(388/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Escritura Pública de Cessão Fiduciária. Recurso parcialmente provido.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que indeferiu pedido de cancelamento de averbações de cessão real de superfície envolvendo imóveis de diversas matrículas. A recorrente alegou irregularidades nas averbações, incluindo falta de anuência e erro na descrição da modalidade de cessão.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se as averbações realizadas sem a anuência da devedora fiduciante são válidas e se a descrição do negócio jurídico como cessão definitiva, ao invés de cessão fiduciária, deve ser retificada.

III. **Razões de Decidir**

3. A escritura pública submetida à averbação atendeu aos requisitos formais da qualificação registral, não cabendo ao Oficial examinar a validade das cláusulas contratuais, que exigem cognição exauriente em processo de natureza jurisdicional. 4. A transferência de Cédula de Crédito Bancário por endosso é regida por lei

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003879-18.2025.8.26.0100 e o código 140175C.

especial, que se sobrepõe à norma geral, tornando inaplicáveis as cláusulas que exigem anuência do devedor para a transferência dos direitos.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso parcialmente provido apenas para deferir a retificação das averbações das matrículas, conforme consta no item 101, "ii" do recurso, tendo por objeto a exclusão da menção de anuência da recorrente.

Tese de julgamento: "1. A qualificação registrária limita-se ao exame extrínseco do título. 2. Não cabe ao Registrador verificar se a transferência de Cédula de Crédito Bancário (CCB) por endosso requer anuência do devedor. 3. Questão a ser decidida em processo de natureza contenciosa".

Legislação Citada:

- Lei nº 10.931/2004, art. 29, §1º; Código Civil, art. 890.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **REAL ARENAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** em face da r. sentença de fls. 1478/1487, proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que, em pedido de providências, negou o requerimento para cancelamento das averbações

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003879-18.2025.8.26.0100 e o código 140175C.

que tratam da cessão real das superfícies envolvendo os imóveis objetos das matrículas nºs 12.296, 47.662, 60.737, 83.800, 83.802, 90.491, 101.083, 101.084 e 122.590 da Serventia.

O recurso busca a reforma da sentença, realizando, preliminarmente, uma retrospectiva das ocorrências e negócios jurídicos que envolvem o caso em exame e, em seguida, destacando o desacerto da decisão proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente, inclusive em relação a questões não apreciadas e omissas. Pontuou-se que o instrumento particular de cessão fiduciária e outras avenças, sob condição suspensiva, por meio do qual a Real Arenas alienou fiduciariamente ao Banco do Brasil direitos creditórios prevê expressamente que os direitos de garantia fiduciária objeto daquele contrato somente poderiam ser cedidos para terceiros mediante prévia anuência das partes (cláusula 16.4), de modo que, no caso em análise, os direitos não poderiam ter sido cedidos à Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis XXV S.A. sem a prévia anuência da devedora fiduciante, Real Arenas, que não participou sequer como interveniente desta cessão. Assim, as averbações são irregulares e equivocadas, primeiro porque fizeram constar que a cessão averbada se tratava de cessão definitiva, **e não fiduciária em garantia** de dívidas financeiras ao Banco do Brasil, decorrentes da escritura de constituição de direito real de superfície sobre o estádio Allianz Parque e, segundo porque promoveu a averbação da escritura pública sem a anuência da Real Arenas e de outras empresas do Grupo WTorre, constando erroneamente seu comparecimento na escritura, o que é admitido pela própria Travessia em sua manifestação nos autos, comprovando a necessidade de cancelamento das referidas averbações, objeto das prenotações nºs 540.676 e 540.733 em relação aos nove imóveis de propriedade da Sociedade Esportiva Palmeiras. Destaca que, em relação à primeira irregularidade, não pode

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003879-18.2025.8.26.0100 e o código 140175C.

prevalecer o esclarecimento realizado pela Serventia para constar a "explicação de que a cessão de direitos entre a WTorre e o Banco do Brasil objeto das averbações realizadas por força da prenotação nº 540.676 é uma cessão fiduciária", esclarecimento que não é o bastante para retificar adequadamente a averbação equivocada do instrumento, averbações que devem ser retificadas por inteiro, para alterar o texto de descrição do negócio jurídico. E quanto à prenotação nº 540.733, a afirmação contida na averbação, no sentido de que a Real Arenas e a WTorre teriam comparecido na escritura de cessão de direitos é falsa, pois tais pessoas jurídicas não fizeram parte dessa escritura e não anuíram com o negócio jurídico e, por não terem anuído com a cessão dos direitos reais de garantia, a cessão nunca poderia ter sido averbada, fundamento bastante para cancelamento, vez que o controle a respeito do cumprimento da cláusula 16.4 competia ao Registrador quando da qualificação do título. Conclui o recurso sustentando que a matéria deve ser apreciada pela jurisdição administrativa e insere-se na competência do Registrador na prática da qualificação dos títulos apresentados, não se tratando de vício intrínseco, mas de erro que se subsume à hipótese prevista no art. 214 da Lei de Registros Públicos. Por fim, assinala que a retificação das averbações deve ser feita por inteiro, alterando por completo a averbação para alterar o texto de descrição do negócio jurídico, inexistindo na Lei de Registros Públicos qualquer definição do que seja ou da validade jurídica de uma "averbação de esclarecimento". (fls. 1493/1520).

