

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1004918-16.2026.8.26.0100

(363/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REGISTRO DE IMÓVEIS. Averbação de instrumento particular de renovação de locação comercial firmado em meio nato-digital. Pretensão de ingresso de título eletrônico subscrito por meio de plataforma privada. Impossibilidade. Necessidade de observância dos requisitos de autenticidade e integridade exigidos para ingresso no fólio real. Incidência do art. 5º, § 2º, inciso IV, da Lei n. 14.063/2020, do art. 208 do Provimento CNJ n. 149/2023 e das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça. Inadmissibilidade de assinatura eletrônica avançada sem atendimento dos requisitos específicos dos serviços notariais e registrais. Inaplicabilidade de parecer e de precedentes relativos ao processo judicial eletrônico e à validade obrigacional de documentos eletrônicos. Insuficiência da comprovação dos poderes de representação de parte das pessoas jurídicas contratantes. Inexistência de cláusula de vigência apta ao registro do contrato de locação. Possibilidade apenas teórica de averbação para resguardo do direito de preferência, sem afastamento das exigências formais. Sentença mantida. Parecer pelo não provimento do recurso.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso denominado apelação interposto por **LOPAN OPERAÇÕES E NEGÓCIOS S.A.** contra a r. sentença proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que julgou procedente o pedido de providências e manteve os óbices formulados para o ingresso, no fólio real, de instrumento particular de renovação de locação comercial firmado em meio nato-digital, mediante utilização da plataforma D4Sign.

Em síntese, alega a recorrente que o instrumento contém elementos suficientes para comprovação de sua autoria e integridade; que a assinatura eletrônica realizada pela plataforma D4Sign é válida à luz do art. 10, § 2º, da Medida Provisória n. 2.200-2/2001; que houve alteração substancial do fundamento da recusa; que o art. 5º, § 2º, inciso IV, da Lei n.

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 1004918-16.2026.8.26.0100 e o código 1822557.

14.063/2020 não se aplica à averbação de contrato de locação; que a sentença não enfrentou adequadamente o Parecer CGJ n. 229/2024; que o art. 208, § 1º, inciso I, do Provimento CNJ n. 149/2023 admite documentos firmados com assinatura eletrônica avançada; e que eventual deficiência na comprovação dos poderes de representação constitui vício sanável. Requer, ao final, o afastamento dos óbices e a averbação do contrato, subsidiariamente, a concessão de prazo para regularização ou a anulação da sentença.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 204/206).

É o relatório.

Opino.

De início, cumpre adequar a natureza do recurso interposto.

Embora a recorrente tenha denominado sua insurgência de apelação, o caso não versa sobre recusa à prática de ato de registro em sentido estrito. A própria interessada delimitou sua pretensão à averbação do contrato de locação para os fins do art. 167, inciso II, item 16, da Lei n. 6.015/1973, circunstância reconhecida na sentença e reiterada nas razões recursais.

Como se sabe, o procedimento de dúvida registrária previsto nos arts. 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos é reservado à qualificação negativa de atos de registro em sentido estrito. Quando a controvérsia se refere a ato de averbação, o expediente assume natureza de pedido de providências, e a decisão nele proferida desafia recurso administrativo à Corregedoria-Geral da Justiça, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Fixado este ponto, no mérito, o recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta provimento.

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 1004918-16.2026.8.26.0100 e o código 1822557.

Cuida-se de pedido de providências inaugurado a partir da negativa de averbação de instrumento particular de renovação de locação comercial exarada pelo 13º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

O título foi inicialmente prenotado sob o n. 413.177 e, após nova apresentação, sob o n. 415.143.

A qualificação registral indicou, em síntese, a necessidade de assinatura eletrônica qualificada; a insuficiência dos documentos apresentados para comprovação dos poderes de representação de todas as contratantes e a inexistência de cláusula de vigência apta a autorizar o registro em sentido estrito, sem prejuízo da possibilidade, em tese, de averbação para tutela do direito legal de preferência.

