(183/2025-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO - REGISTRO DE IMÓVEIS - CANCELAMENTO DE PENHORAS E HIPOTECAS - IMÓVEL ADJUDICADO EM PROCESSO JUDICIAL - AUSÊNCIA DE PRENOTAÇÃO VÁLIDA - PARECER PELO NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS PREJUDICADO - ANÁLISE DO ÓBICE PARA ORIENTAÇÃO DE FUTURA PRENOTAÇÃO.

I. **Caso em exame**

1. Trata-se de recurso interposto contra sentença que manteve recusa ao pedido de cancelamento de ônus na matrícula de imóvel adjudicado em alienação judicial, forçada. A parte recorrente argumenta que todos os juízos foram intimados sobre a alienação, assim como o credor hipotecário. Ausência de prenotação válida.

II. **Questão em discussão**
2. A questão em discussão consiste em determinar se é possível o cancelamento administrativo de penhoras e hipotecas sem prenotação válida e sem ordem judicial específica.

III. **Razões de decidir**
3. Na via administrativa, o protocolo é pressuposto do desenvolvimento válido do processo. Análise do óbice para orientar futura prenotação. 4. Não se pode questionar ou revisar decisão judicial na via administrativa. O cancelamento de averbação de penhora depende de ordem do juízo que a determinou, assim como o cancelamento de registro de hipoteca depende de comprovação de cumprimento do requisito legal (artigo 1.501 do Código Civil e artigo 251, II, da Lei de Registros Públicos).

IV. **Dispositivo e Tese**
5. Parecer pelo não conhecimento do recurso. Pedido de providências prejudicado.
Tese de julgamento: "1. A ausência de protocolo válido

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010915-29.2023.8.26.0344 e o código 12FB18C.

impede o conhecimento do recurso administrativo. Análise do óbice para orientar futura prenotação. 2. Não se pode questionar ou revisar decisão judicial na via administrativa. O cancelamento de averbação de penhora depende de ordem do juízo que a determinou, assim como o cancelamento de registro de hipoteca depende de comprovação de cumprimento do requisito legal para tanto (artigo 1.501 do Código Civil e artigo 251, II, da Lei de Registros Públicos)".

- Legislação e jurisprudência relevantes:

- Código Civil, art. 1.501; Lei de Registros Públicos, artigo 251, II.

- CGJ, Proc. n° 1093002-08.2017.8.26.0100, Parecer 101/2018-E, j. 13.03.2018; Processo n. 0004589-40.2014.8.26.0456, j. 03.08.2016; Processo n. 0011823-84.2015.8.26.0344, j. 28.07.2016; Processo n. 1017712-21.2016.8.26.0100, j. 16.07.2016.

- CSM, Apelação Cível n. 1002523-58.2020.8.26.0586; Relator: Fernando Torres Garcia; j. em 16.02.2023.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por **Clodoaldo Ribeiro Machado e Francisco Odair Neves** contra a r. sentença da MM. Juíza Corregedora Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Marília, que manteve recusa ao pedido de cancelamento de ônus, gravames e encargos existentes na matrícula n. 3.474 daquela serventia (fls. 122/129).

A parte recorrente aduz que adjudicou o imóvel em alienação judicial, forçada (processo de cumprimento de sentença de autos n.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010915-29.2023.8.26.0344 e o código 12FB18C.

0049613-02.2004.8.26.0114/01, 7ª Vara Cível da Comarca de Campinas); que todos os juízos que ordenaram constrição sobre o imóvel foram previamente intimados sobre a pretendida alienação forçada, assim como a Fazenda Nacional, a Delegacia da Receita Previdenciária de Bauru e o Banco do Brasil SA, este na qualidade de credor hipotecário, sem qualquer resistência, de modo que se pode inferir concordância com o pedido de cancelamento; que a hipoteca também pode ser cancelada já que a alienação forçada retira o patrimônio da esfera jurídica do devedor.

