

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0000163-60.2025.8.26.0565

(147/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REGISTRO DE IMÓVEIS. CANCELAMENTO DE ORDEM DE INDISPONIBILIDADE. NECESSIDADE DE PROTOCOLO INDIVIDUALIZADO E RECOLHIMENTO DE EMOLUMENTOS, SALVO DISPENSA EXPRESSA NA DECISÃO JUDICIAL. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. POSSIBILIDADE DE AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE. PARECER PELO PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

1. As ordens de indisponibilidade de patrimônio ou de bens individualizados, bem como as respectivas ordens de cancelamento, devem ser realizadas via Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), nos termos do art. 320-A do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra).

2. Em regra, a ordem de cancelamento da indisponibilidade permanece cadastrada na CNIB, mas sua prenotação pelo Oficial de Registro de Imóveis depende de solicitação do interessado e do recolhimento dos emolumentos respectivos (NSCGJ, Tomo II, Capítulo XX, subitem 408.2 e subitem 408.4).

3. Nas hipóteses de concessão de gratuidade da justiça ou de isenção/imunidade de emolumentos, o Oficial de Registro de Imóveis deve promover a averbação do cancelamento da ordem de indisponibilidade de imediato, independentemente de solicitação e recolhimento de emolumentos (NSCGJ, Tomo II, Capítulo XX, subitem 408.5, e CNN/CN/CNJ-Extra, art. 320-C).

4. A ordem de indisponibilidade pode recair sobre a propriedade fiduciária de bens imóveis quando o atingido for o credor fiduciário. A indisponibilidade não pode incidir apenas sobre a propriedade plena, mas sim sobre todo o patrimônio, o que inclui bens, direitos e valores do titular, entre os quais a propriedade fiduciária, que pode ser cedida durante a vigência do contrato ou até mesmo gerar o direito de disposição do próprio imóvel na forma do art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997.

5. Parecer pelo provimento parcial do recurso.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por Itaú Unibanco S.A. contra decisão que julgou parcialmente procedente pedido de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000163-60.2025.8.26.0565 e o código 163060D.

providências formulado em face do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de São Caetano do Sul, a qual i) reconheceu a impossibilidade de ordem de indisponibilidade genérica atingir imóvel do qual a parte tem a propriedade fiduciária (resolúvel); ii) determinou o imediato cancelamento das indisponibilidades quando comunicadas pela Central Nacional de Indisponibilidades de Bens (CNIB); iii) determinou que a cobrança de emolumentos observe o Provimento CN/CNJ n. 188/2024, que deu nova redação ao artigo 320-C, *caput* e parágrafo único, do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra).

Nas razões recursais (fls. 226-232), o recorrente aduz, em síntese, que é indevida cobrança de emolumentos por averbações de indisponibilidades de imóveis de que o atingido é proprietário fiduciário, pois a averbação decorreu de erro do registrador. Aponta, ainda, a desnecessidade de requerimentos individualizados para a averbação de ordem de cancelamento de indisponibilidade.

O oficial registrador apresentou resposta ao recurso às fls. 241-245. Alega que há doze ordens de indisponibilidade em desfavor do recorrente, das quais quatro já foram canceladas e oito cujos cancelamentos foram autorizados pelos juízos competentes. Afirma que é possível a averbação de indisponibilidade de imóvel de que a parte tem a propriedade fiduciária.

A Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se às fls. 268-272 pelo provimento do recurso.

Recurso tempestivo.

É o relatório.

Opino.

A controvérsia cinge-se (i) à possibilidade de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000163-60.2025.8.26.0565 e o código 163060D.

cobrança de emolumentos para a averbação de cancelamento de ordens de indisponibilidades de imóveis de que o atingido pela ordem é proprietário fiduciário; e (ii) à necessidade de requerimento individualizado para a averbação de cancelamento de ordem de indisponibilidade, em relação a cada imóvel.

A Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) foi inicialmente regulamentada pelo Provimento CN/CNJ n. 39/2014, posteriormente alterado pelo Provimento CN/CNJ n. 188/2024 e incorporado ao Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra).

