(231/2025-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. CANCELAMENTO DE REGISTRO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso interposto contra sentença que manteve o óbice ao cancelamento de registro de contrato de locação em três matrículas. A recorrente alega que o advogado que assinou o contrato não possuía procuração válida, requerendo o cancelamento das inscrições.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se o cancelamento das inscrições pode ser realizado na via administrativa, considerando a alegação de vício de representação por ausência de procuração válida.

III. **Razões de Decidir**

3. O cancelamento de registro do contrato de locação solicitado apenas pelo locador não se enquadra nas hipóteses legais previstas no art. 250 da Lei nº 6.015/73.

4. A via administrativa não é adequada para discutir vícios intrínsecos ao título, como vício de representação, que deve ser tratado em processo de caráter jurisdicional.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. O cancelamento de registro por vício de título requer processo jurisdicional.

Legislação Citada:

- Lei nº 6.015/73, arts. 202, 214, 250.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181555-84.2024.8.26.0100 e o código 1339C60.

Jurisprudência Citada:

- CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 1075959-48.2023.8.26.0100, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 31/1/2024.
- CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 1178046-82.2023.8.26.0100, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 22/5/2024.
- TJ/SP, Apelação nº 1178496-88.2024.8.26.0100, Rel. Des. Fernando Reverendo Vidal Akaoui, j. 17/6/2025.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por Analu Patrimonial Ltda. contra a r. sentença de fls. 685/692, por meio da qual a MM. Juíza Corregedora Permanente do 4º Registro de Imóveis da Capital manteve o óbice ao cancelamento de registro de contrato de locação feito nas matrículas nºs 118.425, 118.426 e 170.237 daquela serventia.

Sustenta a recorrente, em síntese, que o advogado que a representou na assinatura do contrato de locação registrado nas matrículas nºs 118.425, 118.426 e 170.237 do 4º Registro de Imóveis da Capital não possuía procuração válida para o ato. Diante disso, requer a reforma da sentença para que seja determinado o cancelamento das inscrições relativas ao contrato de locação assinado por pessoa sem poderes de representação (fls. 698/715).

CBJK – Comércio de Alimentos Ltda. apresentou contrarrazões (fls. 721/744).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 752/754).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181555-84.2024.8.26.0100 e o código 1339C60.

É o relatório.

De início, recebo a apelação interposta como recurso administrativo.

Isso porque a decisão contra a qual a recorrente se insurge não foi proferida em procedimento de dúvida, pressuposto para a interposição de apelação com fundamento no artigo 202 da Lei nº 6.015/73. A questão em julgamento diz respeito a cancelamento de registros e averbações, ato que, caso autorizado, seria inscrito por meio de averbação. Assim, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, contra a decisão recorrida cabe recurso administrativo, a ser julgado pelo Corregedor Geral da Justiça.

Pretende a recorrente o cancelamento de inscrições efetuadas em três matrículas distintas do 4º Registro de Imóveis da Capital, concernentes a contratos de locação celebrados entre Analu Patrimonial Ltda. (locadora e proprietária dos imóveis) e CBJK – Comércio de Alimentos Ltda. (locatária). Nas três matrículas constam o registro do contrato de locação por cinco anos a partir de 2011 (R.9 da matrícula nº 118.425 – fls. 50; R.9 da matrícula nº 118.426 – fls. 57; R.6 da matrícula nº 170.237 – fls. 62), a averbação do direto de preferência do locatário em caso de alienação do imóvel (Av.10 da matrícula nº 118.425 – fls. 50; Av.10 da matrícula nº 118.426 – fls. 57; Av.7 da matrícula nº 170.237 – fls. 62) e o aditamento do contrato de locação original com a prorrogação de seu prazo por mais dez anos a partir de 2016 (Av.11 da matrícula nº 118.425 – fls. 50/51; Av.11 da matrícula nº 118.426 – fls. 57/58; Av.8 da matrícula nº 170.237 – fls. 62).

