

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1018594-37.2020.8.26.0554

(43/2022-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – REGISTRO DE IMÓVEIS – CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO DE CAUÇÃO EM CONTRATO DE LOCAÇÃO – TÍTULO ORIGINAL NÃO APRESENTADO PERANTE A SERVENTIA EXTRAJUDICIAL – AUSÊNCIA DE PROTOCOLO VÁLIDO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS PREJUDICADO – RECURSO NÃO CONHECIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Ademir Campidelle, Maria Luiza Campidelle, Adaires Campideli, Vera Nilza Ferreira Guimarães Campideli, Sueli Campideli Guedes, Débora Cristina Guedes* e *Darci Campideli* contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Santo André/SP, que manteve o óbice apresentado ao pedido de cancelamento de caução locatícia averbada na matrícula nº 52.237 da referida serventia extrajudicial (fls. 70/72).

Alegam, em síntese, que a caução foi dada em garantia de um contrato de locação celebrado por seu falecido genitor, tendo por objeto imóvel localizado na cidade de Mogi Guaçu que, posteriormente, foi alienado. Esclarecem que o Termo de Liberação de Caução dado

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 1018594-37.2020.8.26.0554 e o código D2E040.

pelos antigos locadores ao falecido locatário se extraviou, razão pela qual foi ratificado pela mesma funcionária da Imobiliária que, à época de sua emissão, o subscreveu. Com isso, entendem que não há que se falar em ausência do título original, mas sim, que houve apresentação de documento autêntico que confirma a quitação total dada ao antigo contrato locatício (fls. 74/76).

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 100/102 e 119/120).

Nos termos da r. decisão monocrática a fls. 105/106, os autos foram encaminhados a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Opino.

De início, em se tratando de pedido de providências – e não de dúvida, pois o ato buscado é de averbação – a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Não houve apresentação do original do título perante o registro imobiliário. Optando por formular pedido de providências diretamente ao MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial, deixaram os interessados de protocolar o termo de liberação de caução original perante a serventia imobiliária, o que torna prejudicado o recurso interposto.

Aliás, sequer foi prenotado o mencionado documento autêntico, subscrito pela mesma testemunha do termo de liberação de caução original, o que confirma a inobservância do quanto previsto nos itens 39.1 e seguintes, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que estão assim redigidos:

"39.1. Ocorrendo suscitação diretamente pelo interessado (Dúvida

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 1018594-37.2020.8.26.0554 e o código D2E040.

Inversa), assim que o Oficial a receber do Juízo para informações, deverá prenotar o título e observar o disposto nas letras "b" e "c" do item.39.

(...)

39.1.1. Suscitada por meio eletrônico, o Juízo dará ciência dos termos e da data da suscitação ao oficial de registro e aguardará a apresentação dos motivos da recusa do registro.

39.1.2. Se não houver prenotação vigente, o oficial de registro notificará o suscitante para apresentar o original do título no prazo de cinco dias, para protocolo, sob pena de arquivamento.

39.1.3. Ao receber o título, o registrador o prenotará, dará recibo ao apresentante e, no prazo de cinco dias, informará ao Juízo se lhe foi apresentada a via original do título dentro do prazo e as razões da recusa.

(...)

39.7. Aplicam-se ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis, de competência recursal da Corregedoria Geral da Justiça, com base no art. 246 do Código Judiciário do Estado, as disposições previstas nestas normas para o procedimento da dúvida registral, a eletrônica inclusive.

Como se vê, há expressa previsão normativa da necessidade do protocolo do título original no procedimento de dúvida e no pedido de providências, deduzidos de forma direta ou inversa.

E nos termos dos arts. 203 e 221 da Lei n° 6.015/73, mostra-se indispensável a apresentação da via original do título. Nesse sentido:

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 1018594-37.2020.8.26.0554 e o código D2E040.

> *"Penhor rural. Penhor agrícola. Cédula rural pignoratícia. Prazo - prorrogação trienal. Dúvida prejudicada título original cópia reprográfica"* (Ap. Civ. 1.076-6/5, j. em 05/05/2009 Rel. Des. Ruy Camilo).

> *"REGISTRO - DE IMÓVEIS. Dúvida inversa - Origem judicial do título que não o isenta de qualificação Ausência, todavia, de título original - Matéria prejudicial - Recurso não conhecido"* (Ap. Civ. 1.188-6/6, j. em 06/10/2009, Rel. Des. Reis Kuntz).

