(516/2025-E)

EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS. RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. PRETENSÃO AO CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO QUE, POR SUA VEZ, CANCELOU REGISTRO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA EM MATRÍCULA IMOBILIÁRIA. PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

I. Caso em Exame

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que reconheceu a validade e regularidade da averbação de cancelamento da alienação fiduciária em garantia. Alegações de que: (i) a averbação do cancelamento da alienação fiduciária foi feita sem a concordância do credor fiduciário, eis que o termo de quitação foi apresentado pela própria devedora, em ofensa ao disposto no artigo 25 da Lei nº 9.514/1997; (ii) o termo de quitação não equivale ao termo de liberação da garantia; (iii) o cancelamento foi indevido porque há operação vinculada ao contrato ainda não quitada, sendo desnecessários novos registros ou averbações das operações por se tratar de contrato guarda-chuva, nos moldes do que dispõe a Lei nº 13.476/2017.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar

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 1002438-25.2025.8.26.0642 e o código 150B4A9.

se o cancelamento da alienação fiduciária foi realizado de forma correta, considerando as alegações do recorrente.

III. Razões de Decidir

3. O cancelamento foi realizado conforme o art. 25, §2º, da Lei nº 9.514/97, que permite o cancelamento à vista do termo de quitação enviado pelos interessados.

4. A assinatura aposta no termo de quitação foi confirmada como autêntica no Portal de Assinaturas do banco credor recorrente e o termo se referia, expressamente, às duas cédulas de crédito bancário cujas operações eram garantidas pela alienação fiduciária registrada na matrícula.

5. Desnecessidade de apresentação ou arquivamento de procuração outorgada ao subscritor do termo de quitação, eis que a assinatura foi emitida digitalmente e conferida eletronicamente no portal do próprio banco credor.

6. O termo de quitação referiu-se às cédulas de crédito bancário constantes da averbação cancelada, nada indicando a existência de outras dívidas, daí porque o ato praticado pelo Registrador deve ser mantido.

IV. Dispositivo e Tese

7. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

1. O termo de quitação emitido pelo credor fiduciário é suficiente para o cancelamento da

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 1002438-25.2025.8.26.0642 e o código 150B4A9.

alienação fiduciária e pode ser enviado pelo interessado.

2. Averbação registrada na matrícula seguiu as normas legais e administrativas.

3. O termo de quitação referiu-se às cédulas de crédito bancário constantes do registro na matrícula imobiliária, sem ressalvas à existência de outras dívidas a ela vinculadas.

Legislação Citada:

- Lei nº 9.514/97, art. 25;
- Lei nº 13.476/2017, art. 6º;
- Lei nº 6.015/73, art. 250;
- NSCGJ, Cap. XX, item 132, 231.

Jurisprudência citada:

- CSM, Apelação Cível nº 510-0, Apelação Cível 000.964.6/0-00, Apelação nº 1001246-[redacted]

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo (fls. 259/274) interposto pelo [redacted] S/A. contra a r. sentença de fls. 255/256, proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Ubatuba, que, ao julgar pedido de providências, reconheceu a validade e regularidade da averbação de cancelamento da alienação fiduciária na matrícula do imóvel de nº [redacted] da serventia extrajudicial.

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 1002438-25.2025.8.26.0642 e o código 150B4A9.

O recorrente alega, em resumo, que: (i) a averbação do cancelamento da alienação fiduciária foi feita sem sua concordância, eis que o termo de quitação foi apresentado pela própria devedora, em ofensa ao disposto no artigo 25 da Lei nº 9.514/1997; (ii) o termo de quitação não equivale ao termo de liberação da garantia; (iii) o cancelamento foi indevido porque há operação vinculada ao contrato ainda não quitada, sendo desnecessários novos registros ou averbações das operações por se tratar de contrato guarda-chuva, nos moldes do que dispõe a Lei nº 13.476/2017.

Pede a concessão de efeito suspensivo, bem como a concessão de tutela recursal e, por fim, a reforma da sentença (fls. 259/274).

A Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 301/303).

As fls. 308/309 consta decisão de Vossa Excelência, reconhecendo a incompetência do Conselho Superior da Magistratura e determinando a redistribuição dos autos a esta E. Corregedoria Geral da Justiça.

É o relatório.

Opino.

Inicialmente, cabe observar que a r. Sentença, a despeito de julgar improcedente o pedido de providências, considerou válida e regular a prática do ato de averbação de cancelamento da alienação fiduciária na matrícula imobiliária em pauta.