Alega a recorrente, que é proprietária dos imóveis, que todas as inscrições acima referidas devem ser canceladas, na medida em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181555-84.2024.8.26.0100 e o código 1339C60.

que a pessoa que a representou na assinatura do contrato e do aditamento não tinha poderes para tanto.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o pleito voltado ao cancelamento das inscrições foi corretamente negado, pois incabível sob os dois aspectos que a questão pode ser analisada.

Em relação ao primeiro aspecto, dispõe o art. 250 da Lei nº 6.015/73:

> *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.*
> *IV - a requerimento da Fazenda Pública, instruído com certidão de conclusão de processo administrativo que declarou, na forma da lei, a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso de imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público.*

A leitura do dispositivo revela que os cancelamentos pretendidos não se enquadram em nenhuma das hipóteses legais. Nesse ponto, relevante a diferenciação feita por Afrânio de Carvalho entre o cancelamento de inscrição decorrente de título unilateral daquela derivada de título bilateral:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181555-84.2024.8.26.0100 e o código 1339C60.

"*Ao passo que a inscrição se funda em título bilateral, isto é, em acordo de vontades que cria o jus ad rem, o cancelamento pode basear-se em título unilateral, isto é, oriundo apenas de uma das partes, daquela a quem a inscrição beneficia, prescindindo-se assim do consentimento da outra*" (Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975. 2. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1977, p. 159).

Como é sabido, a inscrição do contrato de locação tem por função precípua proteger os interesses do locatário. Sendo assim, o cancelamento da inscrição não pode ser obtido por iniciativa única do proprietário do bem locado, como ocorre no caso em análise. Ou seja, o cancelamento na espécie dependia do requerimento unânime das partes (art. 250, II, da Lei nº 6.015/73), não podendo ser obtido por meio de pedido unilateral formulado por quem sequer é o principal interessado na inscrição.

O segundo aspecto pelo qual a questão pode ser analisada, relaciona-se à distinção entre vício de registro e vício de título.

E é pacífico nesta Corregedoria Geral o entendimento de que, na esfera administrativa, apenas a nulidade de registro é passível de reconhecimento.

Sobre a diferenciação entre o vício de registro e vício do título, transcrevo a lição de Narciso Orlandi Neto:

"*É preciso distinguir nulidade direta do registro e nulidade do título, com reflexo no registro. O registro não pode ser cancelado por nulidade do título, salvo em processo contencioso de que participe o titular do direito inscrito. Em outras palavras, o art. 214 da Lei n. 6015/73 é exceção. E como se sabe se o registro é ou não nulo de pleno direito? Sabe-*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181555-84.2024.8.26.0100 e o código 1339C60.

se que o registro é ou não nulo de pleno direito examinando-o separadamente do título que lhe deu causa, apenas à luz dos princípios que regem o registro, a saber se foram cumpridos os requisitos formais. A indagação da nulidade do registro deve ficar restrita aos "defeitos formais do assento, ligados à inobservância de formalidades essenciais da inscrição (Código Civil, arts. 130 e 145, III)" (Afrânio de Carvalho, Retificação do Registro, in RDI 13, p. 17). ... A nulidade a que se refere o art. 214 da Lei de Registros Públicos é exclusiva do registro, absolutamente independente do título, tanto que, uma vez declarada, permite que o mesmo título seja novamente registrado. ... A nulidade que pode ser declarada diretamente independentemente de ação, é de direito formal, extrínseca. Ela não pode alcançar o título, que subsiste íntegro e, em muitos casos, apto a, novamente, ingressar no registro. ... Problemas relativos ao consentimento das partes, diz respeito ao título, tanto quanto sua representação e a elaboração material do instrumento. Assim, se houve fraude, se a assinatura do transmitente foi falsificada, se o instrumento público não consta dos livros de nenhum notário, se a procuração que serviu na representação de uma das partes é falsa, se o consentimento do alienante foi obtido com violência, são todos problemas atinentes ao título. Podem afetar o registro, mas obliquamente. Só podem determinar o cancelamento do registro, em cumprimento de sentença que declare a nulidade do título e, em conseqüência, do registro..." (Retificação do Registro de Imóveis, Ed. Oliveira Mendes, pág. 183/192 – grifei).