Originariamente, a CNIB tinha por finalidade "a recepção e divulgação, aos usuários do sistema, **das ordens de indisponibilidade que atinjam patrimônio imobiliário indistinto**, assim como **direitos sobre imóveis indistintos**, e a **recepção de comunicações de levantamento das ordens de indisponibilidades nela cadastrada**" (Provimento CN/CNJ n. 39/2014, art. 2º, *caput*). As ordens de indisponibilidade de bens individualizados continuaram, porém, a ser promovidas via comunicação direta ao Oficial de Registro de Imóveis competente pela averbação, nos termos do art. 2º, § 1º, e do art. 5º do Provimento CN/CNJ n. 39/2014:

> Art. 2º. A Central Nacional de Indisponibilidade terá por finalidade a recepção e divulgação, aos usuários do sistema, das ordens de indisponibilidade que atinjam patrimônio imobiliário indistinto, assim como direitos sobre imóveis indistintos, e a recepção de comunicações de levantamento das ordens de indisponibilidades nela cadastrada.
>
> § 1º. A ordem de indisponibilidade que atinja imóvel específico e individualizado continuará sendo comunicada pela autoridade que a expediu diretamente ao Oficial de Registro de Imóveis competente para a averbação, podendo o encaminhamento ser

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000163-60.2025.8.26.0565 e o código 163060D.



promovido por via física ou eletrônica conforme disposto nas normas da Corregedoria Geral da Justiça a que submetida a fiscalização da respectiva unidade do serviço extrajudicial.

Art. 5º-A. As indisponibilidades de bens determinadas por magistrados, assim como seus respectivos levantamentos, deverão ser imediatamente cadastradas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, vedada a expedição de ofícios ou mandados em papel com tal finalidade às Corregedorias da Justiça dos Estados e aos Oficiais de Registros de Imóveis, salvo para o fim específico de indisponibilidade relativa a imóvel certo e determinado, hipótese em que a ordem será enviada diretamente à serventia competente para a averbação, com indicação do nome e do CPF do titular do domínio ou outros direitos reais atingidos, o endereço do imóvel e o número da respectiva matrícula. (renumerado pelo Provimento CN n. 182, de 17.9.2024)

Em relação às ordens de cancelamento de indisponibilidade, dispunha o art. 2º, § 2º, do Provimento CN/CNJ n. 39/2014:

Art. 2º, § 2º. A comunicação de levantamento de indisponibilidade cadastrada será efetuada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB pela autoridade competente, sem prejuízo de comunicação, pela referida autoridade, diretamente ao Oficial de Registro de Imóveis em que promovida averbação da indisponibilidade em imóvel específico, a fim de que proceda ao seu cancelamento.

Extrai-se daí, portanto, que na vigência do Provimento CN/CNJ n. 39/2014 havia dois regimes para averbações de indisponibilidade. As ordens de indisponibilidade sobre a totalidade do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000163-60.2025.8.26.0565 e o código 163060D.



patrimônio deveriam ser cadastradas na CNIB para imediato cumprimento pelos oficiais registradores, ao passo que as ordens de indisponibilidade sobre bens individualizados deveriam ser comunicadas ao oficial registrador competente para a averbação. As ordens de cancelamento de indisponibilidade, por sua vez, sejam genéricas ou específicas, deveriam ser efetuadas na CNIB, sem prejuízo, no último caso, de comunicação direta entre a autoridade que determinou o cancelamento e o oficial de registro de imóveis competente.

Com o advento do Provimento CN/CNJ n. 188/2024, o art. 320-A do CNN/CN/CNJ-Extra passou a dispor que o cadastro de ordens de indisponibilidade de patrimônio ou de bens individualizados, bem como das ordens para cancelamento de indisponibilidade, devem ser feitas pela CNIB. Assim, a CNIB passou a ser o meio adequado para o cadastro de *todas* as ordens de indisponibilidade (genéricas ou específicas).