A Travessia Securitização de Créditos Mercantis XXV S.A. apresentou contrarrazões, sustentando a correção da sentença e omissão de questões relevantes para o deslinde do procedimento administrativo. Destacou concordar com a retificação das averbações a fim de que passe a constar que a garantia se trata de uma cessão fiduciária (e não uma cessão

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003879-18.2025.8.26.0100 e o código 140175C.

pura e simples) e também com a exclusão, das matrículas, da menção de que os devedores teriam comparecido ao ato. Assinalou que as Cédulas de Crédito Bancário "CCBs" foram endossadas em preto à Travessia por seu credor original, o Banco do Brasil, na forma do art. 29, §1º da Lei nº 10.931/2004 e autorizada pela cláusula de endosso prevista nas cédulas, bem ainda pelas Resoluções do Banco Central do Brasil. Aduz que a falta de anuência da recorrente para as cessões não pode prevalecer, tratando-se de ato jurídico perfeito e acabado, que produz efeitos desde logo e está devidamente averbada nas matrículas e que eventual anulação exige decisão judicial desconstituindo ou anulando o ato já praticado, ação já ajuizada perante a 20ª Vara Cível do Foro Central da Capital, onde defendida a mesma tese deste procedimento. Ademais, com o endosso em preto foram transferidas as garantias fiduciárias atreladas à dívida. Pontuou que as alegações da Real Arenas não dizem respeito à nulidade do registro, mas sim à suposta invalidade do negócio jurídico originário, o que não pode ser objeto de procedimento administrativo. O título anterior apresentado (escritura pública de cessão de direitos) atendeu ao princípio da legalidade registral. Defendeu a plena validade da operação, sustentando que a transferência de CCB se dá por endosso, ato de direito cambiário regido por lei especial (Lei nº 10.931/2004), que transfere todos os direitos inerentes ao título, incluindo as garantias, sendo inaplicáveis as regras da cessão civil e ineficazes quaisquer cláusulas que restrinjam a circulação do título. Os assentos feitos na matrícula obedeceram à continuidade registral, observando a cadeia de transferências que existe na matrícula. Também obedeceu ao princípio da legalidade, tendo em vista a especialização das relações jurídicas no fólio real. No caso, bastou a apresentação da escritura pública de cessão para transferência da garantia, complementar ao endosso das CCB´s, de modo que a Travessia passou a ser a única, exclusiva e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003879-18.2025.8.26.0100 e o código 140175C.

legítima titular do crédito e das garantias, com direito, como endossatária, a todo e qualquer valor decorrente do título e suas garantias, não se tratando, como já dito, de crédito civil, mas como endosso cambiário, o que afasta a necessidade de anuência do emitente – devedor – para que o endosso seja concretizado, bastando a tradição da cédula ao endossatário, o que estava contida na cláusula 13 do instrumento particular (fls. 1536/1556).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 1564/1569).

É o relatório.

O recurso merece parcial provimento.

De acordo com os autos, a recorrente apresentou ao Oficial de Registro de Imóveis pedido de cancelamento das averbações que tratam da cessão real de superfície feitas sob os números 10 e 11; 12 e 13; 9 e 10; 6 e 7; 6 e 7; 6 e 7; 16 e 17; 6 e 7 e; 4 e 5, respectivamente nas matrículas nºs 12.296, 47.662, 60.737, 83.800, 83.802, 90.491, 101.083, 101.084 e 122.590 da Serventia, alegando que foram feitas com vícios, que importam, primeiro, em seu cancelamento e, subsidiariamente, em retificação para correção.

No recurso, destacou-se a relação histórica dos eventos: por meio de *"Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças"* o Palmeiras constituiu direito real de superfície sobre os imóveis descritos nas matrículas e o cedeu à recorrente Real Arenas, que, à época, tinha a denominação social de WTorre Arenas Empreendimentos Imobiliários Ltda. Esse direito real de superfície objeto da Escritura Pública acima mencionada, constituído em favor da Real Arenas, do grupo WTorre, foi averbado em cada uma das nove matrículas imobiliárias do estádio. Em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003879-18.2025.8.26.0100 e o código 140175C.