O requerimento formulado diretamente pela parte interessada à Corregedoria Permanente, notadamente porque a adjudicação constituiria forma de aquisição originária da propriedade (fls. 01/02), foi indeferido sob o fundamento de que o entendimento atual da jurisprudência é de que a adjudicação ou a arrematação provoca o cancelamento indireto das constrições anteriores, sendo desnecessário cancelamento direto; de que o cancelamento incumbe aos juízos que emitiram as ordens inscritas e de que a extinção da hipoteca somente se aplica quando o exequente for o credor hipotecário ou quando o credor hipotecário for devidamente notificado do procedimento de alienação do bem, o que deve ser verificado perante o juízo competente que não o administrativo (fls. 63/66, 73/74 e 111/113).

O Oficial, por sua vez, informou que o cancelamento das restrições depende de determinação do juízo que as decretou, sendo que as averbações de penhora perderam eficácia com o registro da arrematação (fls. 47/53). Informou, ainda, que o pedido não foi protocolado perante a serventia, de modo que não houve qualificação prévia (fls. 154/156).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 166/169).

É o relatório.

De início, vale observar que, como o ato registral buscado é o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010915-29.2023.8.26.0344 e o código 12FB18C.

de averbação (cancelamento de gravames), a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo.

Vale observar, ainda, que, na suscitação de dúvida inversa, a parte deve apresentar o título ou requerimento para protocolo sob pena de arquivamento (item 39.1.2, Cap. XX, das NSCGJ).

A mesma disposição se aplica ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis, como no caso de averbação de cancelamento (item 39.7, Cap. XX, das NSCGJ).

Em outros termos, a apresentação do título original ou de requerimento acompanhado dos documentos pertinentes é imprescindível, pois eventual procedência do recurso resultaria na pretendida averbação.

Nesse sentido, o Parecer n. 253/2021-E, da lavra do Juiz Assessor da Corregedoria Josué Modesto Passos, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. Ricardo Mair Anafe no julgamento do Recurso Administrativo n. 1032048-80.2019.8.26.0114, em que se reconheceu:

> *"(...) Ora, sem protocolo não pode subsistir, válida e eficazmente, nenhum processo registral concernente a registro stricto sensu (= dúvida) ou averbação (= processo administrativo comum, ou pedido de providências), porque, a admitir-se tal, a decisão final seria condicional, por depender da apresentação do título e, ainda, das vicissitudes que pudessem ocorrer entre a data da decisão e a da nova prenotação eficaz".*

Como ausente prenotação válida no caso concreto, fica prejudicado o pedido de providências, o que não impede o conhecimento do óbice a fim de orientar futura prenotação.

No mérito, o recurso não comportaria provimento.

Vejamos os motivos.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010915-29.2023.8.26.0344 e o código 12FB18C.



Na via administrativa, não se pode questionar o conteúdo de decisões judiciais nem muito menos revê-las ou cancelá-las.

De fato, esta E. Corregedoria Geral da Justiça e o C. Conselho Superior da Magistratura já se posicionaram acerca da impossibilidade de cancelamento de penhora realizada por determinação judicial via decisão administrativa, ainda que arrematado ou alienado judicialmente o imóvel em questão, o que constitui modo derivado de aquisição de propriedade (destaques nossos):

> *"REGISTRO IMOBILIÁRIO. CANCELAMENTO DE PENHORA - Mesmo diante do registro de carta de adjudicação e sua repercussão no registro imobiliário (cancelamento indireto)* ***não cabe expedição de ordem para o cancelamento de inscrições de penhora provenientes de outros processos judiciais, competindo requerimento ao juízo que a determinou*** *- Preliminar rejeitada e Recurso não provido" (*CGJ, Proc. n° 1093002-08.2017.8.26.0100 - Parecer 101/2018-E, j. 13.03.2018).
>
> *"REGISTRO DE MÓVEIS - Arrematação - Modo derivado de aquisição da propriedade imobiliária - Questão, todavia, irrelevante - Cancelamento direto de penhoras estranhas ao processo onde ocorreu a alienação judicial -* ***Necessidade de ordem judicial emanada da autoridade competente, ou seja, daquela que determinou as inscrições*** *- Registro da carta de arrematação, portanto, é insuficiente para tanto - Confirmação do juízo de desqualificação registral - Recurso desprovido"* (CGJ, Processo n. 0004589-40.2014.8.26.0456, j. 03.08.2016).
>
> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Carta de arrematação - Cancelamento direto de penhora estranha à do processo onde ocorrida a alienação judicial -* ***Impossibilidade - Precedentes***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010915-29.2023.8.26.0344 e o código 12FB18C.

do Conselho Superior da Magistratura e da Corregedoria Geral da Justiça *- Dúvida improcedente - Recurso provido"* (CGJ, Processo n. 0011823-84.2015.8.26.0344, j. 28.07.2016).

