(130/2026-E)

EMENTA: Direito Registral. Registro de Imóveis. Recurso Administrativo. Averbação de Termo de Aditivo à Cédula de Crédito Bancário. Recurso não provido.

I. Caso em Exame

1. Recurso interposto contra sentença que manteve o indeferimento da averbação de Termo de Aditivo à Cédula de Crédito Bancário com alienação fiduciária em garantia. A recorrente argumenta que a verificação dos poderes de representação dos administradores das pessoas jurídicas pode ser feita pelo registrador por meio de consulta aos órgãos oficiais, conforme dispõem as Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em definir se cabe à recorrente apresentar a certidão atualizada de inteiro teor da última alteração contratual das pessoas jurídicas, ou se compete ao registrador verificar os poderes de administração mediante consulta ao referido órgão.

III. Razões de Decidir

3. A qualificação registral compreende o exame da legalidade do título e a regularidade da representação das pessoas jurídicas. **4.** No caso concreto, a certidão simplificada da Junta Comercial, acompanhada da ficha cadastral completa, não comprova poderes específicos exigidos para a celebração do negócio jurídico subjacente à averbação requerida. **5.** Vedação ao formalismo excessivo que não afasta o dever de qualificação. **6.** Documentos que não reproduzem as cláusulas contratuais ou estatutárias relativas à extensão dos poderes de administração dos representantes das pessoas jurídicas referidas no título. **7.** Exigência formulada pelo registrador que merece ser mantida em virtude da insuficiência das informações disponíveis. **8.** Inexistência de obrigação de obtenção de certidão de inteiro teor pelo registrador, considerando o custo envolvido na diligência.

IV. Dispositivo e Tese

9. Recurso administrativo não provido.

Tese de julgamento: 1. Exigências acerca de representação de pessoa jurídica são legítimas quando a documentação apresentada não comprova poderes específicos necessários.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004017-19.2025.8.26.0024 e o código 1606BBA.

Legislação Citada:

- Lei nº 8.935/1994, art. 30, incisos II, V e XIV.

- Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça, Capítulo XX, Tomo II, item 8.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***Boreli Administradora Ltda.*** contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Andradina/SP (fls. 172/174), que, nos autos do pedido de providências instaurado, manteve o indeferimento da averbação de Termo de Aditivo à Cédula de Crédito Bancário (CCB) com alienação fiduciária em garantia, na matrícula nº 49.698 da referida serventia extrajudicial.

A recorrente alega, em síntese, que a verificação dos poderes de representação dos administradores das pessoas jurídicas, a partir do contrato social ou de sua última alteração consolidada, pode ser feita pelo registrador por meio de consulta aos órgãos oficiais, como disposto no item 8 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça. Sustenta que referida norma impõe um dever ao Oficial de Registro e não, uma mera faculdade, assegurando maior eficiência aos serviços extrajudiciais e evitando a devolução desnecessária de títulos. Ressalta que a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP disponibiliza, de forma gratuita e pública, todos os atos constitutivos, contratos sociais, estatutos e atas societárias, a partir do ano de 1992, de maneira que o próprio registrador poderia obter os documentos mediante simples consulta ao portal eletrônico da autarquia. Entende, assim, que a exigência formulada demonstra excesso burocrático incompatível com as diretrizes normativas vigentes e com os princípios da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004017-19.2025.8.26.0024 e o código 1606BBA.

celeridade, eficiência e desjudicialização que norteiam a atividade registral. Ainda, sustenta que a conduta do registrador, ao descumprir preceito normativo, configura afronta aos deveres de eficiência, urbanidade e observância das normas técnicas, conforme preceitua o art. 30, incisos II, V e XIV da Lei nº 8.935/1994. Pugna, ao final, pelo provimento do recurso administrativo interposto, para que sejam afastadas as exigências formuladas pelo registrador, com apuração de eventual falta funcional por ele cometida (fls. 191/198).

O Oficial de Registro manifestou-se a fls. 212/222.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 224/229).

Opino.