Quanto à cobrança de emolumentos, constava do art. 7º do Provimento CN/CNJ n. 39/2014 que a consulta à CNIB é obrigatória para todos os notários e registradores e que "[n]enhum pagamento será devido por qualquer modalidade de utilização da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB pelos registradores, tabeliães de notas, órgãos do Poder Judiciário e da Administração Pública" (parágrafo único).

A interpretação desse dispositivo normativo foi objeto da Consulta n. 0002379-11.2018.2.00.0000, enfrentada pelo Conselho Nacional de Justiça, ainda na vigência do Provimento CN/CNJ n. 39/2014:

> CONSULTA. TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO. PROVIMENTO CNJ N 38/2014. ART. 7º, PARÁGRAFO ÚNICO. GRATUIDADE APENAS À CONSULTA AO CNIB, NÃO ALCANÇANDO OS ATOS PRÓPRIOS DE NOTÁRIOS E REGISTRADORES. CONSULTA PARCIALMENTE CONHECIDA E RESPONDIDA.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000163-60.2025.8.26.0565 e o código 163060D.



1. Contornos da consulta demandada pela parte consulente: "(a) se, diante do que estabelece o parágrafo único do art. 7º do Provimento CNJ nº 39/2014, é legal e legítima a cobrança, pelas serventias de registro de imóveis, de taxas e/ou emolumentos pela averbação das ordens de indisponibilidades e respectivos levantamentos comunicadas por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB? (b) em caso afirmativo, se cabe a inclusão do valor das taxas e/ou emolumentos na conta geral da execução, a ser suportada pelo devedor - proprietário do bem cuja indisponibilidade fora determinada -, inclusive na hipótese de o valor respectivo superar o montante da dívida principal?".

2. **Quanto ao questionamento (a), a gratuidade disposta no parágrafo único do art. 7º do Provimento CNJ nº 39/2014 não alcança os atos próprios de notários e registradores, no exercício de sua função, mas apenas o ato de realizar a consulta ao banco de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB**.

3. O questionamento (b) não deve ser conhecido, porquanto se trata de matéria que não está afeta às competências deste Conselho Nacional de Justiça, uma vez que ela é regida pelas normas de execução vigentes em leis processuais e de direta incidência em ações judiciais, estando fora do alcance do art. 89 do Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça, o qual determina que as balizas do ponto duvidoso devem guardar relação com matérias de competência desta Corte Administrativa.

4. Consulta parcialmente conhecida e respondida.

(CNJ, Consulta 0002379-11.2018.2.00.0000, Corregedor Nacional de Justiça Ministro João Otávio de Noronha, j: 08/05/2018)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000163-60.2025.8.26.0565 e o código 163060D.

A matéria veio a ser tratada pelo Provimento CN/CNJ n. 188/2024, que acrescentou os arts. 320-C e 320-D ao CNN/CN/CNJ-Extra:

> Art. 320-C. **A ordem judicial para cancelamento de indisponibilidade deverá indicar se a pessoa atingida é beneficiária da Justiça Gratuita e, nessa situação, a averbação deverá ser efetivada pelo oficial do registro de imóveis sem ônus** para os que ocupem ou que tenham ocupado posições de partes processuais, no âmbito das Justiças Comum ou Especial.
>
> Parágrafo único. **Excetuadas situações abrangidas por isenções e imunidades previstas em Lei, ou ordem judicial em contrário, os emolumentos devidos pelo ato de indisponibilidade serão pagos conjuntamente com os de seu cancelamento**, quando praticado sem a exigência da antecipação, pelo interessado que fizer o pedido de cancelamento ao oficial de registro de imóveis.
>
> Art. 320-D. **Cadastrada na CNIB a autorização de cancelamento** da ordem de indisponibilidade, o **Oficial de Registro de Imóveis fica obrigado a averbar o seu cancelamento, independentemente de mandado judicial, desde que pagos os emolumentos, quando cabíveis**.