A r. sentença recorrida confirmou a qualificação negativa do título.

A controvérsia inaugural consiste em definir se o instrumento particular nato-digital, firmado por meio da plataforma D4Sign, está formalmente apto ao ingresso no Registro de Imóveis, ainda que pela via da averbação destinada à publicidade do contrato de locação e à tutela do direito de preferência.

Não se controverte que o art. 10, § 2º, da Medida Provisória n. 2.200-2/2001 admite outros meios de comprovação da autoria e da integridade de documentos eletrônicos, inclusive certificados não emitidos no âmbito da ICP-Brasil, desde que aceitos pelas partes ou pela pessoa a quem o documento seja oposto.

Essa regra, contudo, disciplina a validade e a eficácia probatória dos documentos eletrônicos no plano das relações entre particulares. Não decorre dela a aptidão automática de todo documento privado eletrônico para ingresso no fólio real.

A validade do negócio jurídico e a registrabilidade do título situam-se em planos diversos. O instrumento pode produzir efeitos obrigacionais entre as partes e, ainda assim, não reunir os requisitos formais exigidos para acesso ao sistema registral, submetido aos princípios da

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 1004918-16.2026.8.26.0100 e o código 1822557.

legalidade, autenticidade, segurança jurídica e qualificação independente.

A Lei n. 14.063/2020 estabeleceu diferentes níveis de assinatura eletrônica e, em seu art. 5º, § 2º, inciso IV, tornou obrigatório o uso de assinatura eletrônica qualificada nos atos de transferência e de registro de bens imóveis.

A norma não se limita ao registro de transmissão da propriedade. Sua incidência alcança os títulos eletrônicos destinados a produzir publicidade e efeitos jurídicos perante o Registro de Imóveis, considerado o registro em sentido amplo.

A circunstância de o ato pretendido ser tecnicamente classificado como averbação, em contraposição ao registro em sentido estrito, é relevante para a definição do procedimento administrativo e do recurso cabível. Não autoriza, porém, a conclusão de que os documentos apresentados para averbação estejam dispensados dos requisitos de autenticidade e integridade impostos aos títulos eletrônicos destinados ao fólio real como quer fazer crer a recorrente.

O art. 17, § 2º, da Lei n. 6.015/1973 não estabeleceu admissão irrestrita de toda assinatura eletrônica avançada em atos que envolvam imóveis. O dispositivo atribuiu à Corregedoria Nacional de Justiça competência para definir as hipóteses de seu emprego. A previsão legal, portanto, não torna qualquer assinatura avançada suficiente por si mesma.

E, o art. 208, § 1º, inciso I, do Provimento CNJ n. 149/2023, com a redação dada pelo Provimento CNJ n. 180/2024, considera nato-digital o documento firmado com assinatura eletrônica qualificada ou com assinatura eletrônica avançada admitida perante os serviços notariais e registrais.

A expressão final do dispositivo não pode, pois, ser desconsiderada. Não há autorização genérica para recepção de documentos firmados por qualquer plataforma privada. A admissibilidade depende do atendimento aos requisitos específicos definidos para os serviços extrajudiciais.

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 1004918-16.2026.8.26.0100 e o código 1822557.



O subitem 366.5 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça estabelece que a recepção de instrumentos públicos ou particulares em meio eletrônico, quando não enviados como documentos estruturados, somente será admitida para documento digital nativo que contenha a assinatura digital de todos os contratantes.

Nesta linha, no julgamento da Apelação Cível n. 1108905-05.2025.8.26.0100, em 11 de dezembro de 2025, foi mantida a recusa ao ingresso de contrato de locação não residencial firmado mediante assinatura eletrônica avançada em plataforma privada.

O V. Acórdão consignou que a Medida Provisória n. 2.200-2/2001 não afasta a disciplina especial da Lei n. 14.063/2020 e que a assinatura avançada não supre o rigor exigido para o ingresso do título no fólio real.

