

São Paulo, 13 de agosto de 2012

Processo nº 0004451-15.2011.2.00.0000

Pedido de Providências

Requerente: BM&FBOVESPA S.A

Requerido: CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA

Meritíssimo Juiz,

Instado a se manifestar sobre proposta endereçada a esse E. Conselho sobre cobrança de emolumentos para a averbação de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), quando feita posteriormente ao registro da garantia do crédito, submeto a Vossa Excelência o entendimento desta Associação.

Os Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo, acompanham o entendimento da BM&FBOVESPA S.A.– Bolsa de Valores, para que quando a averbação das cédulas se dê em ato isolado e posterior ao registro da garantia creditícia, os emolumentos sejam cobrados como averbação sem valor declarado.

A proposta para que se considere a averbação da CCI, efetuada posteriormente ao registro da garantia real, como um ato único para efeitos de cobrança de emolumentos, se torna inadmissível, por não espelhar a forma do ato

[Handwritten signature]



22X

realizado, que não foi único e atrelado concomitante àquele da garantia.

A nosso juízo, a alternativa da caracterização do ato como sendo sem valor econômico, se mostra razoável.

São estas, Excelência, as razões que têm levado os Registradores de Imóveis de São Paulo a este entendimento, ora submetido ao crivo desse E. Conselho.


FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS
Presidente

Ao
Excelentíssimo Senhor Doutor
JOSÉ ANTONIO DE PAULA SANTOS NETO
MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça
Anexo I - Supremo Tribunal Federal
Praça dos Três Poderes, s/n
BRASÍLIA - DF
70175-901

**Corregedoria**

23 X

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - CORREGEDORIA 0004451-15.2011.2.00.0000**Requerente:** Bm&fbovespa S.a**Requerido:** Corregedoria Nacional de Justiça

DESPACHO/OFÍCIO _____ 2012

Trata-se de pedido apresentado pela BM&FBovespa para apreciação de proposta de cobrança de emolumentos para registro e averbação de CCI (Cédula de Crédito Imobiliário), nas hipóteses em que tal averbação não seja realizada concomitantemente à averbação da alienação fiduciária do imóvel na respectiva matrícula.

Informa que, quando o registro da garantia do crédito e a averbação da emissão da CCI são concomitantes, são considerados atos únicos para fins de cobrança de emolumentos, sendo os emolumentos cobrados, portanto, apenas uma vez.

No entanto, há no mercado, diversos instrumentos particulares de compra e venda de imóveis sem qualquer previsão sobre a emissão de CCI a favor do credor hipotecário. Assim, para a emissão das respectivas CCI, seria necessário registrá-las na matrícula de cada imóvel, o que ensejaria a incidência de emolumentos calculados sobre o valor integral da operação de compra e venda, o que se torna extremamente excessivo.

Dessarte, requer, em síntese, que a averbação na matrícula do imóvel sobre a existência da CCI, mesmo que realizada em data distinta à data do registro da

respectiva garantia, seja considerada como um ato único para efeitos de cobrança de emolumentos ou, na impossibilidade, que o registro de toda e qualquer CCI seja considerado "sem valor declarado" para efeito de cobranças de custos e emolumentos.

Instada a se manifestar, a ARISP (Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo) se manifestou pela aprovação da proposta alternativa, a da caracterização do ato como sendo sem valor econômico.

Já o IRIB (Instituto de Registro imobiliário do Brasil), apesar de intimado, não se manifestou sobre o pedido da requerente.

Relatados. Passo a despachar.

Uma vez que a providência solicitada terá, se adotada, vigência nacional, intime-se novamente o IRIB para que, querendo, em 15 (quinze) dias se pronuncie sobre o objeto do presente pedido de providências.

Cópia do presente despacho servirá como ofício.

A resposta deverá citar o nº 0004451-15.2011.2.00.0000 e ser enviada eletronicamente, nos termos da Portaria nº 52/2010 da Presidência do Conselho Nacional de Justiça, que regulamenta, entre outros, o peticionamento eletrônico.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça

Esse Documento foi Assinado Eletronicamente por José Marcelo Tossi Silva em 08 de Novembro de 2012
às 15:17:12

O Original deste Documento pode ser consultado no site do E-CNJ. Hash:
b590a5451085e55e1cd99e257adfa00