C O N C L U S Ã O

Em 10 de janeiro de 2020, conclusos à Excelentíssima Senhora Dr.ª **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça.

(Parecer nº 25/2020-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – Pedido de Providências – Registro de Imóveis – Averbação de cancelamento de caução – A falta de impugnação de todas as exigências apresentadas pelo registrador torna prejudicado o recurso – Recurso não conhecido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de pedido de providências formulado por *Pedro Paulo Giaxa Canedo* em face do *1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital,* em virtude da negativa de cancelamento da averbação de caução em contrato de locação, na matrícula nº 76.384 daquela serventia imobiliária, alegando, em síntese, que a garantia está extinta pelo decurso do prazo estipulado contratualmente, bem como porque substituída por outras garantias previstas nos contratos subsequentes.

O Sr. Oficial Registrador prestou esclarecimentos, aduzindo ter exigido a apresentação de documento hábil que comprove a autorização da locadora, "Delga Participações S.A.", para cancelamento da caução objeto da AV. 03/76.384, bem como a regularização da cópia da procuração outorgada por Pedro Paulo Giaxa Canedo, com a respectiva

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1039152-68.2019.8.26.0100 e o código 1F9A375.

autenticação e reconhecimento da firma do signatário. Ainda, consignou que a despeito dos argumentos apresentados, há precedente da Corregedoria Geral da Justiça, conforme decidido nos autos do Processo nº 1022490-97.2017.8.26.0100, que veda o reconhecimento, na via administrativa, da prescrição e consequente cancelamento da averbação da caução, o que também impede seja reconhecido o perecimento da garantia à vista de novo contrato de locação (fls. 334/335).

De seu turno, a empresa locadora, "Delga Participações S/A.", arguiu, preliminarmente, a ilegitimidade ativa do requerente, eis que o imóvel objeto da Matrícula nº 76.384 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital está registrado em nome de terceiros. No mérito, afirma que o requerente figurou como fiador no contrato de locação celebrado com a empresa "Seletiva – Coleta de Recicláveis Ltda.", sendo que os débitos em aberto, decorrentes da relação locatícia estabelecida entre as partes, estão sendo debatidos em ação própria. Assim, sustenta a regularidade da recusa formulada pelo Sr. Oficial Registrador (fls. 337/342).

A MM.ª Juíza Corregedora Permanente afastou a preliminar de ilegitimidade ativa de parte e, no mérito, julgou prejudicado o pedido de providências em virtude da impugnação parcial das exigências formuladas, com observação (fls. 384/389).

Inconformado, o interessado interpôs recurso de apelação, alegando, em resumo, ter se insurgido quanto às exigências formuladas nos itens "1" e "3" da nota de devolução emitida pelo Sr. Oficial Registrador ao demonstrar, expressamente, sua irresignação em relação à impossibilidade de reconhecimento da prescrição na esfera administrativa. Argumenta que a não impugnação em relação a uma das

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1039152-68.2019.8.26.0100 e o código 1F9A375.

exigências (item "2" da nota de devolução) não impede a apreciação do pedido de providências, devendo sua pretensão ser analisada a fim de que não tenha que se valer, novamente, do mesmo procedimento. Afirma que o débito decorrente do contrato de locação ainda está sendo discutido em ação própria, sendo esta a razão pela qual a locadora não concorda com o cancelamento da garantia. Por fim, ressalta que a garantia está extinta há vários anos e, além disso, foi substituída em virtude de outros contratos de locação celebrados posteriormente. Então, requer seja reformada a decisão, com deferimento do pedido formulado (fls. 396/404).

Foram ofertadas contrarrazões recursais (fls. 407/411).

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 419/423).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente da Serventia Extrajudicial.

No caso em análise, pretende o recorrente o cancelamento da averbação de caução em contrato de locação junto à Matrícula nº 76.384 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, ao argumento de que houve o transcurso do prazo previsto na avença sem renovação expressa da garantia, além da celebração de sucessivos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1039152-68.2019.8.26.0100 e o código 1F9A375.

contratos de locação.

Ocorre que, tal como já consignado pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente e confirmado nas próprias razões recursais apresentadas, o recorrente, defendendo a possibilidade de reconhecimento da extinção da garantia na esfera administrativa, limitou-se a impugnar apenas os itens "1" e "3" da nota de devolução elaborada pelo Sr. Oficial Registrador (fls. 23). Houve concordância, por conseguinte, com a exigência apontada pelo Sr. Oficial Registrador no item "2" da nota de devolução, referente à necessidade de regularização da cópia da procuração outorgada pelo interessado, com a respectiva autenticação e reconhecimento de firma do signatário, o que torna o pedido de providências prejudicado.