No sentido de que a via administrativa não é o palco adequado para avaliação de vícios intrínsecos ao título, diversos são os precedentes, inclusive em pareceres aprovados por Vossa Excelência:

"*Registro de Imóveis - Pedido de declaração de nulidade*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181555-84.2024.8.26.0100 e o código 1339C60.

de registro e de averbação na via administrativa, em razão de suposta ação de falsários - Decisão prolatada pela MM. Juíza Corregedora Permanente no sentido de que a nulidade somente poderá ser decretada na esfera jurisdicional e que não houve falha na qualificação do título - Decretação de nulidade que depende de processo de caráter jurisdicional, no qual, sob a garantia do contraditório, todos os envolvidos se manifestarão - Qualificação efetuada de modo correto, observadas as prescrições legais e normativas - Acerto da decisão - Parecer pelo não provimento do recurso." (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1075959-48.2023.8.26.0100, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. em 31/1/2024).

"*Registro de Imóveis - Pedido de decretação de nulidade de averbações na via administrativa - Averbações de modificação de nome de empresa e de número de CNPJ que supostamente alteraram a titularidade dominial de diversos imóveis - Decisão prolatada pela MM. Juíza Corregedora Permanente, com indeferimento do pedido de decretação de nulidade e determinação de bloqueio das matrículas (art. 214, § 3º, da Lei nº 6.015/73) - Inexistência de vício de registro - Vício do título apresentado à qualificação - Decretação de nulidade que depende de processo de caráter jurisdicional, no qual, sob a garantia do contraditório, todos os envolvidos se manifestarão - Precedentes desta Corregedoria Geral - Bloqueio das matrículas bem decretado - Responsabilidade disciplinar do registrador não observada - Parecer pelo não*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181555-84.2024.8.26.0100 e o código 1339C60.

provimento do recurso, com a manutenção dos bloqueios administrativos." (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1178046-82.2023.8.26.0100, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. em 22/5/2024).

No caso dos autos, a recorrente pretende, por meio da via administrativa, discutir vícios dos títulos (vício de representação por ausência de procuração válida), com o consequente cancelamento das inscrições que alega espúrias.

Desse modo, a discussão a respeito do vício de representação deve ser travada em processo de caráter jurisdicional, em que todos os interessados serão citados para se manifestar, com decisão final que transitará em julgado.

Note-se, finalmente, que o mandado de segurança impetrado contra o ato de desqualificação do registrador – outro caminho escolhido pela interessada – foi julgado extinto em primeira e segunda instâncias:

"*APELAÇÃO CÍVEL – Mandado de segurança – Impetração contra ato de registrador de imóveis que se negara a cancelar averbação de contrato de locação que a apelante reputa indevida – Sentença de extinção por inadequação da via eleita – Irresignação – Não acolhimento – O registrador, porque subordinado ao poder fiscalizatório e decisório do juiz corregedor permanente, não tem poder de decisão próprio, de modo que não se pode considerar como autoridade para fins do writ – Precedentes – Questão que, ademais, já é objeto de*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181555-84.2024.8.26.0100 e o código 1339C60.

correto expediente administrativo no qual referendado o óbice registrário, aguardando-se a solução definitiva a partir do recurso já interposto à Egrégia Corregedoria Geral de Justiça – Extinção correta – RECURSO DESPROVIDO." (TJ/SP – 7ª Câmara de Direito Privado – Apelação nº 1178496-88.2024.8.26.0100, Rel. Des. Fernando Reverendo Vidal Akaoui, j. em 17/6/2025).

É caso, portanto, de manutenção da r. sentença prolatada.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, negando-lhe provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1181555-84.2024.8.26.0100 e o código 1339C60.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 25 de junho de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1181555-84.2024.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor 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.

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 1181555-84.2024.8.26.0100 e o código 133DA6D.