(276/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REGISTRO DE IMÓVEIS. Afastamento de preliminar de nulidade por vício de fundamentação. Ausência de violação ao contraditório e à ampla defesa. Análise integral dos argumentos da parte pelo juízo de origem. Qualificação registral de carta de sentença arbitral. Possibilidade. Submissão do título arbitral ao princípio da legalidade estrita. Pretensão de cancelamento de registros de dação em pagamento. Negócio jurídico translativo perfeito e exaurido. Eficácia translativa consumada. Impossibilidade de desfazimento administrativo ou por simples averbação. Configuração de nova transmissão imobiliária (venda reversa). Necessidade de observância aos princípios da continuidade e da segurança jurídica. Óbice decorrente de existência de caução locatícia averbada em favor de terceiro. Ausência de participação do terceiro na lide arbitral. Necessidade de anuência para o cancelamento. Dever de fiscalização tributária do Oficial. Indispensabilidade da prova de recolhimento do ITBI. Irregularidade técnica do título nato-digital. Assinatura eletrônica com status de indeterminada no validador ITI. Ausência de padrões de preservação a longo prazo. Incerteza quanto à integridade e autoria do documento. Óbices mantidos. Parecer pelo não provimento do recurso.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por Marcelo de Andrade Batista contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que julgou improcedente o pedido de providências, mantendo o óbice ao ingresso de carta de sentença arbitral que objetivava o cancelamento de registros de dação em pagamento nas matrículas nº 25.638, 39.644 e 25.144 daquela serventia.

A r. sentença manteve a recusa do Oficial sob o entendimento de que o desfazimento voluntário de negócio jurídico translativo já consumado pelo registro não comporta simples cancelamento administrativo, configurando nova transmissão onerosa. Fundamentou, ainda, que a sentença

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102760-30.2025.8.26.0100 e o código 17257D5.

arbitral não possui força para desconstituir direitos de terceiros, no caso, uma caução locatícia averbada, nem para dispensar a forma solene de escritura pública e o recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), além de apontar incerteza quanto à autenticidade da assinatura digital do título (fls. 83/94).

O recorrente alegou, preliminarmente, a nulidade da sentença por vício de fundamentação, pois não houve análise de suas manifestações, não obstante a apresentação de duas impugnações tempestivas (fls. 56/62 e 66/70). No mérito, sustentou que a sentença arbitral produz os mesmos efeitos da sentença judicial e constitui título hábil ao registro. Aduziu que a resolução da dação não representa nova transmissão, mas o restabelecimento da titularidade anterior, inexistindo fato gerador de imposto. Defende a validade das assinaturas eletrônicas e afirma que a manutenção de ônus reais de terceiros não impediria a averbação da decisão arbitral (fls. 103/135).

A d. Procuradoria de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fls. 153/156).

O procedimento foi originalmente distribuído ao C. Conselho Superior da Magistratura e, após, redistribuído a esta Corregedoria-Geral da Justiça (fls. 158/159).

É o relatório.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, é o caso de afastar a preliminar arguida e de, no mérito, negar provimento ao recurso.

O recorrente sustenta a nulidade do julgado sob o fundamento de que o magistrado de origem incorreu em falha de cognição grave ao afirmar, expressamente, que a parte suscitada "não apresentou impugnação". Compulsando os autos, verifica-se que assiste razão ao recorrente, pois, de fato,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102760-30.2025.8.26.0100 e o código 17257D5.

houve equívoco no relatório da r. sentença. Contudo, da fundamentação do julgado, é possível constatar que não ocorreu violação ao princípio do contraditório e da ampla defesa, pois sugere que os argumentos da parte foram integralmente analisados pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, que, inclusive, fez menção direta às folhas da impugnação do interessado, conforme se verifica, *e. g.*, às fls. 93, quarto parágrafo. Infundada, pois, a preliminar arguida, que deve ser rechaçada.

Pois bem.

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 (artigo 28 da Lei nº 8.935/1994), de modo que o indeferimento de uma inscrição (no caso, de uma averbação) não se traduz como falha funcional.

No sistema registral, vigora o princípio da legalidade estrita, pelo qual somente se admite o ingresso de título que atenda aos ditames legais. Por isso, 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 Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça (NSCGJ): "[i]ncumbe 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".

A carta de sentença arbitral figura como título hábil a registro, nos termos do artigo 31 da Lei nº 9.307/96 c.c. artigo 221, inciso IV, da Lei nº 6.015/73 e não está isenta de qualificação para ingresso no fólio real.

