(**212/2025-E**)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. CANCELAMENTO DE REGISTRO DE HIPOTECA. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL EM ANDAMENTO. ANÁLISE DO PEDIDO PREJUDICADA EM RAZÃO DE DISCUSSÃO DA MATÉRIA NA VIA JUDICIAL. ARREMATAÇÃO POSTERIOR, COM INGRESSO NO FÓLIO REAL. PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO, COM ADVERTÊNCIA.

I. **Caso em exame**

1. Trata-se de recurso interposto contra sentença que julgou prejudicado pedido de cancelamento de registro de hipoteca.

II. **Questão em discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se a nulidade do registro da hipoteca, constituída por instrumento particular, pode ser analisada nesta via administrativa tendo em vista execução em curso, em que a matéria foi debatida, com posterior arrematação do imóvel e ingresso no fólio.

III. **Razões de decidir**

3. Em execução judicial, a validade do título foi

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 1004169-83.2024.8.26.0224 e o código 1320F03.

apreciada com garantia de contraditório e ampla defesa e posterior arrematação, além de ingresso no fólio. 4. A via administrativa não é meio adequado para revisar matéria analisada no âmbito judicial.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Parecer pelo não provimento do recurso, com advertência.

Tese de julgamento: "1. A via administrativa não é adequada para revisão de decisão judicial. 2. Embora evidenciada qualificação falha, pela ausência de prejuízo, suficiente advertência para a devida orientação dos prepostos, de forma que novo erro não se repita".

Legislação citada:

- Código Civil, art. 1.499, VI.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por **Nouha Hussein Abdouni** contra a r. sentença de fls. 489/492, que julgou prejudicado o pedido de providências, determinando seu arquivamento.

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 1004169-83.2024.8.26.0224 e o código 1320F03.

A parte interessada requereu o cancelamento do registro n. 08 da matrícula n. 5.523 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, fls. 02/08, sob o fundamento de nulidade formal do instrumento pelo qual a proprietária, Sultan Comercial e Assessoria Ltda., constituiu hipoteca em favor da credora D'Art Construções Ltda. (prenotação n. 538.711; nota devolutiva - fl. 67).

Em seu requerimento, a parte aduz que foi casada pelo regime da comunhão parcial de bens com Derghan Ahmad Derghan, sócio da empresa proprietária, Sultan Comercial e Assessoria Ltda.; que ajuizou ação cautelar de arrolamento de bens (autos n. 0016842-34.2001.8.26.0224), em que foram incluídas as cotas sociais da referida empresa, bem como o imóvel objeto da matrícula n. 5.523; que, posteriormente, também ajuizou ação de partilha (autos n. 0006085-73.2004.8.26.0224), em que obteve 50% das cotas sociais e, em razão disso, faria jus a parcela do imóvel; que o Registrador não poderia ter admitido a entrada no fólio registral do contrato de mútuo com garantia hipotecária apresentado à serventia (fls. 71/79), já que o negócio jurídico não observou a forma prescrita em lei: o imóvel é avaliado em R$ 30.000.000,00, pelo que se fazia necessária escritura pública; que há nulidade de registro, de modo que devido bloqueio liminar da matrícula (fls. 09/19 e 111/117).

D'Art Construções Ltda. manifestou-se às fls. 122/139, ressaltando que a hipoteca foi registrada; que, quando do requerimento de cancelamento, já estava em curso execução de título extrajudicial com garantia hipotecária (autos n. 1012510-45.2017.8.26.0224), cuja inicial foi instruída com o contrato que deu origem ao registro n. 08; que a

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 1004169-83.2024.8.26.0224 e o código 1320F03.

interessada interpôs embargos de terceiros na tentativa de impedir a expropriação do bem, oportunidade em que se decidiu que ela não teria direitos sobre ele; que o registro do contrato foi feito para publicidade, sendo que não é requisito obrigatório para promoção de execução; que, mesmo que considerado sem efeito o registro da hipoteca, o bem foi posteriormente penhorado por ordem judicial, com averbação no fólio. Posteriormente, noticiou que carta de arrematação e mandado de imissão na posse do imóvel foram expedidos da execução, o que reflete perda superveniente do objeto deste feito (fls. 271/273, 287/288 e 444/446).

FCP Empreendimentos e Participações Eireli, na qualidade de arrematante do imóvel, igualmente requereu a extinção do processo por perda de objeto, alegando má-fé da requerente (fls. 348/361). Informou, ainda, que a arrematação do bem foi devidamente registrada na matrícula, com cancelamento da hipoteca (fls. 471/472).

O Oficial confirmou a prática dos novos atos registrais e apresentou matrícula devidamente atualizada (fls. 460/470).

A Corregedoria Permanente considerou que, embora não haja dúvida de que o negócio de hipoteca padecia de vício formal, em virtude de sua execução judicial e da arrematação do imóvel, o pedido restou prejudicado (fls. 489/492).

Inconformada com a decisão de primeiro grau, a parte recorrente interpôs recurso, reiterando a tese de nulidade da hipoteca constituída por instrumento particular e, por consequência, de nulidade direta do registro n. 08, com inobservância dos princípios da prioridade e da continuidade (fls. 500/512).

D'art Construções Ltda. e FCP Empreendimentos e

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 1004169-83.2024.8.26.0224 e o código 1320F03.

Participações Eireli apresentaram suas contrarrazões às fls. 516/526 e 529/538, respectivamente.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 548/549).

É o relatório.

