CONCLUSÃO

Em 12 de março de 2021, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(189/2021-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 – INADEQUAÇÃO DA VIA ADMINISTRATIVA – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso denominado "apelação" interposto por **PEDRO PAULO GIAXA CANEDO** em face da r. sentença de fl. 503/506, que julgou improcedente o pedido de providências formulado em face do 1.º 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 76.384.

Sustenta o recorrente, em suma, que para o cancelamento da averbação que perdura há mais de 10 anos, com substituição de outros contratos de locação, não há necessidade de

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 1022282-11.2020.8.26.0100 e o código 2B4E279.

concordância da locadora; que no último contrato de locação objeto de despejo em trâmite foi dada outra garantia e que essa garantia está extinta há vários anos; que é admitido o cancelamento administrativo da averbação da garantia pelo decurso do prazo de validade da mesma que segue o prazo da obrigação principal.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não conhecimento do recurso e, no mérito, por seu desprovimento (fl. 534/536).

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 n.º 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.

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 1022282-11.2020.8.26.0100 e o código 2B4E279.

Relevante consignar preliminarmente que a questão já foi objeto do pedido de providências n.º 1039152-68.2019.8.26.0100, que tramitou perante a Corregedoria Permanente da 1.ª Vara de Registros Públicos da Capital, que, ao final, pronunciou-se a fl. 412/416 dando por prejudicado o pleito em face da impugnação parcial às exigências formuladas pelo Registrador, pontuando, no mérito, ainda, que o pedido é improcedente.

Em face de referido *decisum* houve interposição de recurso administrativo, encaminhado à Corregedoria Geral da Justiça, sob o mesmo número.

E, por meio da r. decisão de Vossa Excelência, que aprovou o Parecer n.º 25/2020-E de lavra da MM. Juíza Assessora da Corregedoria Stefânia Costa Amorim Requena, não se conheceu do recurso em face da falta de impugnação a todas as exigências apontadas pelo Registrador.

Apresentado novamente o título, outra vez o Registrador apresentou qualificação negativa, nos termos da nota devolutiva de fl. 24, com o seguinte teor:

> *"Trata-se de requerimento, pelo qual o locatário PEDRO PAULO GIAXA CANEDO requer o cancelamento da caução constante da Av. 03/76.384.*
>
> *1. Observamos que para se proceder ao cancelamento da caução supra mencionada, deverá ser apresentado título hábil (requerimento, distrato, etc.) devidamente formalizado pelo locadora DELGA PARTICIPAÇÕES S.A., com a sua firma devidamente reconhecida em Notário, juntamente*

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 1022282-11.2020.8.26.0100 e o código 2B4E279.

com a sua prova de representação.

1.1. Caso não seja possível apresentar tal título, poderá o interessado apresentar título judicial autorizando o cancelamento da caução pretendida".

Discordando das exigências, novo pedido de providências foi, então, dirigido à MM. Juíza Corregedora Permanente que, por meio da decisão de fl. 503/506, julgou improcedente o pleito e manteve a negativa do 1.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital em cancelar a averbação pretendida, consignando que já houve decisão sobre o tema em procedimento anteriormente submetido e que não há fato novo que justifique a sua reapreciação.

Pois bem.

Respeitado o entendimento da D. Procuradora de Justiça, não há se falar, *in casu,* em preclusão administrativa.

Isto porque, o título foi reapresentado, prenotado novamente em 21 de fevereiro de 2020, sob o n.º 387.194, e submetido a nova qualificação registral, inclusive com a exclusão de um dos óbices anteriormente apresentados.

Ademais, naquele primeiro feito o pedido de providências restou prejudicado e o recurso administrativo sequer foi conhecido, como acima já consignado.

Dito isso, no mérito, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso não merece provimento.

Pretende o recorrente cancelar a averbação de caução prestada em contrato de locação efetuada sob o n.º Av. 3/M. 76.384, pela

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 1022282-11.2020.8.26.0100 e o código 2B4E279.

qual Francisco Roberto Franco Canedo e sua mulher Maria Aparecida Balkis Giaxa Canedo deram um imóvel em garantia do contrato de locação celebrado entre Delga Participações S.A. e o ora recorrente.

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 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".*

[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 1022282-11.2020.8.26.0100 e o código 2B4E279.

In casu, de fato, não houve apresentação de documento hábil firmado pela locadora Delga Participações S.A., com firma reconhecida, que autorize o cancelamento da garantia administrativamente. Tampouco foi apresentada decisão judicial neste sentido.

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, 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 Francisco 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,

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 1022282-11.2020.8.26.0100 e o código 2B4E279.

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 - 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 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, a simples alegação do recorrente de que a substituição do contrato de locação, que ensejou a caução, por outros contratos subsequentes não gera automaticamente o cancelamento da caução. A extinção do contrato de locação não gera a presunção de encerramento da garantia.

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 1022282-11.2020.8.26.0100 e o código 2B4E279.

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, 27 de maio de 2021.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

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 1022282-11.2020.8.26.0100 e o código 2B4E279.

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

Recurso Administrativo nº 1022282-11.2020.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 23 de junho de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. 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, 23 de junho 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 1022282-11.2020.8.26.0100 e o código 2B4D586.