Nesse sentido já decidiu o C. Conselho Superior da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102760-30.2025.8.26.0100 e o código 17257D5.



Magistratura, no julgamento da Apelação nº 1034506-89.2023.8.26.0224, de relatoria do Des. Francisco Eduardo Loureiro:

> "Registro de imóveis. Dúvida inversa. Registro de carta de sentença arbitral. Adjudicação compulsória. Título que deve atender a requisitos formais próprios de toda carta de sentença para que seja admitido como título hábil ao registro, sujeitando-se à qualificação. Registro pretendido que não tem respaldo na titularidade de direitos inscritos nas matrículas imobiliárias, pressupondo o prévio ingresso do título atinente à partilha dos bens deixados pelo *de cujus* - ofensa ao princípio da continuidade registral - óbice mantido - recurso improvido".

Ademais, o Conselho Nacional de Justiça, na Consulta nº 0008630-40.2021.2.00.0000, decidiu que a expressão "carta de sentença", trazida pelo inciso IV do art. 221, da Lei nº 6.015/1973, abrange tanto a carta de sentença judicial quanto a carta de sentença arbitral – e essa mesma conclusão fora afirmada, antes, pela Corregedoria Nacional de Justiça no PP nº 0004727-02.2018.2.00.0000 (Rel. Min. Humberto Martins, j. 26.08.2019), isto é: as decisões de árbitro possuem a mesma eficácia das decisões judiciais, por força dos arts. 18 e 31 da Lei nº 9.307/1996 e do inciso VII do art. 515 do Código de Processo Civil.

Confira-se:

> "Consulta. Lei de Arbitragem. Registros Públicos. Efeitos e Desdobramentos. Art. 221, IV, da Lei 6.015/1973. Alcance da expressão carta de sentença. Equiparação entre a sentença arbitral e a judicial. Corregedoria Nacional de Justiça. Parecer. Consulta respondida." (Consulta nº 0008630-40.2021.2.00.0000, Rel. Conselheiro Mário Goulart Maia, DJ 29/09/2022)

No caso em tela, os imóveis foram objeto de dação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102760-30.2025.8.26.0100 e o código 17257D5.

em pagamento, instituto que, por expressa disposição do artigo 357 do Código Civil, submete-se às normas aplicáveis ao contrato de compra e venda quando o preço é determinado e o credor consente em receber coisa diversa da devida. Trata-se, portanto, de um negócio jurídico translativo clássico que, uma vez formalizado por título hábil e levado ao fólio real, opera a transferência definitiva e plena da propriedade imobiliária.

Conforme se observa das certidões de matrícula que instruem o procedimento, os registros das dações (R.08/25.638, R.09/39.644 e R.11/25.144) foram devidamente lavrados em 04/02/2021 (fls. 41/42, 47 e 53), tendo por lastro carta de sentença expedida em sede de execução de título extrajudicial pela 36ª Vara Cível Central. Com a inscrição desses atos, a eficácia translativa prevista no artigo 1.245 do Código Civil consumou-se de forma incondicional, conferindo a titularidade do domínio à empresa Indústria e Comércio de Reboques Mimado Ltda.

A pretensão do recorrente de obter o "cancelamento" de tais registros por meio de uma sentença arbitral superveniente esbarra na impossibilidade jurídica de se distratar um vínculo contratual que já foi integralmente cumprido, pois o pretendido desfazimento da transmissão imobiliária não pode ser instrumentalizado por simples averbação ou cancelamento registral. O denominado “distrato” de negócio jurídico já consumado encobre, em verdade, nova avença translativa, consubstanciada em compra e venda em sentido inverso.

Tal compreensão encontra respaldo expresso no julgamento da Apelação nº 182.044-2, da Comarca de Piraju, de relatoria do Desembargador Cezar Peluso, publicado em 12/06/1985, em cuja ementa se assentou que "[c]ompra e venda pura, quando perfeita e exaurida nas suas obrigações, não comporta arrependimento nem distrato. Todo distrato supõe contrato ainda por executar", concluindo-se, ademais, que o aparente desfazimento de negócio já exaurido “encobre compra e venda em sentido inverso”.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102760-30.2025.8.26.0100 e o código 17257D5.