2013, a Real Arenas emitiu Notas Promissórias e Cédulas de Crédito Bancário em favor do Banco do Brasil S.A. ("Banco do Brasil"), relativas a financiamento bancário tomado perante aquele banco. Em 06/12/2013, o Banco do Brasil e a Real Arenas celebraram *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos e Outras Avenças, sob condição suspensiva"*, por meio do qual a recorrente Real Arenas alienou fiduciariamente ao Banco do Brasil direitos creditórios emergentes da escritura de direito de superfície relativas ao estádio Allianz Parque, em garantia das dívidas financeiras contraídas perante aquele banco. Esse contrato de alienação fiduciária foi aditado por três vezes: uma em 23/06/17, outra em 23/09/21 e, por fim, em 08/08/22. A cláusula 16.4 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária, que se manteve inalterada em todos os aditamentos, prevê que os direitos de garantia fiduciária objeto daquele contrato, somente poderiam ser cedidos para terceiros mediante prévia anuência das partes. Em 21/05/24, o Banco do Brasil celebrou uma *"Escritura Pública de Cessão de Crédito, de Direitos e Outras Avenças"* com a Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis XXV S.A. ("Travessia"), por meio da qual o credor fiduciário Banco do Brasil, sem a anuência da devedora fiduciante Real Arenas, cedeu à Travessia os créditos financeiros então detidos contra a Real Arenas, e a propriedade fiduciária em garantia sobre os direitos da Real Arenas emergentes da escritura de constituição de direito real de superfície sobre o estádio Arena Allianz.

Em síntese, o recurso está fundado na premissa de que a devedora fiduciante, Real Arenas (recorrente), não anuiu com a cessão da garantia fiduciária celebrada entre o credor fiduciário (Banco do Brasil) e a Travessia, pois não fez parte da escritura de cessão (nem como anuente, nem como interveniente), não há qualquer tipo de concordância ou autorização, menos ainda qualquer consentimento por escrito, como exigido

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003879-18.2025.8.26.0100 e o código 140175C.

pela Cláusula 16.4 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária (fls. 127/157).

Protocolado e prenotado o requerimento, o Oficial emitiu a seguinte nota devolutiva (nº 545.051, fls. 28):

> *"Os atos jurídicos objetos das averbações feitas nas matrículas ns 12.296, 47.662, 60.737, 83.800, 83.802, 90.491, 101.084 e 122.590, desta Serventia estão corretos por observarem os princípios da continuidade e da especialidade, reproduzindo o que constou do contrato e da escritura ora apresentados.*
>
> *Caso o intuito seja o cancelamento das averbações nas matrículas 12.296, 47.662, 60.737, 83.800, 83.802, 90.491, 101.084 e 122.590, necessário que haja o comparecimento de todos os envolvidos nos atos jurídicos para que esta Serventia possa fazer a averbação de cancelamento requerido."*
>
> Pois bem.

A recorrente Real Arenas Empreendimentos Imobiliários S.A. pretendeu o cancelamento e, subsidiariamente, a retificação das averbações que tratam da cessão real de superfície feitas sob os nºs 10 e 11; 12 e 13; 9 e 10, 6 e 7; 6 e 7; 6 e 7; 16 e 17; 6 e 7 e; 4 e 5 respectivamente nas matrículas nºs 12.296, 47.662, 60.737, 83.800, 83.802, 90.491, 101.083, 101.084 e 122.590, todas do 2º Registro de Imóveis da Capital, alegando, basicamente, que padecem de vício, primeiro por terem sido feitas sem a sua prévia e necessária anuência e, segundo, porque consignaram equivocadamente a presença e anuência da recorrente, além

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003879-18.2025.8.26.0100 e o código 140175C.

de consignarem cessão definitiva de direitos, quando o negócio era cessão fiduciária em garantia. Pontua que a averbação não poderia ter sido feita, porque o título era inapto à qualificação positiva e, subsidiariamente, mantidas as averbações, requereu a retificação para exclusão e correção das informações equivocadas.

O Oficial sustenta que os atos de averbação em tela estão corretos, que foram praticados com a observância dos princípios da continuidade e da especialidade, porquanto retrataram os exatos termos da Escritura Pública de Cessão de Crédito, de Direitos e Outras Avenças, fls. 120/126,) lavrada em 21 de maio de 2024 pelo 6º Tabelião de Notas da Comarca de Campinas (livro 589, fls. 169/174), por meio da qual o Banco do Brasil S.A. cedeu e transferiu todos os seus direitos emergentes do direito real de superfície para Travessia Securitizadora de Créditos Mercantis XXV S.A. (fls. 28).