Assim se afirma, pois a aceitação de parte dos óbices apontados atribui ao procedimento natureza consultiva, certo que o pretendido cancelamento da averbação dependerá de novo protocolo e, consequentemente, de nova qualificação.

Ao deixar de impugnar a necessidade de regularização da cópia da procuração outorgada pelo interessado, com a respectiva autenticação e reconhecimento de firma do signatário, houve por parte do recorrente concordância parcial com as exigências do Oficial. Destarte, está prejudicado o pedido, que só admite duas soluções: a determinação da averbação do título protocolado e prenotado, que é analisado, em reexame da qualificação, tal como se encontrava no momento em que surgida a dissensão entre o apresentante e o Sr. Oficial de Registro, ou a manutenção da recusa por este formulada.

Para que se possa decidir se a averbação pretendida pode ou não ocorrer é preciso que todas as exigências - e não apenas parte

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1039152-68.2019.8.26.0100 e o código 1F9A375.

delas - sejam reexaminadas pelo Corregedor Permanente e, na hipótese de recurso, também pela E. Corregedoria Geral da Justiça.

Nesse cenário, há que ser mantida a decisão da MM.ª Juíza Corregedora Permanente que deu por prejudicado o pedido de providências, com o consequente não conhecimento do recurso, tal como reiteradamente decidido por esta Corregedoria Geral da Justiça[1].

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação interposta seja recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e que não seja conhecido.

S*ub censura*.

São Paulo, 21 de janeiro de 2020.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

---

[1]Nesse sentido: ***Parecer 105/2018-E;*** ***Categoria:*** *Organização de Serviço;* ***Processo:*** *1080765-39.2017.8.26.0100;* ***Autor(es) do Parecer:*** *Marcelo Benacchio;* ***Corregedor:*** *Geraldo Francisco Pinheiro Franco;* ***Data da Decisão:*** *13/3/2018;* ***Data do Parecer:*** *13/3/2018;* ***Ementa:*** *AVERBAÇÃO DE ATA DE ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA – NÃO IMPUGNAÇÃO DE TODAS AS EXIGÊNCIAS - AUSÊNCIA DE ADMINISTRADOR PROVISÓRIO EM AÇÃO JUDICIAL NOS TERMOS DO ARTIGO 49 DO CÓDIGO CIVIL - IRREGULARIDADE NA REPRESENTAÇÃO NÃO SANÁVEL POR ADMINISTRAÇÃO DE FATO – RECURSO NÃO CONHECIDO.* ***Parecer 477/2019-E;*** ***Categoria:*** *Organização de Serviço;* ***Processo:*** *0013298-86.2015.8.26.0114;* ***Autor(es) do Parecer:*** *Stefânia Costa Amorim Requena;* ***Corregedor:*** *Geraldo Francisco Pinheiro Franco;* ***Data da Decisão:*** *4/9/2019;* ***Data do Parecer:*** *3/9/2019;* ***Ementa:*** *REGISTRO DE IMÓVEIS - Pretensão de averbação - Título original não apresentado para protocolo – Impugnação parcial - Parecer pelo recebimento da apelação como recurso administrativo e, no mérito, pelo não conhecimento.* ***Parecer 02/2017-E;*** ***Categoria:*** Organização de Serviço; ***Processo:*** *1063490-14.2016.8.26.0100;* ***Autor(es) do Parecer:*** *Iberê de Castro Dias;* ***Corregedor:*** *Manoel de Queiroz Pereira Calças;* ***Data da Decisão:*** *11/1/2017;* ***Data do Parecer:*** *10/1/2017;* ***Ementa:*** *TÍTULOS E DOCUMENTOS - ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL – IRRESIGNAÇÃO PARCIAL – RECURSO PREJUDICADO. A impugnação de apenas parte dos óbices levantados pelo Sr. Oficial ao ato notarial impede conhecimento do recurso. (...).*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1039152-68.2019.8.26.0100 e o código 1F9A375.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1039152-68.2019.8.26.0100

C O N C L U S Ã O

Em 27 de janeiro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e dele não conheço.

Publique-se.

São Paulo, 27 de janeiro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1039152-68.2019.8.26.0100 e o código 1F98AF3.