(449/2025-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. COMPRA E VENDA COM HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PEDIDO DE CANCELAMENTO DOS ATOS REGISTRAIS PELA AUSÊNCIA DE *FUNDING*, O QUE ENSEJOU O DESFAZIMENTO DO PACTO. IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DA REGRA DO ART. 250, INCISO II, DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

I. **Caso em exame**

1. Trata-se de recurso interposto contra decisão que manteve a recusa ao pedido de cancelamento de averbação e de registros em matrícula do registro de imóveis. A parte recorrente sustenta ausência de *funding* para financiamento do contrato de venda e compra com hipoteca e alienação fiduciária em garantia e busca cancelamento dos atos registrais relacionados a ele com base no artigo 250, inciso II, da Lei n. 6.015/73.

II. **Questão em discussão**

2. A questão em discussão consiste em saber se possível o cancelamento de atos registrais por requerimento de ambas as partes envolvidas nos negócios jurídicos a eles relacionados, desfeitos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086503-27.2025.8.26.0100 e o código 14B1E2C.

por ausência de *funding*, sem necessidade de intervenção judicial.

III. **Razões de decidir**

3. O Registrador possui autonomia para recusar títulos contrários à ordem jurídica conforme art. 28 da Lei n. 8.935/1994. 4. O princípio da legalidade estrita rege o sistema registral, admitindo apenas títulos que atendam aos ditames legais. 5. O cancelamento de atos que transmitem propriedade não pode ser feito por mero requerimento das partes contratantes.

IV. **Dispositivo e Tese**

6. Parecer pelo não provimento do recurso.

Tese de julgamento: "1. Não cabe o cancelamento de registro de aquisição de propriedade mediante simples requerimento formulado pelas partes contratantes. 2. O retorno ao *status quo ante* depende de registro de novo instrumento de transmissão da propriedade, bem como do recolhimento do imposto devido sobre a operação".

Legislação relevante citada:

- Lei n. 6.015/73, art. 250, II e 252; Lei n. 8.935/1994, art. 28; Código Judiciário do Estado de São Paulo, artigo 246; NSCGJ, Tomo II, Capítulo XX, item 117.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086503-27.2025.8.26.0100 e o código 14B1E2C.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto pela **Caixa Econômica Federal** contra a r. sentença de fls.367/371, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que manteve a recusa ao pedido de cancelamento da averbação n. 506 e dos registros n. 507 e 508 da matrícula n.221.169 daquela serventia (prenotação n.597.561 - fl.12).

A parte recorrente aduz que o pedido é motivado pela ausência de *funding* para financiamento do contrato registrado; que é possível o cancelamento dos atos registrais por requerimento unânime das partes envolvidas, com base no artigo 250, inciso II, da Lei n.6.015/73; que a solução pela via judicial é necessária apenas quando há conflito ou dúvida insanável; que o cancelamento buscado não ofende a publicidade, não compromete a segurança jurídica e não afeta terceiros; que não há nulidade intrínseca ao título; que o que se busca é dar cumprimento ao distrato consensual (fls.378/384).

A Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls.408/410).

É o relatório.

Importante ressaltar que o Registrador dispõe de autonomia e independência no exercício de suas atribuições, podendo recusar títulos que entender contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade (art. 28 da Lei n. 8.935/1994), o que não se traduz como falha funcional.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086503-27.2025.8.26.0100 e o código 14B1E2C.

De fato, no sistema registral, vigora o princípio da legalidade estrita, pelo qual somente se admite o ingresso de título que atenda aos ditames legais.

Em outras palavras, o Oficial, quando da qualificação registral, perfaz exame dos elementos extrínsecos do título à luz dos princípios e normas do sistema jurídico (aspectos formais), devendo obstar o ingresso daqueles que não se atenham aos limites da lei.

É o que se extrai do item 117 do Cap. XX das Normas de Serviço:

> *"Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais".*

Cabe esclarecer, ainda, que, como se busca o cancelamento de atos registrais, o qual se materializa por averbação, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo (artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo).

No mérito, o recurso não comporta provimento.

A controvérsia versa sobre a possibilidade de se efetuar o cancelamento da averbação n.506 e dos registros n. 507 e 508 da matrícula n. 221.169 do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Capital com respaldo em requerimento comum das partes envolvidas em contrato particular de compra e venda de imóvel com garantia real e alienação fiduciária (fls.13/16).

A averbação n. 506 diz respeito ao "*cancelamento parcial*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086503-27.2025.8.26.0100 e o código 14B1E2C.

da hipoteca, registrada sob o nº 07, nesta matrícula, tão somente com relação ao futuro apartamento nº 501, localizado no 5º pavimento, do bloco 02, do empreendimento denominado "HM Smart Guaianases Condomínio 02" (fls.269).

O registro n.507 é relativo à venda do "*futuro apartamento nº 501, localizado no 5º pavimento, do bloco 02, do empreendimento denominado 'HM Smart Guaianases Condomínio 02*'" por HM 61 Empreendimento Imobiliário LTDA a Jeferson Borges de Araujo Conceição (fl.270).

Já o registro n.508 se refere à alienação fiduciária do futuro apartamento adquirido por Jeferson à Caixa Econômica Federal (fl.270).