"Registro de Imóveis - Pretensão de cancelamento de hipotecas e penhoras à vista de arrematação ocorrida em juízo cível - ***Cancelamento de penhoras que depende de ordem do juízo que as determinou - Ausência de comprovação da notificação do credor hipotecário - Impossibilidade do cancelamento*** *- Inteligência do art. 1.501 do Código Civil - Recurso desprovido"* (CGJ, Processo n. 1017712-21.2016.8.26.0100, j. 16.07.2016).

"*REGISTRO DE IMÓVEIS – CARTA DE ADJUDICAÇÃO – ALIENAÇÃO FORÇADA – HIPOTECA E PENHORAS QUE NÃO CONFIGURAM IMPEDIMENTOS PARA REGISTRO DO TÍTULO –* ***IMPOSSIBILIDADE DE LEVANTAMENTO ADMINISTRATIVO DAS CONSTRIÇÕES SEM APRESENTAÇÃO DE TÍTULO EMANADO DA AUTORIDADE JURISDICIONAL QUE AS TENHA DETERMINADO*** *– ORDENS DE INDISPONIBILIDADE DE BENS AVERBADAS NA MATRÍCULA DESPROVIDAS DE FORÇA PARA OBSTACULIZAR A ALIENAÇÃO FORÇADA DO BEM IMÓVEL E SEU RESPECTIVO REGISTRO – EXIGÊNCIA DE CADASTRAMENTO INDIVIDUALIZADO DO IMÓVEL ARREMATADO QUE NÃO SE SUSTENTA – ÓBICES AFASTADOS –* ***ADJUDICAÇÃO – MODO DERIVADO DE TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE*** *– INDISPENSÁVEL RECOLHIMENTO DO ITBI – ENTENDIMENTO DO C. CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA – ÓBICE MANTIDO – APELAÇÃO NÃO PROVIDA"* (TJSP; Apelação Cível n. 1002523-58.2020.8.26.0586; Relator: Fernando Torres

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010915-29.2023.8.26.0344 e o código 12FB18C.

Garcia; j. em 16.02.2023).

Em suma, não compete a este juízo administrativo analisar ou modificar as decisões judiciais no que tange a penhora ou arresto, o que torna necessária apresentação de comprovação documental a atestar o levantamento da restrição pelo juízo competente (ou seja, pelo juízo que a determinou).

No que diz respeito à hipoteca, há possibilidade de cancelamento de seu registro na via administrativa por força de expressa determinação legal (Código Civil, art. 1.501, e Lei de Registros Públicos, art. 251, III):

> *"Art. 1.501. Não extinguirá a hipoteca, devidamente registrada, a arrematação ou adjudicação, sem que tenham sido notificados judicialmente os respectivos credores hipotecários, que não forem de qualquer modo partes na execução".*
>
> *"Art. 251. O cancelamento de hipoteca só pode ser feito:*
>
> *(....)*
>
> *II - em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado (art. 698 do Código de Processo Civil)".*

A comprovação de cumprimento do requisito legal, no sentido de notificação judicial de todo e qualquer credor hipotecário interessado que não tenha sido parte no processo de cobrança, incumbe à parte requerente, por óbvio.

Não se pode acolher a tese de que o processo de cumprimento de sentença é digital, o que possibilita acesso para conferência, na medida em que a prova da notificação do credor hipotecário necessita integrar o título para que possa ser arquivado junto à serventia imobiliária.

E nada disso acompanhou o pedido inicial (fls. 03/28).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010915-29.2023.8.26.0344 e o código 12FB18C.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo, o qual **não pode ser conhecido** já que prejudicado o pedido de providências.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010915-29.2023.8.26.0344 e o código 12FB18C.

CONCLUSÃO

Em 21 de maio de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1010915-29.2023.8.26.0344

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo, o qual **não conheço** já que prejudicado o pedido de providências.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010915-29.2023.8.26.0344 e o código 12FB97E.