Apresentado o Termo de Aditivo à Cédula de Crédito Bancário (CCB) com alienação fiduciária em garantia para averbação na matrícula nº 49.698 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Andradina/SP, o título foi qualificado negativamente, tendo sido expedida nota devolutiva (fls. 22/23) com as seguintes exigências:

> *"1) Apresentar certidão atualizada do último ato constitutivo registrado e arquivado na Junta Comercial, bem como apresentar Ficha Cadastral Completa, emitida pelo referido órgão, bem como respectivas procurações, se for o caso, atualizadas, a fim de comprovar os poderes conferidos pela Cooperativa, aos Srs. Guilherme Malavasi e Kleber Roberto Valentim.*
>
> *2) Apresentar certidão atualizada do último ato constitutivo registrado e arquivado na Junta Comercial, bem como apresentar Ficha Cadastral Completa, bem como respectivas procurações, se for o caso, atualizadas, a fim de comprovar os poderes conferidos*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004017-19.2025.8.26.0024 e o código 1606BBA.

pela pessoa jurídica Boreli Administradora Ltda, ao Sr. Rafael Boreli dos Santos.

3) Apresentar certidão atualizada do último ato constitutivo registrado e arquivado na Junta Comercial, bem como apresentar Ficha Cadastral Completa, bem como respectivas procurações, se for o caso, atualizadas, a fim de comprovar os poderes conferidos pela pessoa jurídica Boreli Administradora Ltda, ao Sr. Rafael Boreli dos Santos e Solinto Empreendimentos Ltda.

(...)"

A interessada, então, apresentou cópias da ficha cadastral e certidão simplificada, expedidas pela JUCESP, discordando da exigência de apresentação de certidão de inteiro teor dos atos constitutivos das pessoas jurídicas.

Entendendo que os poderes de representação da empresa ***Boreli Administradora Ltda.***, ora recorrente, haviam sido comprovados pelos documentos apresentados, o Oficial manteve a exigência de apresentação apenas de *"Certidão de inteiro teor do último ato constitutivo consolidado da Pessoa Jurídica: a) COOPERATIVA DE CRÉDITO NOSSO – SICOOB NOSSO, CNPJ/MF nº 59.869.560/0001-20; b) SOLINTO EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ/MF nº 25.229.120/0001-96; arquivado na JUCESP, em que conste os poderes de representação dos administradores"* (fls. 24/26).

Não há controvérsia sobre a necessidade de verificação, pelo Oficial de Registro, da legitimidade da manifestação de vontade no instrumento apresentado, mediante análise dos atos constitutivos das pessoas jurídicas participantes do negócio e, consequentemente, dos poderes atribuídos a seus administradores.

Como é sabido, a qualificação registral compreende o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004017-19.2025.8.26.0024 e o código 1606BBA.

exame da legalidade do título, inclusive quanto à legitimidade das partes e à regularidade da representação da pessoa jurídica que nele figure. Trata-se de dever funcional do Oficial, inerente à segurança jurídica que informa o sistema registral imobiliário.

A questão que se coloca é definir se, mesmo já tendo sido apresentadas a Ficha Cadastral Completa das empresas e as respectivas certidões simplificadas, expedidas pela JUCESP, cabe à recorrente apresentar certidões atualizadas de inteiro teor da última alteração contratual, registrada e arquivada no referido órgão, ou se compete ao próprio registrador verificar os poderes de administração das pessoas jurídicas *SICOOB* e *SOLINTO* mediante consulta à JUCESP.

Pois bem. No tocante à comprovação dos poderes de representação de pessoa jurídica, não há previsão legal ou normativa que imponha, de forma genérica e indiscriminada, a apresentação de certidão de inteiro teor da Junta Comercial como requisito indispensável à prática do ato registral.

Ao contrário, a orientação normativa vigente prestigia a racionalização procedimental e a eliminação de exigências desnecessárias.

Tal diretriz revela inequívoca vedação à formulação de exigências formalistas ou burocráticas, especialmente quando a informação pode ser obtida por meios próprios pelo registrador.

Nesse contexto, a certidão simplificada da JUCESP, quando acompanhada da ficha cadastral completa, revela-se, em regra, documentação suficiente para a aferição dos poderes de representação, porquanto contém a identificação da pessoa jurídica, o quadro societário, a indicação dos administradores, a forma de administração e os poderes de representação (isolada ou conjunta).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004017-19.2025.8.26.0024 e o código 1606BBA.

Destarte, estando tais elementos claros e coerentes com o título apresentado, não se justificaria, a princípio, a exigência de certidão de inteiro teor, sob pena de imposição de ônus desnecessário ao usuário e de afronta aos princípios da eficiência e da economicidade.