A ementa do julgado assim foi redigida:

"DIREITO REGISTRAL - DÚVIDA REGISTRAL - CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL COM CLÁUSULA DE VIGÊNCIA - AUSÊNCIA DE ASSINATURA ELETRÔNICA QUALIFICADA - EXIGÊNCIA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO."

O mesmo entendimento foi adotado na Apelação Cível n. 1094448-02.2024.8.26.0100, julgada pelo C. Conselho Superior da Magistratura em 13 de novembro de 2024, em que se manteve a exigência de assinaturas eletrônicas qualificadas para o ingresso no fólio real de contrato de locação e respectivo aditamento, cuja ementa assim dispõe:

"Apelação - Dúvida - Registro de Imóveis - Negativa de inscrição no fólio real de contrato de locação e seu aditamento para assegurar observância da cláusula de vigência e do exercício do direito de preferência em caso de alienação da coisa locada - Exigência de assinaturas eletrônicas qualificadas dos signatários. Óbice mantido - Assinatura eletrônica qualificada exigível por força do disposto no artigo 5º, §1º, inciso II, da lei nº 14.063/2020, e nos itens 365 e 366 das NSCGJ - Regramento da Corregedoria

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 1004918-16.2026.8.26.0100 e o código 1822557.

Nacional que não instituiu regra diversa para a prática de atos de registro, como ocorre na espécie. Recurso a que se nega provimento."

A invocação ao Parecer CGJ n. 229/2024 não encontra guarida.

Conforme se extrai do próprio trecho transcrito nas razões recursais, aquele parecer foi emitido em expediente instaurado por provocação da Associação dos Advogados de São Paulo e tratou da utilização da plataforma "AASP Assinador" em documentos apresentados em processos judiciais eletrônicos.

O r. parecer examinou a Lei n. 11.419/2006, a Resolução n. 551/2011 do C. Órgão Especial e o art. 1.192 das Normas de Serviço, todos relacionados à disciplina do processo judicial eletrônico.

A conclusão ali adotada não alterou, portanto, o Capítulo XX, do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça, não regulamentou o ingresso de títulos eletrônicos no Registro de Imóveis e não afastou a disciplina especial incidente sobre os serviços notariais e registrais.

Assim é que a utilização de assinatura eletrônica avançada no processo judicial, sujeita à apreciação do magistrado e às normas próprias do sistema eletrônico de tramitação processual, não se confunde com o ingresso definitivo de título no fólio real. O primeiro contexto envolve documento processual submetido ao controle jurisdicional. O segundo diz respeito à publicidade registral, oponível a terceiros e sujeita a regime legal e normativo específico.

Também não socorrem a recorrente os precedentes do E. Superior Tribunal de Justiça relativos à validade de contratos ou procurações eletrônicas.

O REsp n. 2.159.442/PR reconheceu que as modalidades de assinatura eletrônica possuem diferentes níveis de força probatória, sem negar validade jurídica, no plano obrigacional, às assinaturas

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 1004918-16.2026.8.26.0100 e o código 1822557.

simples ou avançadas.

Os REsps n. 2.197.156/SP e 2.223.695/SP, por sua vez, cuidam da validade de procurações eletrônicas no âmbito do processo judicial.

Destarte, nenhum desses julgados examinou a qualificação de título nato-digital apresentado ao Registro de Imóveis nem afastou a incidência do art. 5º, § 2º, IV, da Lei n. 14.063/2020, do art. 208 do Código Nacional de Normas ou do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça.

Não se verifica, ademais, alteração indevida do fundamento da recusa.

A primeira nota devolutiva já indicava que a assinatura aposta por plataforma privada não fornecia os elementos exigidos para confirmação da autoria e da veracidade e apontava a necessidade de meio de assinatura admitido para o ingresso registral.

