



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

R Pref Rosaldo Gomes M Leitão, S/N - Bairro CENTRO CÍVICO - CEP 80530-210 - Curitiba - PR - www.tjpr.jus.br

DESPACHO**SEI Nº 0026066-14.2018.8.16.6000**

I - Trata-se de consulta formulada por Samuel de Lima Junior, Servidor Público Estadual, nos seguintes termos:

"No último dia 04 (quatro) de abril, devido à quitação de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, solicitei junto ao Cartório da 8ª Circunscrição de Registro de Imóveis do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba o cancelamento de registro Alienação Fiduciária junto à matrícula do imóvel, bem como a baixa de Cédula de Crédito Imobiliário.

Contudo, no dia 17 (dezessete) de abril, por meio de consulta aos protocolos junto ao referido Cartório de Registro de Imóveis, fui informado que consta-se i) no arquivo "Exigência 8º Registro -Baixa de Cédula de Crédito Imobiliário.pdf", como pendente a baixa da Cédula de Crédito Imobiliário pelo motivo de "falta reconhecer firma do representante da quitante", no campo 11 da Cédula apresentada", campo este que justamente é seguido pela dispensa de reconhecimento de firma acima aduzido;

ii) no arquivo "Exigência 8º Registro - Cancelamento de Alienação Fiduciária, pdf", como pendente o registro do Título de Quitação da Dívida pelo motivo de " Falta cancelar a Cédula de Crédito objeto da Averbação 3 das matrículas, cujo documento para tal fim foi prenotado e devolvido com exigências nesta data", sendo esta pendência, portanto, uma consequência lógica da não efetivação da Baixa de Cédula de Crédito mencionada.

Diante o exposto, consulto Vossa Excelência acerca da necessidade do reconhecimento de firma, sendo que a Caixa assevera ser tal reconhecimento dispensado pela Lei nº 9.514/97".

II - Da análise dos documentos apresentados pela parte consultante, verifica-se que consta na Cédula de Crédito Imobiliário (com garantia real na modalidade de Alienação Fiduciária) campo específico para a assinatura da parte credora (Banco) reconhecendo a quitação da dívida e autorizando o devedor a promover a baixa da Cédula averbada na matrícula.

Consta, ainda, a ressalva da dispensa do reconhecimento de firma, nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514/97, o qual dispõe que "os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública".

Entretanto, em que pese a orientação dada pelo Banco credor, para o cancelamento do registro na matrícula do imóvel, é necessário a apresentação de termo de cancelamento e/ou quitação da dívida fornecida pelo credor, **com firma reconhecida.**

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), em 2016, com "a intenção de facilitar a qualificação do registrador imobiliário e do registrador de títulos e documentos quando do exame de Cédulas de Crédito e de Cédulas de Produto Rural apresentadas para registro, por meio da tentativa de sistematização das legislações e de decisões judiciais correlatas, procurando esclarecer algumas dúvidas e divergências existentes, e, quiçá, de uniformização de procedimentos", divulgou a 1ª Edição dos estudos realizados sobre Cédulas de Crédito No Registro de Imóveis.

No item **12. Reconhecimento de Firma**, o Instituto esclareceu que não há a necessidade de reconhecimento de firma nas cédulas para a realização do registro; porém, "não deve o operador do Direito confundir a não exigência do reconhecimento de firma quando da emissão do título, visando aos registros das cédulas e/ou de suas garantias, com a necessidade de se exigir dito reconhecimento de firma para que seja deferida a averbação de cancelamento, ou de quitação, ou de liberação parcial de gravame etc.", com arrimo no art. 39, caput, do Decreto-lei nº 167/1967, ou no art. 39, I, do Decreto-lei nº 413/1969".

No mesmo sentido, no Boletim Eletrônico nº 3.055 do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), no tópico que versou sobre os aspectos registrais das Cédulas de Crédito, restou consignado que "realizados os registros necessários, quaisquer alterações posteriores como endossos, menções adicionais, aditivos, avisos de prorrogação e qualquer ato que promova a alteração na garantia serão averbados, inclusive o próprio cancelamento da cédula e do gravame. Para isto, exigir-se-á ou ordem judicial ou prova da quitação da cédula, lançada no próprio título ou passada em documento em separado com força probante. Dita quitação deverá ser formalizada com observância do art. 320, do Código Civil, sendo de bom alvitre que ela contenha a firma do credor reconhecida por autenticidade."

Ressalta-se que, em consulta realizada pela Corregedoria da Justiça, é de praxe a exigência do reconhecimento de firma por parte dos Serviços de Registro de Imóveis do país, justamente em razão da importância da veracidade do termo de quitação e/ou baixa.

III - A parte consultante informou que apresentou ao registrador o termo de quitação da dívida assinado pela parte credora e com firma reconhecida; porém, não anexou o documento ao presente expediente, apenas juntou a Cédula de Crédito Imobiliário com os campos "baixa da cédula" e "quitação da dívida" sem assinatura do credor com firma reconhecida.

IV - Diante do exposto, intime-se a parte consultante para que, no prazo de 5 (cinco) dias, apresente o termo de quitação da dívida fornecido pela Caixa Econômica Federal, assinado e com firma reconhecida.

Curitiba, na data de inserção no sistema.

MÁRIO HELTON JORGE

Corregedor da Justiça



Documento assinado eletronicamente por **Mario Helton Jorge, Corregedor**, em 04/05/2018, às 17:35, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjpr.jus.br/validar> informando o código verificador **2884266** e o código CRC **F57EED1C**.

0026066-14.2018.8.16.6000

2884266v2