Vale dizer, o ato praticado pelo Oficial restou mantido.

O recorrente busca o cancelamento da averbação de nº 15 inserida na matrícula de nº [redacted] do Registro de Imóveis, Títulos e

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 1002438-25.2025.8.26.0642 e o código 150B4A9.

Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Ubatuba (CRI as fls. 144/154).

A referida averbação (Av-15, fls. 152/153, de 15/01/2025) cancelou a alienação fiduciária registrada na matrícula sob o nº [redacted] (fl. 149, de 14/12/2020), que se referia a operações de crédito concedidas pelo credor fiduciário [redacted] S/A, à empresa [redacted] Ltda., por meio de duas cédulas de crédito bancário: (i) n. [redacted]3, emitida em 17/04/2019 e (ii) n. [redacted] emitida em 10/02/2020.

O Oficial esclareceu os motivos de sua recusa por meio de mensagem eletrônica enviada ao patrono do banco credor ora recorrente, nos seguintes termos (fls. 171/175):

> *"Bom dia, dr. Felipe. Estou rememorando os fatos. Em 18 de dezembro de 2024, foi prenotada sob n. 192.178, a transação celebrada nos autos do Processo Digital n. 1132473-[redacted] visando a pôr fim à Ação de Execução movida por [redacted] NÃO PADRONIZADO contra [redacted] e [redacted] em trâmite perante o Juízo de Direito da [redacted] Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, com confissão de dívida e hipoteca judicial outorgada pelas devedoras ao exequente credor, relativa ao imóvel da Matrícula n. [redacted] deste Registro, recepcionada em meio eletrônico através do Portal ONR, Protocolo AC 004846009.*
>
> *O imóvel se encontrava alienado fiduciariamente ao credor fiduciário [redacted] S.A., "para garantir o cumprimento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias,*

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 1002438-25.2025.8.26.0642 e o código 150B4A9.

inclusive as referentes à restituição de principal e ao pagamento de juros, encargos, comissões, tarifas, multas e encargos moratórios, assumidas pela devedora [redacted] *LTDA, com sede na Rua* [redacted] *n. 137, Bairro Barra Funda, no Município de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ sob n.* [redacted] *nas Operações de Crédito Concedidas pelo credor fiduciário até o valor limite global de R$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais), que será utilizado de uma só vez ou em parcelas, representado por Operações Derivadas de Crédito Desembolsadas consubstanciadas: (a) na Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo para Capital de Giro Garantido por Duplicata* [redacted] */* [redacted] *) n.* [redacted] *3, com Valor da Operação Derivada de R$ 6.418.819,17 (seis milhões, quatrocentos e dezoito mil, oitocentos e dezenove reais e dezessete centavos), com saldo devedor atualizado de R$ 4.828.978,54 (quatro milhões, oitocentos e vinte e oito mil, novecentos e setenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos); Data de Emissão da Cédula: 17 de abril de 2019; Data de Vencimento da Cédula: 18 de abril de 2022; Taxa de Juros: 1,49% ao mês (30 dias) / 19,42% ao ano (360) dias; Demais condições: mencionadas na referida Cédula; (b) na Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo para Capital de Giro (* [redacted] *n.* [redacted] *com Valor da Operação Derivada de R$ 1.053.213,35 sic (dois milhões, cinquenta e três mil, duzentos e treze reais e trinta e cinco centavos), com saldo*

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 1002438-25.2025.8.26.0642 e o código 150B4A9.

devedor atualizado de R$ 628.799,56 (seiscentos e vinte e oito mil, setecentos e noventa e nove reais e cinquenta e seis centavos); Data de Emissão da Cédula: 10 de fevereiro de 2020; Data de Vencimento da Cédula: 22 de fevereiro de 2021; Taxa de Juros: 1,19% ao Mes (30 dias0 / 15,25% ao ano (360) dias: Demais condições: mencionadas na referida Cédula." ([redacted] da matrícula [redacted] – sublinhei).

Assim, constatado que o imóvel se encontrava alienado fiduciariamente com a transmissão do domínio resolúvel ao credor fiduciário, fato que inviabilizava o registro da hipoteca judicial, o título foi devolvido pelas razões constantes da Nota de Devolução n. 675/24, emitida em 20 de dezembro de 2024. O apresentante reingressou o título em 26 de dezembro de 2024, instruindo-o com o termo de quitação emitido pelo credor fiduciário. Segundo o termo de quitação, [redacted] "em razão da integral liquidação, vem dar plena e rasa quitação de todas as obrigações assumidas pela [redacted] LTDA, (...), conforme termos e disposições dos instrumentos das operações listados a seguir, para nada mais reclamarem, uma da outra, em caráter irrevogável e irretratável, a qualquer título, tempo ou forma, em juízo ou fora dele."