Nesse sentido também já decidiu o Colendo Conselho Superior da Magistratura:

> REGISTRO DE IMÓVEIS - Venda e compra pura, perfeita e exaurida. Apresentação posterior de escritura pública relativa a distrato de tal negócio jurídico com menção, outrossim, a pacto comissório avençado em documento particular. Necessidade de a condição resolutiva constar do título aquisitivo. Inadmissibilidade de distrato, se já exaurida a compra e venda. Distrato, ademais, que se caracterizaria como venda regressiva do imóvel. Necessidade de apresentação da guia de pagamento de ITBI. Registro recusado. Decisão mantida (CSMSP - Apelação Cível: 67.781-0/3, Localidade: Guarulhos, Data de Julgamento: 24/02/2000, Relator: Luís de Macedo).

Como se nota, nem todos os registros decorrentes de manifestações bilaterais de vontade podem ser cancelados a requerimento dos que neles intervieram.

Conforme leciona Narciso Orlandi Neto, "o registro de título de transmissão da propriedade entre vivos não pode ser simplesmente cancelado a requerimento das partes", pois "ele já produziu o efeito de transmitir a propriedade ao adquirente. O cancelamento simples restabeleceria o registro anterior, em nome do transmitente, mas, para tanto, é necessária nova transmissão da propriedade, a exigir escritura pública e recolhimento do imposto de transmissão" (in Registro de Imóveis, Ed. Gen/Forense, fls. 311).

Dessa forma, a restituição da titularidade aos antigos proprietários não poderá se operar pela via de cancelamento de registros, exigindo, sim, a estrita observância aos princípios da continuidade registral e da segurança jurídica, por meio da formalização de novo título translativo e a correspondente inscrição no fólio real, sendo inviável a pretendida desconstituição por meios transversos.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102760-30.2025.8.26.0100 e o código 17257D5.

No mais, verifica-se que o imóvel objeto da matrícula nº 25.144 encontra-se onerado por uma caução real locatícia, regularmente averbada sob o nº 12, em 17/09/2024, em favor de Karina Martin Sposito (fls. 53/54), terceira que não compôs a lide arbitral.

Destaque-se que os casos de resilição fundada na vontade das partes, "terão efeito *ex nunc* e não poderão afetar direitos de terceiros", de acordo com a lição de Francisco Eduardo Loureiro (in Lei de Registros Públicos Comentada, Ed. Gen/Forense, 2ª ed., p. 248).

A sentença arbitral apresentada pelo recorrente, da qual a terceira interessada não participou e na qual seu direito real de garantia sequer foi mencionado, carece de eficácia jurídica para desconstituir ou fragilizar a caução inscrita. Admitir o cancelamento direto do registro de dação (R.11/25.144), no caso em tela, também violaria direitos de terceira de boa-fé.

Como ensina Afrânio de Carvalho, "se o direito a cancelar por negócio jurídico estiver gravado com o direito de terceiro, será necessária para o cancelamento a anuência do terceiro" (in Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n.º 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n.º 6.216, de 1975. Rio de Janeiro, Forense, 1982).

Assim, o direito real de garantia de terceiro, que não participou da lide arbitral, constitui óbice intransponível à pretensão de cancelamento direto do título translativo.

Sob o prisma fiscal, a negativa de averbação encontra amparo no dever de fiscalização tributária imposto aos Oficiais pelo artigo 289 da Lei de Registros Públicos.

O sistema registral brasileiro, estruturado sobre os princípios da legalidade estrita e da segurança jurídica, não admite que a autonomia privada, ainda que chancelada por juízo arbitral, seja

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102760-30.2025.8.26.0100 e o código 17257D5.



instrumentalizada para viabilizar mutações patrimoniais imobiliárias ao largo do cumprimento das obrigações tributárias municipais.

Nesse sentido, no julgamento da Apelação Cível nº 1031525-03.2025.8.26.0100, de relatoria do Desembargador Francisco Loureiro (DJ: 08/07/2025), o Egrégio Conselho Superior da Magistratura, ao tratar também sobre sentença arbitral, assentou:

> No município de São Paulo, o ITBI é regulado pela Lei Municipal n. 11.154/1991, que prevê a incidência do imposto tanto sobre transmissão onerosa "inter vivos" dos bens imóveis e direitos reais que incidem sobre eles, quanto em casos de cessão de direitos relativos à sua aquisição ou mesmo sua adjudicação:
>
> "Art. 1º O Imposto sobre Transmissão "inter vivos" de bens imóveis e de direitos reais sobre eles tem como fato gerador:
>
> I- a transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso:
>
> a) de bens imóveis, por natureza ou acessão física;
>
> b) de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os de garantia e as servidões.
>
> II- a cessão, por ato oneroso, de direitos relativos à aquisição de bens imóveis.
>
> Art. 2º: Estão compreendidos na incidência do imposto:
>
> I - a compra e venda;
>
> (...)
>
> V - a arrematação, a adjudicação e a remição;".