A questão também é objeto do subitem 408.4 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo:

> 408.2. As ordens de cancelamentos de indisponibilidades permanecerão disponíveis na Central de Indisponibilidade de Bens e serão prenotadas mediante solicitação do interessado.
>
> 408.3. Protocolado título representativo de direito contraditório,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000163-60.2025.8.26.0565 e o código 163060D.

deverá ser comunicada ao interessado a existência de averbação de indisponibilidade e a pendência de ordem de cancelamento não averbada.

408.4. Os emolumentos devidos pela averbação da indisponibilidade serão pagos quando da efetivação do cancelamento direto ou indireto da constrição, pelos valores vigentes à época do pagamento.

408.5. As ordens de cancelamento de indisponibilidade deverão ser prenotadas de imediato, nas hipóteses de não incidência ou de gratuidade de emolumentos decorrente de decisão judicial.

Constata-se daí que, no caso de cancelamento de indisponibilidade, após o cadastro da ordem de cancelamento na CNIB, a averbação fica condicionada ao recolhimento dos emolumentos, com exceção das hipóteses de isenção, imunidade e gratuidade decorrente de decisão judicial, nas quais o oficial registrador deverá imediatamente promover a prenotação para averbação.

Assim, em regra, a ordem de cancelamento fica cadastrada na CNIB, mas a averbação depende de que o interessado protocole o requerimento de cancelamento, o que deve ser feito individualmente em relação a cada imóvel afetado. Excepcionalmente, no caso de determinação judicial de gratuidade da justiça ou de dispensa dos emolumentos, dispensa-se o protocolo de requerimento de prenotação, pois é obrigação do oficial registrador o imediato cumprimento.

Uma vez firmadas tais premissas, no caso ora em apreço, verifica-se que foram proferidas oito ordens de indisponibilidade (fls. 4 - há duplicidade de menção à ordem 202209.**0610**.02338045-IA-071, apresentada uma segunda vez com erro de digitação - **0619**).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000163-60.2025.8.26.0565 e o código 163060D.

No confronto com as informações prestadas pelo oficial às fls. 241-245, nota-se que em relação a todas elas há ordens de cancelamento cadastradas na CNIB. Duas dessas ordens já estão averbadas: 202210.2114.02414524-IA-700 e 202212.0210.02456035-IA-340 (fls. 242). Em relação às demais, as decisões judiciais que lhes deram origem podem ser assim resumidas:

1 – A ordem 202405.2422.03348011-IA-480 tem origem nos autos n. 0000608-82.2012.5.06.0002, em que foi reconhecida a inexigibilidade dos emolumentos (fls. 80-82);

2 – A ordem 202209.0610.02338045-IA-071 tem origem nos autos n. 0010983-42.2021.5.18.0181, em que foi reconhecida a inexigibilidade dos emolumentos apenas sobre os imóveis em que o recorrente figura como credor fiduciário (fls. 53-57 e 64-71);

3 – A ordem 202401.1812.03118989-TA-600 tem origem nos autos n. 0100866-36.2021.5.01.0031, em que foi reconhecida a inexigibilidade dos emolumentos (fls. 74-75);

4 – A ordem 202401.1215.03110939-IA-470 tem origem nos autos n. 1000212-78.2022.5.02.0025, em que foi reconhecida a inexigibilidade dos emolumentos (fls. 76-77);

5 – A ordem 202407.2909.03475628-IA-430 tem origem nos autos n. 0000681-47.2024.5.19.0010, em que foi reconhecida a inexigibilidade de emolumentos (fls. 78-79);

6 – A ordem 202407.2914.03476178-IA-091 tem origem nos autos n. 0010223-26.2013.5.06.0014, em que nada consta sobre a inexigibilidade dos emolumentos (fls. 61-63).

As decisões podem ser classificadas em três categorias: (i) dispensa judicial do recolhimento dos emolumentos (itens 1, 3, 4,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000163-60.2025.8.26.0565 e o código 163060D.

e 5); (ii) concessão da gratuidade dos emolumentos apenas em relação aos imóveis de que o recorrente é proprietário fiduciário (item 2); (iii) omissão da decisão judicial em relação aos emolumentos (item 6).