Cabe lembrar que o termo de quitação faz referência expressa à CCB [redacted], emitida em 17/04/2019; e à CCB n.[redacted] emitida em 10/02/2020; e que a alienação fiduciária foi contratada exatamente para garantir

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 1002438-25.2025.8.26.0642 e o código 150B4A9.

o cumprimento de obrigações pecuniárias decorrentes dessas duas Cédulas.

Eventual inclusão de outras dívidas e/ou outras cédulas garantidas pela alienação fiduciária contratada exigiria o correspondente termo aditivo que as identificasse. Não há, na matrícula, notícia desse aditivo.

Por outro lado, o art. 25 da Lei n. 9514/97, reza textualmente: "Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel. §1º. No prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o termo de quitação ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante. § 2º. À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária." (grifei).

A autenticidade do termo de quitação foi confirmada no Portal de Assinaturas do Itaú. Diante desse quadro, a escrevente lançou na matrícula a averbação de cancelamento da alienação fiduciária, possibilitando o registro da hipoteca judicial, conforme Av-15 e R-16 da Matrícula [redacted]

É fato que o banco NÃO solicitou o cancelamento da alienação fiduciária. Todavia, nem precisava, pois emitiu o termo de quitação, exonerando a devedora."

O recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não

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 1002438-25.2025.8.26.0642 e o código 150B4A9.

merece provimento, e o pedido de concessão de tutela antecipada ou efeito recursal ativo não comporta deferimento.

A natureza administrativa deste procedimento, em que não há lide, afasta a possibilidade de concessão de tutela antecipada, ou efeito recursal ativo.

Nesse sentido: CSM, Apelação Cível nº 510-0, da Comarca de Ribeirão Preto, rel. Desembargador Bruno Affonso de André; Apelação Cível 000.964.6/0-00, da Comarca de São Paulo, rel. Desembargador Ruy Pereira Camilo, Apelação nº 1001246[redacted] da Comarca de São Paulo, rel. Desembargador Pinheiro Franco.

Superada a questão e analisados os autos, conclui-se que o termo de quitação apresentado pelo devedor fiduciante estava regular.

O termo de quitação, que fundamentou o pedido de cancelamento da averbação da alienação fiduciária, foi encaminhado pelo devedor fiduciante (fls. 167/169), mas assinado eletronicamente pelo credor fiduciário, com certificação digital da assinatura aposta.

O Oficial, de maneira acertada, confirmou a autenticidade da assinatura existente no termo de quitação no "Portal de Assinaturas" do próprio banco Itaú, comprovando-a antes de efetuar a averbação.

A alegação de ausência de procuração outorgada ao subscritor do termo tampouco prevalece, na medida em que a assinatura eletrônica do subscritor foi emitida mediante uso de certificação digital (ICP-Brasil – Padrão A3) e validada por meio do portal de assinaturas do próprio banco.

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 1002438-25.2025.8.26.0642 e o código 150B4A9.

Ressalte-se que o art. 25, §2º, da Lei nº 9.514/97 é expresso ao dispor que:

> *"Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.*
>
> *...*
>
> *§2º. À vista do **termo de quitação** de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária." (g.n.)*

Vê-se que o documento apresentado pelo devedor fiduciante é o termo de quitação exigido pela norma transcrita.

Ademais, o inciso III do artigo 250 da Lei n. 6.015/73 estabelece que o interessado também poderá pleitear o cancelamento:

> *"Art. 250 - Far-se-á o cancelamento:*
>
> *I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;*
>
> *II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;*
>
> ***III - a requerimento do interessado, instruído com documento hábil."** (g.n.)*

O item 132, Cap. XX, das NSCGJ, no mesmo sentido, preceitua:

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 1002438-25.2025.8.26.0642 e o código 150B4A9.

"132. Será feito o cancelamento:

a) em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;

b) a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas;

c) a requerimento do interessado, instruído com documento hábil."