De início, cumpre consignar que, como se busca cancelamento de registro, o que se faz por averbação, o recurso ordinário interposto deve ser recebido como recurso administrativo na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

No mérito, vê-se que o ato de registro referente à hipoteca constituída por Sultan Comercial e Assessoria Ltda. em favor de D'Art Construções Ltda. foi realizado em 01 de junho de 2015 com apoio em contrato de mútuo com garantia (prenotação n. 381.001 - fls. 68/110).

A parte recorrente apresentou seu pedido sob o fundamento de nulidade do registro, já que o negócio jurídico que o embasou não observou a forma prescrita em lei.

Nota-se que a parte não é proprietária tabular.

Entretanto, alegou possuir legitimidade por ter sido casada pelo regime da comunhão parcial de bens com Derghan Ahmad Derghan, sócio da empresa proprietária, Sultan, sendo que, em ação de partilha, recebeu 50% das cotas sociais da pessoa jurídica, de modo que faria jus a parcela do imóvel.

Nota-se, ainda, que se utilizou do mesmo argumento para promover embargos de terceiro perante o juízo da execução (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 1004169-83.2024.8.26.0224 e o código 1320F03.

1012510-45.2017.8.26.0224 - fls. 206/232).

Em sede de apelação, com decisão já transitada em julgado, concluiu-se pela falta de "*legitimidade ativa para defesa do bem imóvel que pertence à pessoa jurídica*" (fls. 241/252).

Assim, e ainda que o contrato levado a registro padeça de vício formal, pois o imóvel dado em garantia foi avaliado em R$ 30.000.000,00, ou seja, acima de trinta salários-mínimos[1], não há mais espaço para debate da validade do registro em virtude da judicialização da matéria.

De fato, quando da instauração do pedido de providências pela via administrativa, já estava em curso, e em fase bem avançada, a referida execução judicial, cujo título é exatamente o contrato de mútuo com hipoteca.

Em outras palavras, todo e qualquer questionamento a respeito da validade do título e, por consequência, de seu registro perante a serventia imobiliária deveria ter sido levado à apreciação do juízo competente, da execução (embargos ou exceção de pré-executividade).

Esta conclusão se reforça pela comprovação de que a matéria foi devidamente analisada pelo juízo competente, com reconhecimento de que a parte recorrente não possui legitimidade para questionamento.

Correta, portanto, a conclusão da Corregedoria Permanente no sentido de que, com a análise da validade do negócio pela

[1] "Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País".

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 1004169-83.2024.8.26.0224 e o código 1320F03.

via judicial, com garantia de contraditório e ampla defesa, o cancelamento do registro referente à hipoteca nesta via administrativa poderia esvaziar a discussão já concluída naquela esfera.

Ora, a estreita via administrativa não pode servir para revisão, por via oblíqua, das decisões que não acolheram a tese da parte interessada.

Não bastasse tudo isso, no desenrolar deste procedimento, vieram informações sobre decisões proferidas na execução, com trânsito em julgado, por meio das quais se confirmaram a legalidade da arrematação do bem, com expedição de carta e mandado de imissão na posse (fls. 289/290 e 291/295).

Com base nos novos títulos apresentados à serventia, o Oficial promoveu os seguintes atos registrais: Av.11 - inscrição cadastral, R.12 - arrematação; R.13 - hipoteca judicial; Av.14 - cancelamento de hipoteca; Av.15 - cancelamento de penhora (fls. 461/470).

Embora a prática de atos registrais esteja submetida ao princípio da prioridade da prenotação, verifica-se que tais inscrições derivam de alienação judicial, forçada, precedida de penhora averbada no fólio real (Av.10), cujos títulos não são contraditórios com a prenotação vigente por força do pedido ora em análise, de modo que inexiste afronta aos itens 37 e 37.1, Capítulo XX, das NSCGJ[2].

Por fim, e ainda que configurada falha na qualificação do

[2] "37. No caso de prenotações sucessivas de títulos contraditórios ou excludentes, criar-se-á uma fila de precedência. Cessados os efeitos da prenotação, poderá retornar à fila, mas após os outros, que nela já se encontravam no momento da cessação.
37.1. O exame do segundo título subordina-se ao resultado do procedimento de registro do título que goza da prioridade. Somente se inaugurará novo procedimento registrário, ao cessarem os efeitos da prenotação do primeiro. Nesta hipótese, os prazos ficarão suspensos e se contarão a partir do dia em que o segundo título assumir sua posição de precedência na fila".

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 1004169-83.2024.8.26.0224 e o código 1320F03.

contrato de mútuo e hipoteca que originou o ato registral questionado neste feito, tendo em vista que a falha acabou sanada, sem prejuízo a terceiro (como já dito, houve avaliação do questionamento da parte na via judicial), não se vislumbra necessária apuração da responsabilidade funcional do Oficial, sendo suficiente advertência para orientação de seus prepostos, de forma que nova qualificação equivocada como a debatida nestes autos não se repita.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que o recurso ordinário seja recebido como recurso administrativo e de que a ele **seja negado provimento, com advertência ao 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos** para a devida orientação a seus prepostos, de forma que nova qualificação equivocada como a debatida nestes autos não se repita.

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 1004169-83.2024.8.26.0224 e o código 1320F03.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 12 de junho de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1004169-83.2024.8.26.0224

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** o recurso ordinário como recurso administrativo e a ele **nego provimento, advertindo o 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos** para a devida orientação a seus prepostos, de forma que nova qualificação equivocada como a debatida nestes autos não se repita.

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 1004169-83.2024.8.26.0224 e o código 1321119.