Em relação à primeira categoria de decisões (dispensa judicial de recolhimento dos emolumentos), em que estão agrupadas as ordens de indisponibilidade 202405.2422.03348011-IA-480, 202401.1812.03118989-TA-600, 202401.1215.03110939-IA-470 e 202407.2909.03475628-IA-430 (itens 1, 3, 4 e 5 supra), deve prevalecer o disposto no subitem 408.5 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça, que determina a **imediata prenotação** das ordens de cancelamento nas hipóteses de não incidência ou de gratuidade de emolumentos decorrente de decisão judicial. **Para esses casos, dispensa-se protocolo individualizado**, pois é obrigação do oficial registrador a imediata prenotação.

Em relação à segunda categoria (concessão da gratuidade dos emolumentos apenas em relação aos imóveis de que o recorrente é proprietário fiduciário), encontrada na ordem de indisponibilidade 202209.0610.02338045-IA-071 (item 2 supra), deve incidir o subitem 408.5 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ em relação aos imóveis de que o recorrente é proprietário fiduciário, nos termos da decisão judicial proferida nos autos em que proferida a ordem (fls. 69-70). Quanto aos demais imóveis (de que o recorrente tem a propriedade plena), são necessários os requerimentos de prenotações das ordens de cancelamento, com recolhimento dos emolumentos devidos, conforme dispõem os subitens 408.2 e 408.4 do Capítulo XX das NSCGJ.

Por fim, na terceira categoria (omissão na decisão judicial quanto à exigibilidade dos emolumentos), que é o caso da ordem de indisponibilidade 202407.2914.03476178-IA-091 (item 6 supra), é necessário o pagamento dos emolumentos, com requerimentos individualizados de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000163-60.2025.8.26.0565 e o código 163060D.

prenotações em relação a cada imóvel.

Quanto à averbação das ordens de indisponibilidade sobre imóveis de que o atingido é proprietário fiduciário, o Provimento CN/CNJ n. 39/2014, em seu art. 2º, dispunha que as ordens de indisponibilidades atingiriam o patrimônio imobiliário indistinto, **assim como direitos sobre imóveis indistintos**. Na normativa vigente, consta do art. 320-J do CNN/CN/CNJ-Extra:

> Art. 320-J. Em **caso de aquisição de imóvel por pessoa cujos bens foram atingidos por ordem de indisponibilidade**, deverá o oficial de registro de imóveis, imediatamente após o registro do título aquisitivo na matrícula, promover a averbação da indisponibilidade, independentemente de prévia consulta ao adquirente, **inclusive nos casos em que a aquisição envolver contratos garantidos por alienação fiduciária, recaindo sobre os direitos do devedor fiduciante ou do credor fiduciário**.
>
> Parágrafo único. Imediatamente após a averbação da indisponibilidade na matrícula ou transcrição do imóvel, o registrador comunicará à autoridade ordenadora a sua efetivação.

A respeito da natureza jurídica da propriedade fiduciária, trata-se de direito real de garantia sobre coisa própria:

> A propriedade fiduciária constitui patrimônio de afetação, porque despida de dois dos poderes federados do domínio – *jus utendi e fruendi* – que se encontram nas mãos do devedor fiduciante. **O credor fiduciário tem apenas o *jus abutendi* e, mesmo assim, sujeito à condição resolutiva, destinado, afetado somente a servir de garantia ao cumprimento de uma obrigação**. O direito de dispor, na verdade, está atrelado à cessão do crédito garantido. **A propriedade-garantia é acessória à obrigação e**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000163-60.2025.8.26.0565 e o código 163060D.

