C O N C L U S Ã O

Em 21 de julho de 2021, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ,** MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(370-2021-E)

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.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso denominado "apelação" interposto por **EUNICE LEMOS DE VASCONCELOS** em face da r. sentença de fl. 65/68, que julgou improcedente o pedido de providências formulado em face do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que negou o cancelamento da averbação de caução em contrato de locação que pesa sobre o imóvel objeto da matrícula n.º 45.160.

Sustenta a recorrente, em suma, que o contrato de locação foi rescindido judicialmente e, ainda, passados mais de 22 (vinte e dois) anos, o locador não tomou nenhuma providência para cancelar a caução em referência que incide sobre o imóvel em comento; o locador já é falecido; a caução em referência deve ser cancelada pela existência da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1107415-21.2020.8.26.0100 e o código 2E0556F.

decisão judicial transitada em julgado que julgou extinto o contrato de locação havido entre as partes.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fl. 93/96).

É o relatório.

Opino.

Conquanto tenha havido a interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual nº 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E, o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso.

Fixado, assim, este ponto, passo, pois, a análise do recurso, o qual, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece provimento.

Pretende a recorrente cancelar a averbação de caução

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1107415-21.2020.8.26.0100 e o código 2E0556F.

prestada em contrato de locação efetuada sob o n.º Av. 3/M. 45.160, pela qual Manuel de Jesus Bernardo e Ana Maria Souza Alves deram um imóvel em garantia do contrato de locação celebrado entre Antonio Carraro e a ora recorrente (fl. 42/43).

De acordo com o principio da veracidade, nos ensinamentos do professor Luiz Guilherme Loureiro:

> *"Em virtude do principio da legitimidade ou da presunção de veracidade, o Registro deve refletir a verdade não só no que se refere ao titular do direito registrado, mas também quanto à natureza e ao conteúdo deste direito. Assim, qualquer inexatidão do assento deve ser retificada a fim de que reflita perfeitamente a realidade".* [1].
>
> Consoante dispõe o art. 250 da Lei n.º 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*

[1] *Registros Públicos - Teoria e Prática - 2ª ed. - Editora Método.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1107415-21.2020.8.26.0100 e o código 2E0556F.

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".

In casu, de fato, não houve apresentação de documento hábil firmado pelo locador Antonio Carraro, ou seu Espólio, com firma reconhecida, que autorize o cancelamento da garantia administrativamente. Tampouco foi apresentada decisão judicial neste sentido (fl. 22/23).

Não compete ao registrador proceder cancelamentos fora das hipóteses taxativas do art. 250 da Lei n.º 6.015/73, diante do que consta do 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.

E o cancelamento unilateral, de forma administrativa, tal como pretendido, implica no total esvaziamento da garantia em prejuízo do credor, devendo a questão ser levada ao Juízo competente,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1107415-21.2020.8.26.0100 e o código 2E0556F.

obedecido o devido processo legal, sob a luz do contraditório.

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

É, neste sentido, a decisão do então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Geraldo Franciso Pinheiro Franco, nos autos do Processo n.º 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 IMOVEIS - Hipoteca - Pedido de averbação de cancelamento negado -Ausência de prova de quitação da obrigação principal ou da anuência do credor hipotecário - Impossibilidade do reconhecimento administrativo da alegação de prescrição da pretensão à cobrança da dívida*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1107415-21.2020.8.26.0100 e o código 2E0556F.

garantida pela hipoteca - Necessidade de discussão da matéria na esfera jurisdicional Recusa acertada da averbação pretendida – Recurso desprovido" (proc. n. 1018185-70.2017.8.26.0100, j. 20.10.2017).

Finalmente, relevante consignar que a extinção do contrato de locação, por si, não gera a presunção de encerramento da garantia.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de ser recebida a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, e a ele ser negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 20 de outubro de 2.021.

LETÍCIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
(assinado digitalmente)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1107415-21.2020.8.26.0100 e o código 2E0556F.

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

Recurso Administrativo nº 1107415-21.2020.8.26.0100

C O N C L U S Ã O

Em 21 de outubro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer da MMª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

Publique-se.

São Paulo, 21 de outubro de 2021.

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 1107415-21.2020.8.26.0100 e o código 2E01ABF.