Acrescente-se que a apresentação do título original é necessária tanto nos casos de inconformismo com a recusa do Oficial em realizar atos de registro em sentido estrito (dúvida), como nos casos em que a recusa recai sobre atos de averbação (pedido de providências). Sobre o tema, assim já ficou decidido por esta E. Corregedoria Geral da Justiça:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Indisponibilidade determinada em ação cautelar - Certidão de penhora com origem em execução de título extrajudicial - Averbação recusada - Procedimento administrativo instruído com mera cópia simples do título - Qualificação inviabilizada - Recurso não conhecido"* (CG. 2009/88.999, de 14/10/09).

Essa compreensão é pacífica nas decisões administrativas em matéria registral imobiliária, pois *"A cópia constitui mero documento e não instrumento formal previsto como idôneo a ter acesso ao registro e tendo em vista uma reavaliação qualificativa do título, vedado o saneamento intercorrente das deficiências da documentação apresentada (...)"* (Apelação Cível n° 33.624-0/4, Rel. Des. Márcio Bonilha, j . 12.9.1996).

A apresentação do título original é imprescindível, pois eventual procedência do recurso resultaria na pretendida averbação,

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 1018594-37.2020.8.26.0554 e o código D2E040.

decidindo-se acerca da qualificação registral. Inviável, igualmente, a apresentação posterior do título original, em razão da necessidade de sua qualificação registral em todas as etapas. Nessa linha, o Parecer nº 287/2018-E, da lavra do MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça, Dr. Marcelo Benacchio:

> *"REGISTRO IMOBILIÁRIO. RECURSO ADMINISTRATIVO. NÃO APRESENTAÇÃO DO TÍTULO ORIGINAL. A não apresentação do título original para prenotação no registro imobiliário, em processo eletrônico, torna o recurso prejudicado e impede seu conhecimento por inviabilizar a eventual realização do ato registrai pretendido —Recurso não conhecido."*

Ante a falta de apresentação do título original, portanto, o pedido de providências está prejudicado e o presente recurso administrativo não merece ser conhecido.

Por fim, a título de ilustração, vale lembrar que não compete ao registrador proceder cancelamentos fora das hipóteses taxativas do art. 250 da Lei nº 6.015/1973, em razão do disposto no art. 252 do mesmo diploma legal, *in verbis*:

> *"Art. 252 - O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido."*

A caução locatícia tem o condão de garantir ao locador o recebimento dos locativos devidos por desacordo ou cancelamento do contrato. O cancelamento unilateral, de forma administrativa, implica no total esvaziamento da garantia em prejuízo do credor, devendo a questão ser levada ao Juízo competente, obedecido o devido processo legal, sob a luz do contraditório.

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 1018594-37.2020.8.26.0554 e o código D2E040.

Tampouco cabe, nesta esfera administrativa, a análise pelo Registrador de questões relacionadas ao perecimento da garantia para fins do cancelamento pretendido.

Sobre o tema, a decisão do então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco, nos autos do Processo nº 1022490-97.2017.8.26.0100, que aprovou o parecer de lavra do, à época, MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Marcelo Benacchio, com a seguinte ementa:

> *"Caução Locatícia de bem imóvel - Inviabilidade do reconhecimento da prescrição da obrigação em sede administrativa - Ausência de extinção da obrigação por novação, mera confirmação da obrigação ante a falta de animus novandi - Cabimento da inscrição da caução locatícia a partir de instrumento particular, não incidência do disposto no artigo 108 do Código Civil - Recurso não provido."*

E também:

> *REGISTRO DE IMÓVEIS - RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – NEGATIVA DE CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO DE CAUÇÃO EM CONTRATO DE LOCAÇÃO – DIREITO REAL DE GARANTIA – INTELIGÊNCIA DO ART. 250 DA LEI N.º 6.015/73 – Ausência de decisão judicial e anuência do locador – Parecer pelo não provimento do recurso.* (CGJ; Parecer nº 370/2021-E; Processo: 1107415-21.2020.8.26.0100; Autor(es) do Parecer: Letícia Fraga Benitez; Corregedor: Des. Ricardo Mair Anafe; Data da Decisão: 21/10/2021; Data do Parecer: 20/10/2021).

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 1018594-37.2020.8.26.0554 e o código D2E040.

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e que, no mérito, não seja conhecido.

Sub censura.

São Paulo, 12 de fevereiro de 2023.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

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 1018594-37.2020.8.26.0554 e o código D2E040.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 15 de fevereiro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Luciana de Freitas, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1018594-37.2020.8.26.0554

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como **recurso administrativo** e dele **não conheço**, prejudicado o pedido de providências.

Publique-se.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1018594-37.2020.8.26.0554 e o código D2E2E5.