> **segue sua sorte**. **A peculiaridade é que, ao contrário das demais garantias reais, incide não sobre coisa alheia, mas sobre coisa própria transferida ao credor, embora sob condição resolutiva**. O art. 1.367, adiante comentado, é expresso ao dispor que a propriedade fiduciária tem natureza de direito real de garantia. (LOUREIRO, Francisco Eduardo, [et al.]; coordenação Cezar Peluso. *Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência*, Santana do Parnaíba: 2023, p. 1.366)

Portanto, apesar de o credor fiduciário não ser titular da propriedade plena, não há obstáculo à averbação da indisponibilidade dos imóveis de que é proprietário fiduciário, pois tal direito compõe o patrimônio do credor, ainda que a propriedade seja resolúvel e não lhe confira as faculdades de usar e fruir do bem.

Nesse sentido, vale notar que o credor fiduciário tem o direito de ceder o crédito decorrente do contrato de alienação fiduciária: "*o credor fiduciário tem o direito de ceder o seu crédito na alienação fiduciária imobiliária, independentemente de anuência ou notificação do devedor fiduciante, sendo certo que esta cessão implica na transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia*" (RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. *Alienação fiduciária de bens imóveis.* São Paulo: Thomson Reuters, 2026, p. 533). Como tal direito pode ser cedido, a averbação da indisponibilidade se presta a evitar essa disposição do direito. Daí porque deve ser admitida essa averbação:

> **Se no transcurso do contrato de alienação fiduciária houver ordem de indisponibilidade decretada em desfavor do [credor] fiduciário, será *incontinenti* possível sua averbação na matrícula, não para tornar indisponível o imóvel todo, mas, sim, os direitos do credor fiduciário, qual a propriedade resolúvel sobre a *res***. Nessa perspectiva, essa constrição não pode ter qualquer reflexo na esfera jurídica do [devedor] fiduciante

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000163-60.2025.8.26.0565 e o código 163060D.

> que, uma vez adimplida integralmente a dívida, terá o direito líquido e certo a promover o cancelamento da propriedade fiduciária, retornando à titularidade do domínio pleno sobre o imóvel. (RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. *Alienação fiduciária de bens imóveis.* São Paulo: Thomson Reuters, 2026, p. 687, sem grifos no original).

Ademais, é oportuno acrescentar que, no caso de contrato de compra e venda com garantia de propriedade fiduciária constituída sobre bem imóvel, o inadimplemento tem por consequência necessária a execução da garantia, com a consolidação da propriedade do bem em favor do credor fiduciário para a posterior venda em leilão extrajudicial, cujo produto deverá ser usado para o pagamento do débito do fiduciante, com a devolução a este de eventual saldo credor, na forma dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997.

Contudo, há ainda a possibilidade de ser atribuída ao credor a livre disposição do bem, nos termos do art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997:

> § 5º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 2º, **o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel** e exonerado da obrigação de que trata o § 4º deste artigo.

Vê-se, portanto, que a propriedade fiduciária faz surgir, embora sob condição resolutiva, o direito de dispor do próprio imóvel, na forma do art. 27, § 5º, Lei n. 9.514/1997. Daí porque, também por essa razão, é adequada a averbação de indisponibilidade na matrícula do imóvel quando a indisponibilidade for decretada em desfavor do proprietário fiduciário, como consta do art. 320-J do CNN/CN/CNJ-Extra.

Portanto, não há, em suma, óbice ou ilegalidade na averbação de indisponibilidade na matrícula de imóveis de que o atingido pela

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000163-60.2025.8.26.0565 e o código 163060D.

ordem seja proprietário fiduciário. Consequentemente, fica prejudicada a tese de que houve erro do oficial ao promover tais averbações e de que seus cancelamentos devem ser promovidos independentemente do recolhimento de emolumentos. Não houve erro, mas cumprimento do dever legal do oficial, ao promover as averbações. Diante do cadastro das ordens de cancelamento das indisponibilidades, cabe ao interessado solicitar o seu cancelamento e recolher os respectivos emolumentos.

Por essas razões, em relação à ordem de indisponibilidade 202407.2914.03476178-IA-091 (item 6 supra), por não haver qualquer determinação de gratuidade deferida pelo Juízo competente, é necessário que o recorrente promova os requerimentos individualizados de prenotação, com pagamento dos emolumentos indistintamente, seja o imóvel de propriedade plena ou fiduciária do recorrente.