Os fundamentos da sentença são suficientes para, **em sua essência**, justificar a solução de improcedência adotada, não havendo que se falar em omissão capaz de nulificar o julgado. Neste ponto, as principais questões do processo foram decididas pela MMª Juíza Corregedora Permanente, dela se extraindo o juízo de convencimento quanto à impossibilidade de acolhimento dos pleitos da recorrente, não se exigindo do julgado o pleno exaurimento dos argumentos manejados, tampouco a adoção de expressões ou denominações convergentes para exprimir um raciocínio que já estava claro na fundamentação, garantindo a integralidade da decisão judicial. Assim, afasta-se eventual nulidade do julgado.

No mérito, quanto ao primeiro vício apontado pela recorrente, a leitura das razões recursais revela que trata de vício intrínseco ao título causal, insuscetível de solução pela via administrativa.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003879-18.2025.8.26.0100 e o código 140175C.

A escritura pública submetida à averbação atendeu aos requisitos formais da qualificação registral, previstos nas Normas de Serviço do Extrajudicial da E. Corregedoria Geral da Justiça (Capítulo XVI, Seção IV, Subseção II e Seção V, Subseção I) compatíveis com os princípios do sistema registral, não cabendo ao Oficial o exame aprofundado do atendimento e da própria validade das cláusulas contratuais, tratando-se de temas que exigem a cognição exauriente em processo judicial de natureza contenciosa.

Assim, quando a recorrente sustenta a transferência indevida da totalidade do crédito e suas respectivas garantias à Travessia em razão da existência de cláusulas nos instrumentos de garantia que vedavam a cessão de direitos e obrigações sem seu prévio consentimento por escrito, inquestionável que o fundamento da pretensão envolve elemento intrínseco ao negócio jurídico, que só poderia ser dirimido na via jurisdicional própria, em processo de natureza contenciosa e munido das garantias do contraditório e ampla defesa, como realmente aconteceu com o ajuizamento da demanda judicial nº 1007544-42.2025.8.26.0100 perante a 20ª Vara Cível do Foro Central da Capital.

Aliás, referido processo foi recentemente julgado, as partes intimadas da sentença de improcedência e, apesar de ainda pendente de trânsito em julgado, destacam-se de seu julgamento os seguintes trechos:

> *"O equívoco fundamental da tese autoral reside em tratar a transferência de uma Cédula de Crédito Bancário como uma cessão civil de crédito, submetida ao art. 286 do Código Civil. A CCB, por força do art. 28 da Lei nº 10.931/2004, é um* ***título de crédito executivo***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003879-18.2025.8.26.0100 e o código 140175C.

***extrajudicial**. Sua forma de circulação é ditada por lei especial, que se sobrepõe à norma geral.*

*O art. 29, § 1º, da referida Lei é categórico ao estabelecer que a CCB "será transferível mediante **endosso em preto**, ao qual se aplicarão, no que couberem, as **normas do direito cambiário**". A operação entre os Réus foi um endosso, ato cambiário por excelência, e não uma cessão de crédito.*

Uma vez estabelecida a natureza cambiária da transferência, tornam-se inaplicáveis os julgados e os dispositivos legais sobre cessão de crédito civil invocados pelas Autoras. A questão passa a ser regida pelos princípios da cartularidade, literalidade, autonomia e, crucialmente para o caso, da livre circulação.

A lei cambiária visa a proteger o terceiro de boa-fé e garantir que o crédito possa circular no mercado de forma ágil e segura. Nesse diapasão, qualquer entrave à circulação do título é visto com desconfiança pelo ordenamento. O art. 890 do Código Civil, que consolida um princípio basilar do direito cambiário, é a pedra de toque para a solução da lide:

***Art. 890.** Consideram-se **não escritas** no título a cláusula de juros, a **proibitiva de endosso**, [...] e a que, além dos limites fixados em lei, **exclua ou restrinja direitos e obrigações**.*

As cláusulas 13.2 e 16.4 dos contratos de garantia, ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003879-18.2025.8.26.0100 e o código 140175C.

exigirem a anuência do devedor para a transferência dos direitos, funcionam, na prática, como cláusulas restritivas do endosso. Elas buscam limitar um dos efeitos essenciais do endosso: a transferência da integralidade dos direitos ao endossatário. Se a garantia é um direito inerente e acessório ao crédito, restringir a transferência da garantia é restringir a própria circulação plena do título principal. Tal disposição, portanto, é tida por "não escrita", sendo ineficaz e inoponível ao endossatário, no caso, a Travessia."