A nota fez menção ao art. 5º, § 2º, inciso IV, da Lei n. 14.063/2020. A manifestação posterior apenas explicitou as consequências jurídicas da utilização de assinatura não qualificada e apresentou fundamentação normativa mais detalhada.

Não há, ademais, contradição entre o reconhecimento da possibilidade abstrata de averbação do contrato de locação e a manutenção da recusa concreta.

A sentença não afirmou que o título apresentado estava apto à averbação em sua forma atual. Reconheceu apenas que, ausente cláusula expressa de vigência, o contrato não poderia ser registrado para produzir os efeitos do art. 8º da Lei n. 8.245/1991, subsistindo, em tese, a modalidade de averbação prevista no art. 167, inciso II, item 16, da Lei n. 6.015/1973 para tutela do direito de preferência. Essa conclusão define a natureza e a finalidade do ato cabível, mas não afasta as demais exigências formais necessárias à sua prática.

Em outras palavras, o contrato de locação sem

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 1004918-16.2026.8.26.0100 e o código 1822557.

cláusula de vigência pode, em tese, ser averbado para assegurar o direito de preferência. Isso não significa que qualquer versão do instrumento, independentemente da forma das assinaturas e da comprovação da representação das partes, deva ser admitida. Não existe incompatibilidade lógica entre reconhecer a previsão legal da averbação e concluir que o título concretamente apresentado não reúne os requisitos necessários para tanto.

Tampouco há como se afastar o óbice relativo à comprovação dos poderes de representação das contratantes.

Analisando os autos, verifica-se que apenas os poderes de representação da própria recorrente foram comprovados de forma adequada (fls. 67/86). Permaneceram pendentes os documentos idôneos relativos à representação de Datta Holding S.A. e Hiper B Holding Ltda..

O art. 118 do Código Civil impõe ao representante o dever de provar sua qualidade e a extensão de seus poderes. Tal comprovação deve resultar de documentos autênticos dotados de fé pública, não bastando cópias simples digitalizadas ou documentos sem certificação de origem e integridade.

Além disso, as razões recursais não demonstram o cumprimento da exigência no momento da prenotação. Limitam-se a afirmar que se trata de vício sanável, que a exigência seria desproporcional e que os documentos poderiam ser apresentados. A possibilidade de regularização futura, contudo, não torna o título anteriormente apresentado apto ao ingresso.

A legalidade do título deve ser aferida à vista dos documentos apresentados por ocasião da prenotação. A juntada posterior de documentos essenciais ou a complementação dos atos societários exige nova apresentação e nova qualificação.

De qualquer forma, o óbice relativo à representação possui autonomia suficiente para impedir a averbação. Ainda que fosse acolhida a tese recursal quanto à assinatura eletrônica, o título não poderia ingressar sem a prova regular dos poderes daqueles que subscreveram o contrato em nome de todas as pessoas jurídicas contratantes. A qualificação registral é unitária, e a

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 1004918-16.2026.8.26.0100 e o código 1822557.

subsistência de uma exigência legítima basta para impedir a prática do ato.

Também é correta a conclusão de que a cláusula sexta do instrumento contratual se limita a estabelecer o prazo de duração da locação, sem constituir cláusula de vigência na forma do art. 8º da Lei n. 8.245/1991, que exige previsão expressa de oponibilidade do contrato perante eventual adquirente do imóvel.

Inexistente tal estipulação, o contrato não se qualifica como título apto ao registro. Remanesce, apenas, a possibilidade, em tese, de averbação para resguardar o exercício do direito legal de preferência do locatário, nos termos do art. 167, inciso II, item 16, da Lei n. 6.015/1973.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente 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.

São Paulo, data registrada no sistema.

LETICIA 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 1004918-16.2026.8.26.0100 e o código 1822557.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Processo nº 1004918-16.2026.8.26.0100

Vistos.

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

Int.

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 1004918-16.2026.8.26.0100 e o código 18226DF.