Ocorre que, no caso concreto, a Certidão Simplificada relativa à empresa *SOLINTO EMPREENDIMENTOS LTDA*. aponta que Rafael Boreli dos Santos ocupa o cargo de "sócio e administrador". Além disso, o extrato do último documento arquivado consigna: "ALTERAÇÃO DE SÓCIOS/TITULAR/DIRETORIA, datada de 18/09/2024"; "ADMITIDO RAFAEL BORELI DOS SANTOS (...) na situação de sócio e administrador, assinando pela empresa"; e, ainda, "CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL DA MATRIZ" (fls. 68/69).

Ora, a expressão "assinando pela empresa" indica, de forma genérica, a existência de poderes de administração, mas não afasta a necessidade de análise do teor da cláusula contratual consolidada que discipline a representação da sociedade. Em outras palavras, o documento não permite verificar, com segurança, se o administrador pode, sozinho, celebrar aditivo de operação garantida por alienação fiduciária de imóvel, se a sociedade exige anuência de outro sócio, se há limitação de valor, ou se certos atos de disposição patrimonial reclamam deliberação específica.

Nesse cenário, e considerando o contexto específico do caso, não há como afastar o óbice apresentado pelo registrador em relação à empresa *SOLINTO EMPREENDIMENTOS LTDA*., certo que os documentos apresentados não bastam para demonstrar os poderes específicos exigidos para ingresso do título.

A insuficiência é ainda mais evidente em relação à *COOPERATIVA DE CRÉDITO NOSSO – SICOOB NOSSO*. Os documentos apresentados identificam os cargos de seus dirigentes, mas não trazem o estatuto social, suas alterações, ata de eleição com definição de competências

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004017-19.2025.8.26.0024 e o código 1606BBA.

ou procurações que permitam aferir a extensão dos poderes que lhes foram conferidos. A Certidão Simplificada indica: "GUILHERME MALAVASI (...) cargo: diretor"; "KLEBER ROBERTO VALENTIM (...) cargo: diretor" (fls. 72/104).

Em se tratando de Cooperativa, cumpre lembrar, a simples indicação de que determinada pessoa ocupa o cargo de diretor não autoriza concluir, automaticamente, que detenha poder bastante, isoladamente ou em conjunto, para firmar aditivo contratual com reflexos de garantia real imobiliária. Nada nos documentos apresentados esclarece, por exemplo, se a representação cabe à diretoria executiva, ao diretor-presidente, a diretores em conjunto, ou conforme delegação estatutária específica. Tampouco se demonstrou eventual outorga de procuração pela Cooperativa aos signatários.

Assim, não há prova documental suficiente dos poderes específicos conferidos pela Cooperativa a Guilherme Malavasi e Kleber Roberto Valentim para subscrever o título cuja averbação foi requerida, de maneira que também nesse ponto assiste razão ao registrador.

Não se desconhece que o item 8 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça orienta o Oficial a obter diretamente informações disponíveis em bases oficiais acessíveis ao próprio serviço, evitando a devolução do título para cumprimento de exigências meramente instrumentais.

A vedação ao formalismo excessivo não afasta, contudo, o dever de qualificação. Persistem legítimas as exigências quando a informação não estiver disponível eletronicamente, quando a consulta pública não permitir verificar com segurança a extensão dos poderes, quando houver divergência entre os dados constantes do título e aqueles constantes da Junta Comercial, ou quando se revelar necessária certidão formal específica para assegurar autenticidade e integridade, como no caso concreto.

De outro lado, essa orientação tampouco autoriza

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004017-19.2025.8.26.0024 e o código 1606BBA.

presumir comprovados poderes que não se encontram evidenciados nos documentos apresentados, nem impõe ao delegatário o ônus de providenciar, por iniciativa própria, certidão de inteiro teor junto à JUCESP, especialmente se considerado o custo envolvido nessa diligência.

No mais, não há que se falar em falta funcional do registrador. A exigência formulada está fundada na necessidade de controle da legitimidade da representação das pessoas jurídicas que figuram no título, providência inerente à qualificação registral e à proteção da segurança jurídica.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de **negar provimento** ao recurso administrativo interposto.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004017-19.2025.8.26.0024 e o código 1606BBA.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 30 de março de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Lucas Eduardo Bento Capelli, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1004017-19.2025.8.26.0024

Vistos.

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

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 1004017-19.2025.8.26.0024 e o código 1606C09.