O item 231 do Capítulo XX das Normas de Serviço desta Corregedoria Geral da Justiça por sua vez, estabelece:

*"231. **O termo de quitação emitido pelo credor fiduciário é o título hábil para averbar a reversão da propriedade plena para o nome do devedor fiduciante, mediante cancelamento do registro da propriedade fiduciária**, só substituível por quitação constante de escritura pública, ou de instrumento particular com força de escritura pública, ou por sentença judicial, transitada em julgado." (g.n.)*

Oportuno transcrever ensinamento de Narciso Orlando Neto:

"O cancelamento é espécie de retificação. Corrige o registro para extirpar dele o ato nulo; ou o ato que ainda irradia eficácia, mas indevidamente; ou do ato cujos efeitos se esgotaram. É espécie de retificação do registro porque restabelece a conformação do registro com a realidade. O cancelamento não significa a destruição material do ato,

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 1002438-25.2025.8.26.0642 e o código 150B4A9.

mas sim a prática de outro ato que, com efeitos variáveis, de acordo com a causa do cancelamento, tira-lhe a vida; juridicamente, tira-lhe a eficácia ou a validade. A matrícula cancelada será mantida fisicamente, como integrante do Livro 2. Os atos de registro ou de averbação cancelados permanecerão visíveis na matrícula e seu desaparecimento do mundo jurídico só será percebido com a leitura dos atos subsequentes." (Neto, Narciso Orlandi (2024), Registro de Imóveis, 2ª Edição, pág. 277).

Deste modo, não há que se falar que somente o credor fiduciário é legitimado ao envio do termo de quitação.

Quanto à alegação de que o cancelamento da averbação da alienação fiduciária foi indevido porque desconsiderou a existência de outras operações de crédito pendentes de adimplemento e já em execução, tem-se que a prova existente não dá respaldo ao quanto suscitado.

O recorrente diz que o R.9 da matrícula imobiliária em pauta faz referência a contratos conhecidos como "contratos guarda-chuva", em relação aos quais não é necessário averbar ou registrar as novas operações de crédito e, portanto, o cancelamento não deveria ter sido praticado por existir dívida referente ao contrato [redacted] - Giropré.

Com efeito, o artigo 6º da Lei nº 13.476/2017 assim dispõe:

"Art. 6º As garantias constituídas no instrumento de abertura do limite de crédito servirão para assegurar todas as operações financeiras derivadas, independentemente

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 1002438-25.2025.8.26.0642 e o código 150B4A9.

de qualquer novo registro e/ou averbação adicional".

Mas, na espécie, o termo de quitação encaminhado ao Oficial consta referência expressa às Cédulas de Crédito Bancário nº 56968014-3 e nº 80504233-0, que são justamente as operações garantidas pela alienação fiduciária registrada no [redacted] (fls. 149/150). Não há qualquer menção ao contrato de nº [redacted] que, segundo o recorrente, seria um aditamento às outras contratações.

Vale dizer, a alegação de que havia outras operações de crédito pendentes de adimplemento referentes aos contratos em apreço, conhecidos por "contratos guarda-chuva", e que, portanto, não era possível o cancelamento da alienação fiduciária na matrícula imobiliária, não encontra respaldo na prova existente.

Ainda que se considere que os contratos mencionados no R.9 devam ser considerados "contratos guarda-chuva", de modo a, nos termos do artigo 6º da Lei 13.476/2017, dispensar novos registros ou averbações adicionais para que prevaleça a garantia constituída no instrumento de abertura do limite de crédito e se assegurem todas operações financeiras derivadas, é certo que apenas com referência aos contratos mencionados no referido registro é que seria dispensável tais aditamentos.

Contudo, no caso, o contrato invocado pelo recorrente é outro, diverso dos que constam do R.9.

Assim, **emitido o termo de quitação sem ressalvas pela instituição financeira credora, com referência expressa aos dois contratos de alienação fiduciária registrados na matrícula imobiliária**, o Oficial não poderia negar o cancelamento do registro pela prática do ato 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 1002438-25.2025.8.26.0642 e o código 150B4A9.

averbação postulado.

Nesse cenário, nada indica que haja razão para autorizar o cancelamento da averbação em pauta, o que prejudica, à evidência,a pretensão no cancelamento do registro de hipoteca judicial e da averbação de arresto subsequentes.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
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 1002438-25.2025.8.26.0642 e o código 150B4A9.

CONCLUSÃO

Em 16 de dezembro 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 1002438-25.2025.8.26.0642

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MMª. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, nego provimento ao 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 1002438-25.2025.8.26.0642 e o código 150FE01.