Em nota devolutiva, o Oficial justificou o motivo da recusa (fl.12):

> "*Pretende o interessado o cancelamento da averbação de cancelamento parcial de hipoteca e dos registros da venda e compra e alienação fiduciária feitos, respectivamente sob os ns. 506, 507 e 508 da matrícula nº 221.169, através de requerimento no qual comparecem todas as partes envolvidas no negócio jurídico.*
>
> *Ocorre que os atos praticados, baseados em título formalmente perfeito, já produziram seus efeitos jurídicos a partir da publicidade a terceiros, tornando-se perfeitos e acabados, e seu cancelamento, na eventualidade de nulidade intrínseca do título ou, como declarado no requerimento, a "inexistência de funding para o financiamento", não pode ser alcançado na via*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086503-27.2025.8.26.0100 e o código 14B1E2C.

administrativa, dependendo de autorização judicial transitada em julgado, a teor do art. 250, I, da Lei n. 6015/73 (vg Processo n. 1120324-37.2016.8.26.0100 e Processo CG 1024787-33.2018.8.26.0071, dentre outros).

Finalmente observa-se que, nem todos os registros ou averbações decorrentes de atos bilaterais de manifestação de vontade podem ser cancelados a REQUERIMENTO dos que nele intervieram, com a aplicação do art. 250, II da referida Lei 6015/73, tal como decidido nos Processos CG ns. 871/2005 e 627/2006".

A parte recorrente, por sua vez, explicou o pedido de cancelamento dos atos pela ausência de *funding* para cumprimento do pacto, o que implicou seu desfazimento em razão de fato superveniente. Note-se que o contrato de compra e venda não contém cláusula expressa, com a natureza jurídica de condição resolutiva, subordinando os efeitos do negócio à obtenção do *funding.*

O que ocorreu, na verdade, foi a resolução do contrato por impossibilidade de cumprimento em razão da ausência de requisitos para obtenção do financiamento.

Dito de modo mais simples, a ausência de *funding* não afeta o negócio jurídico no plano da validade, mas apenas no plano da eficácia.

Nada impede que as partes propugnem de comum acordo a resolução do contrato em razão de cláusula resolutiva expressa, em razão de impossibilidade superveniente do comprador e devedor fiduciante. Podem, ainda, pedir o distrato da compra e venda, cuja natureza será a de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086503-27.2025.8.26.0100 e o código 14B1E2C.

negócio extintivo de um pacto anterior.

Isso não se confunde, porém, com o cancelamento do proprio contrato de compra e venda, que permanece válido, apenas não mais interessa as partes.

Vale lembrar que os atos registrais produzem todos os seus efeitos enquanto não cancelados e isto ainda que o título que os originou tenha sido desfeito (artigo 252 da Lei n. 6.015/73).

Ademais, embora o artigo 250, inciso II, da Lei nº 6.015/73, preveja como possível o cancelamento de atos registrais mediante requerimento unânime de todos os participantes capazes e com firmas reconhecidas, tal regra não abrange indiscriminadamente todos os atos de registro ou averbação resultantes de manifestação de vontade bilateral.

De fato, aqueles que transmitem a propriedade não podem ser cancelados por mero requerimento dos envolvidos.

Vossa Excelência já discorreu sobre a questão:

> "*Não cabe o cancelamento de registro de aquisição da propriedade por ato inter vivos mediante simples requerimento formulado pelas partes. No dizer de Narciso Orlandi, 'para conseguir esse objetivo as partes devem desfazer o negócio jurídico registrado' qualquer que seja o rótulo dado ao desfazimento. Deve ocorrer a resilição bilateral ou distrato, como a denomina o art. 472 do Código Civil, que nada mais é do que a 'declaração da vontade das partes contratantes, no sentido oposto ao que havia gerado o vínculo'. É um contrato liberatório, mediante atuação oposta da vontade que o criara. Essa retratação*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086503-27.2025.8.26.0100 e o código 14B1E2C.

bilateral tem efeito ex nunc, 'isto é, a partir do momento em que se ajusta, não retroagindo para alcançar as consequências pretéritas, que são respeitadas. Pode operar nova transmissão de propriedade e está sujeito a nova tributação'.

A Lei (art. 427 do CC) consagra o princípio da atração de formas, dispondo tenha o distrato a mesma forma exigida para o contrato. Note-se que a atração somente se dá se a forma for requisito de validade (ad substantiam) do contrato, não se aplicando, assim, se for meramente facultativa, eleita por conveniência das partes ou para facilitação da prova" (ALVIM NETO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. Lei de Registros Públicos Comentada, Rio de Janeiro: editora Forense, 2ª edição, 2019, p.1422).

Em outras palavras, uma vez registrada a compra e venda e, por consequência, operada a transmissão do domínio do imóvel, com nova transferência de propriedade, ainda que resolúvel, por meio do contrato de alienação fiduciária também registrado, o retorno ao *status quo ante* depende de novo pacto entre as partes, o que ensejará nova tributação, já que haverá nova mudança de titularidade.

A questão não é propriamente o cancelamento dos direitos reais de garantia, mas sim do proprio registro do contrato de compra e venda.

Cabe ressaltar que a compra e venda original se deu por instrumento particular, de modo que o distrato poderá se dar pela mesma forma.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Luciana Carone Nucci Eugenio. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086503-27.2025.8.26.0100 e o código 14B1E2C.

Note-se que a nova transferência de propriedade decorrente do distrato não terá efeitos retroativos, o que protege eventuais direitos de terceiros e preserva a segurança jurídica esperada do sistema registral.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e a ele seja **negado provimento**.

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. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086503-27.2025.8.26.0100 e o código 14B1E2C.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 24 de novembro 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 1086503-27.2025.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele **nego provimento**.

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 1086503-27.2025.8.26.0100 e o código 14B2226.