As alegações do apelante sobre a ausência de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102760-30.2025.8.26.0100 e o código 17257D5.



circulação econômica ou simples resolução de negócio não prosperam. A inexistência de comprovação do recolhimento do ITBI constitui impedimento legal autônomo, não cabendo ao Registrador, e nem a esta Corregedoria-Geral, autorizar o ingresso de título que ignore a norma impositiva tributária, sob pena de responsabilidade funcional e solidariedade pelo tributo não arrecadado.

Finalmente, a atividade de fiscalização do registrador se estende aos documentos eletrônicos com especial rigor. A validade da assinatura digital qualificada, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 e da Lei nº 14.063/2020, tem como requisitos a integridade técnica do arquivo e a segurança da cadeia de certificação.

No caso concreto, o Registrador, ao submeter a sentença arbitral à ferramenta de verificação do Instituto Nacional da Tecnologia da Informação (ITI), obteve o status de "Assinatura Indeterminada", conforme se extrai das fls. 7/8 dos autos. Diferentemente do que sustenta o recorrente, tal classificação não representa mera formalidade, mas estrito cumprimento da Lei e das normas de serviço aplicáveis.

O artigo 208 do Provimento CNJ nº 149/2023 condiciona a recepção de títulos nato-digitais à garantia de certeza quanto à sua autoria e integridade, definindo-os como documentos gerados eletronicamente em formato PDF/A e devidamente assinados por meio que assegure sua validade jurídica e técnica.

A mensagem "assinatura indeterminada" obtida a partir do Validador ITI indica que o documento foi modificado após a assinatura ou não atende totalmente às regras da Portaria ITI nº 22/2023.

De acordo com a informação constante de fls. 07/08, no caso dos autos, a ocorrência se deu por dois possíveis motivos: “porque a assinatura pode ter expirado ou o documento foi alterado após ser assinado com o recurso DocMDP”.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102760-30.2025.8.26.0100 e o código 17257D5.

Ora, a regularidade de um título eletrônico perante o Registro de Imóveis não se esgota na mera existência de uma assinatura, mas reside na sua capacidade de autoafirmação de integridade e autoria ao longo do tempo. No caso em tela, o status de "Assinatura Indeterminada" revela falha na estrutura técnica do documento, indicando a ausência de metadados essenciais de tempestividade.

De acordo com a Portaria ITI nº 22/2023, "os documentos eletrônicos em formato PDF admitem o recurso Modification Detection and Prevention (DocMDP) determinado pela ISO-32000-1/2008 (Document management - Portable document format, Part 1: PDF 1.7), que, quando corretamente implementado, permite verificar se o documento foi ou não modificado após a assinatura. Por isso, caso o software utilizado para assinar documentos PDF não tenha implementado esse recurso, o resultado poderá ser reconhecido como "Indeterminado" pelo VALIDAR".

E, muito embora referidos resultados não impliquem, necessariamente, que o arquivo assinado digitalmente tenha sido "aprovado ou reprovado ou que as declarações nele constantes e seu signatário sejam verdadeiros ou não" (Portaria ITI nº 22/2023), não restam dúvidas de que, quando uma assinatura é classificada como indeterminada, isso impossibilita a verificação da integridade, retirando do Registrador a garantia de que o conteúdo da sentença arbitral não sofreu adulterações desde a sua emissão, violando o princípio da segurança jurídica.

Em face da evidente deficiência dos atributos técnicos de confiabilidade, conclui-se que o título arbitral padece de vício de forma que impossibilita o seu ingresso no fólio real.

Portanto, para a salvaguarda da segurança jurídica e da higidez dos registros públicos, o título deve ser reapresentado em conformidade com os padrões supra elencados.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102760-30.2025.8.26.0100 e o código 17257D5.

submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, rejeitar a preliminar de nulidade arguida e, no mérito, negar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LETICIA ANTUNES TAVARES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1102760-30.2025.8.26.0100 e o código 17257D5.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Proc. nº 1102760-30.2025.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo, **rejeito** a preliminar de nulidade arguida e, no mérito, **nego** provimento ao recurso.

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 1102760-30.2025.8.26.0100 e o código 17257D8.