Portanto, apesar do pedido direto e próximo da recorrente envolver o cancelamento da "averbação", sob o subterfúgio da natureza administrativa e registral da matéria, inegável que a pretensão remota diz respeito ao reconhecimento da invalidade da cessão a partir da premissa de desrespeito à previsão contida no instrumento contratual, matéria que torna a via administrativa absolutamente inadequada.

De acordo com o disposto na Lei nº 6.015/73:

"Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta."

A leitura desse comando legal passa pela compreensão de que, nesta esfera administrativa, somente poderá ser declarada nulidade caso seja constatado vício formal no ingresso registrário. Inexistindo irregularidade na qualificação feita pelo Registrador, que se dá mediante exame extrínseco do título, descabe perseguir questões subjacentes à sua constituição.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003879-18.2025.8.26.0100 e o código 140175C.

Afrânio de Carvalho assim descreve a qualificação registrária:

> *"(...) cumpre interpor entre o título e a inscrição um mecanismo que assegure, tanto quanto possível, a correspondência entre a titularidade presuntiva e a titularidade verdadeira, entre a situação registral e a situação jurídica, a bem da estabilidade dos negócios imobiliários. Esse mecanismo há de funcionar como um filtro que, à entrada do registro, impeça a passagem de títulos que rompam a malha da lei, quer porque o disponente careça da faculdade de dispor, quer porque a disposição esteja carregada de vícios ostensivos."*

É, então, a partir dessa concepção restrita que se analisa a questão trazida aos autos.

Ao realizar a qualificação registrária da escritura pública, coube ao Registrador examinar os elementos extrínsecos do título, observando-se que sua atividade é de cunho administrativo e sua atuação se limita à legalidade estrita. Por essa razão, não lhe compete a análise do conteúdo das cláusulas contratuais, pois o vício deve ser evidente ao simples exame da face das tábuas registrárias, sem necessidade de verificações outras concernentes ao título que, se necessárias, afastam a solução na esfera administrativa. Neste sentido, diversos são os precedentes desta Corregedoria Geral da Justiça, como exemplo:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO – AUSÊNCIA DE*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003879-18.2025.8.26.0100 e o código 140175C.

VÍCIOS EXTRÍNSECOS – EVENTUAL VÍCIO INTRÍNSECO CUJO RECONHECIMENTO EXTRAPOLA A ESFERA ADMINISTRATIVA – INEXISTÊNCIA DE NULIDADE DE PLENO DIREITO – HIPÓTESE, ADEMAIS, QUE NÃO SE AMOLDA AO ART. 250 DA LEI N.º 6.015/73 – RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO." (CGJSP, Recurso Administrativo: nº 1007954-97.2022.8.26.0038, Data de Julgamento: 05/12/2023, Data da Publicação: 11/12/2023, Relator: Fernando Antonio Torres Garcia).

No que diz respeito à correção material das averbações decorrentes da prenotação nº 540.733, os esclarecimentos do Oficial de 18.12.2024 são suficientes para noticiar a retificação da natureza fiduciária do negócio de 2013. E no que diz respeito à retificação do dado quanto à anuência ou presença da recorrente como interveniente, apesar da possibilidade da implementação da medida técnica pelo Oficial de forma administrativa e da irrelevância da informação tabular diante do caso concreto (endosso em preto somado à previsão contida no art. 890 do Código Civil), como ressaltado no parecer ministerial de fls. 1564/1569, diante da concordância da cessionária Travessia, que não se opõe à supressão da menção indevida, acolhe-se o requerimento a fim de atender ao que consta no item 101, "ii", do recurso administrativo (fl. 1520).

Daí o acolhimento do recurso em mínima parte.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar parcial provimento ao recurso, para deferir a retificação das averbações das matrículas nºs 12.296, 47.662, 60.737, 83.800, 83.802, 90.491, 101.083, 101.084 e 122.590 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003879-18.2025.8.26.0100 e o código 140175C.

conforme consta no item 101, "ii", do recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003879-18.2025.8.26.0100 e o código 140175C.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 06 de outubro 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 1003879-18.2025.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, dou parcial provimento ao recurso, para deferir a retificação das averbações das matrículas nºs 12.296, 47.662, 60.737, 83.800, 83.802, 90.491, 101.083, 101.084 e 122.590 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, conforme consta no item 101, "ii", do recurso administrativo.

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 1003879-18.2025.8.26.0100 e o código 14405B6.