Assim, a despeito de a matéria não haver sido objeto do recurso, tendo em vista que à Corregedoria-Geral da Justiça compete o exercício do poder hierárquico, mediante revisão dos atos praticados pelo Juízo Corregedor Permanente, é imperativo, de ofício, afastar o item 1 da decisão recorrida, que determinava ao oficial que se abstivesse de averbar indisponibilidade de imóvel de que o recorrente é proprietário fiduciário, bem como o item 3 da decisão recorrida, que determinava o cancelamento das indisponibilidades em relação aos imóveis de que o recorrente é proprietário fiduciário. Deverá o oficial se limitar a cumprir as ordens judiciais de cancelamento de indisponibilidade recebidas pelos juízos competentes, mediante observância das normas constantes do art. 320-A a art. 320-N do CNN/CN/CNJ-Extra e do item 408 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que seja conhecido o recurso administrativo e a ele seja dado parcial provimento, bem como no sentido de reformar, *ex officio*, a decisão recorrida, a fim de determinar ao 2º Oficial de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000163-60.2025.8.26.0565 e o código 163060D.

Registro de Imóveis de São Caetano do Sul que:

1. Promova, de imediato, as prenotações e averbações dos cancelamentos das ordens de indisponibilidade n. 202405.2422.03348011-IA-480, n. 202401.1812.03118989-TA-600, n. 202401.1215.03110939-IA-470 e n. 202407.2909.03475628-IA-430, na forma do subitem 408.5 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ e do art. 320-C do CNN/CN/CNJ-Extra;

2. Promova, de imediato, as prenotações e averbações dos cancelamentos da ordem n. 202209.0610.02338045-IA-071, apenas em relação aos imóveis de que o recorrente é proprietário fiduciário, na forma do subitem 408.5 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ.

Em relação aos demais imóveis objeto da ordem de indisponibilidade n. 202209.0610.02338045-IA-071, a averbação do cancelamento fica condicionada à solicitação do interessado e ao recolhimento dos emolumentos respectivos, na forma dos subitens 408.2 e 408.4 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ.

Em relação à ordem de indisponibilidade n. 202407.2914.03476178-IA-091, a averbação do cancelamento fica condicionada à solicitação do interessado e ao recolhimento dos emolumentos respectivos, na forma dos subitens 408.2 e 408.4 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

GISELA AGUIAR WANDERLEY
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GISELA AGUIAR WANDERLEY. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000163-60.2025.8.26.0565 e o código 163060D.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 14 de abril de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0000163-60.2025.8.26.0565

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **dou parcial provimento** ao recurso, bem como **reformo**, *ex officio*, a decisão recorrida, a fim de determinar ao 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul que:

1 – Promova, de imediato, as prenotações e averbações dos cancelamentos das ordens de indisponibilidade n. 202405.2422.03348011-IA-480, n. 202401.1812.03118989-TA-600, n. 202401.1215.03110939-IA-470 e n. 202407.2909.03475628-IA-430, na forma do subitem 408.5 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ e do art. 320-C do CNN/CN/CNJ-Extra;

2 – Promova, de imediato, as prenotações e averbações dos cancelamentos da ordem n. 202209.0610.02338045-IA-071, apenas em relação aos imóveis de que o recorrente é proprietário fiduciário, na forma do subitem 408.5 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000163-60.2025.8.26.0565 e o código 163062B.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Em relação aos demais imóveis objeto da ordem de indisponibilidade n. 202209.0610.02338045-IA-071, a averbação do cancelamento fica condicionada à solicitação do interessado e ao recolhimento dos emolumentos respectivos, na forma dos subitens 408.2 e 408.4 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ.

Em relação à ordem de indisponibilidade n. 202407.2914.03476178-IA-091, a averbação do cancelamento fica condicionada à solicitação do interessado e ao recolhimento dos emolumentos respectivos, na forma dos subitens 408.2 e 408.4 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA
Corregedora-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000163-60.2025.8.26.0565 e o código 163062B.