(443/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REGISTRO DE IMÓVEIS. INSTRUMENTO PARTICULAR DE REFINANCIAMENTO COM TRANSFERÊNCIA DE CREDOR FIDUCIÁRIO. QUALIFICAÇÃO REGISTRAL. COMPROVAÇÃO DOS PODERES DE REPRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS. INADEQUAÇÃO DE FUNDAMENTO ESPECÍFICO RELATIVO À EXIGÊNCIA DE CERTIDÕES DE VIGÊNCIA EXPEDIDAS HÁ MENOS DE NOVENTA DIAS. SUBSISTÊNCIA DOS DEMAIS ÓBICES REGISTRAIS. NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO CONTÍNUA E SEGURA DA CADEIA DE REPRESENTAÇÃO. PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso denominado *apelação* interposto por **Thabata Donário de Oliveira** contra a r. sentença de fls. 169/171 que julgou improcedente o pedido de providências suscitado em razão de exigências formuladas pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Várzea Paulista para o ingresso de instrumento particular de refinanciamento com transferência de credor fiduciário.

Em suas razões, a recorrente sustenta, em síntese, que a controvérsia relativa ao seu estado civil já teria sido demonstrada por documentação hábil e que seriam ilegais as exigências atinentes à comprovação dos poderes de representação dos signatários da Caixa Econômica Federal e do Banco Bradesco S.A., especialmente a referência à apresentação de certidões de vigência com prazo não superior a noventa dias (fls. 183/191).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 203/205).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001133-64.2025.8.26.0655 e o código 18CF4D1.

É o breve relatório.

Opino.

Preliminarmente, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo. Com efeito, a pretensão deduzida diz respeito à prática de ato de averbação, compreendido entre os previstos no artigo 167, inciso II, da Lei n. 6.015/1973, hipótese em que a controvérsia não se submete à competência recursal do C. Conselho Superior da Magistratura, mas à apreciação da Corregedoria-Geral da Justiça, conforme orientação administrativa de há muito consolidada.

No mérito, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso não comporta provimento.

Inicialmente, cumpre observar que a redação pouco precisa do requerimento inaugural e o desenvolvimento da controvérsia ao longo do procedimento acabaram por conduzir à compreensão de que a exigência relacionada ao estado civil da interessada constituía o núcleo central da recusa registral. Tal percepção influenciou a formação do convencimento manifestado na origem, que acabou por encaminhar o desfecho para a completa superação do óbice registral.

Contudo, da análise integral dos autos, especialmente das informações prestadas às fls. 212/216 pelo Oficial Registrador, emerge quadro mais claro e detalhado, apto a evidenciar que a questão referente ao estado civil não representa óbice intransponível ao ingresso do título, podendo eventual adequação ser promovida pelas averbações pertinentes em momento oportuno, sem prejuízo da observância dos princípios registrais aplicáveis.

Nessa perspectiva, embora a recorrente dedique parte substancial de sua insurgência ao tema da alteração de seu estado civil, a controvérsia efetivamente relevante reside em outro ponto: a insuficiente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001133-64.2025.8.26.0655 e o código 18CF4D1.

demonstração da regular representação das instituições financeiras participantes do negócio jurídico.

Conforme esclarecido pelo Oficial, permanecem pendentes elementos indispensáveis para a verificação dos poderes dos subscritores que atuaram em nome das credoras Caixa Econômica Federal e do Banco Bradesco S.A.

No ponto, assiste razão à recorrente quando impugna, abstratamente considerada, a exigência de apresentação de certidões de vigência expedidas há menos de noventa dias com fundamento em normas voltadas à atuação dos Tabelionatos de Notas.

De fato, os itens invocados pelo Registrador (item 45, “h”, do Cap. XVI, do Tomo II, das NSCGJ) destinam-se especificamente à lavratura de atos notariais e não podem, por si sós, servir de fundamento autônomo para a recusa do ingresso do título no fólio real.

Todavia, a impropriedade desse fundamento específico não conduz ao afastamento dos demais óbices apontados. Isso porque a qualificação registral impõe ao Oficial o dever de verificar a legitimidade da representação dos agentes que subscreveram o negócio jurídico levado a registro/averbação.

E, no caso concreto, o problema não reside propriamente na antiguidade de certidões ou procurações, mas na impossibilidade de reconstrução segura da cadeia de outorga de poderes invocada para legitimar a atuação dos representantes das instituições financeiras.

A leitura da nota devolutiva revela inconsistências quanto aos instrumentos de representação mencionados nos aditamentos posteriores, bem como referência a procurações e substabelecimentos lavrados

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001133-64.2025.8.26.0655 e o código 18CF4D1.

em momento posterior ao negócio originário, sem que tenha sido demonstrada de maneira clara, contínua e documentalmente comprovada a sucessão dos poderes que legitimaria a atuação dos subscritores. Foram ainda apontadas lacunas relativas à identificação dos respectivos instrumentos de mandato e substabelecimento, além da ausência de documentos reputados necessários à aferição da representação das credoras fiduciárias.

Ao contrário do que sustenta a recorrente, não se trata de mero formalismo excessivo ou de criação arbitrária de exigências.

A exigência de adequada comprovação dos poderes de representação decorre diretamente dos princípios da legalidade, da segurança jurídica e da continuidade que regem a atividade registral. Ao Oficial incumbe verificar se aqueles que atuaram em nome das pessoas jurídicas credoras encontravam-se efetivamente investidos dos poderes necessários para a prática dos atos que culminaram na transferência da garantia fiduciária e nos subsequentes aditamentos contratuais.

A ausência de demonstração satisfatória dessa cadeia representativa impede o ingresso do título, independentemente da superação da questão relacionada ao estado civil da devedora fiduciante.

As razões recursais, portanto, concentram-se na crítica ao fundamento concernente às certidões com prazo de noventa dias, mas não afastam satisfatoriamente a subsistência das demais exigências relacionadas à comprovação da representação das credoras.

Assim, ainda que se reconheça a inadequação daquele fundamento específico, permanece hígido o óbice registrário decorrente da ausência de demonstração suficiente da regularidade da representação, circunstância que impede o ingresso do título pretendido.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001133-64.2025.8.26.0655 e o código 18CF4D1.

submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e a ele seja negado provimento.

Sub censura.

Letícia Fraga Benitez

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Letícia Fraga Benitez. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001133-64.2025.8.26.0655 e o código 18CF4D1.

Proc. nº 1001133-64.2025.8.26.0655

Vistos.

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

Publique-se.

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 1001133-64.2025.8.26.0655 e o código 18CF589.