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

Recurso Administrativo nº 1002459-72.2017.8.26.0224

C ON C L U S Ã O

Em 04 de julho de 2018, faço estes autos conclusos à Dr.ª **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça.

(437/2018-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS - Pretensão de averbação de caução locatícia - Contrato de locação que prevê dupla garantia - Ausência do título original - Parecer pelo recebimento da apelação como recurso administrativo e, no mérito, pelo não conhecimento.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por *Guiomar de Fátima João Neto* contra a sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP (fls. 99/102), que, a despeito da ausência do título original, indeferiu o pedido de providências para manter a recusa de averbação de caução locatícia na matrícula nº 69.333 daquela serventia extrajudicial, por estar prevista dupla garantia no contrato de locação, bem como por ser necessária a retificação da qualificação da locadora, além da apresentação de documentos faltantes.

Sustenta a recorrente, em resumo, que a garantia prestada não se confunde com garantia fidejussória, tendo sido constituída contratualmente e estando limitada ao valor do bem caucionado. Discorda, ainda, da necessidade de retificação da qualificação dos locadores, por se tratar de ato de averbação. Por fim, aduz que não há amparo legal para a exigência de documentos,

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 1002459-72.2017.8.26.0224 e o código 16DEA69.

pois houve reconhecimento das firmas lançadas no contrato (fls. 109/114).

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 130/132).

É o relatório.

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[1].

Não houve apresentação do original do título perante o registro imobiliário, o que não foi suprido quando da manifestação do recorrente acerca do exposto pelo Sr. Oficial quanto à falta do contrato original, nem mesmo por ocasião da interposição do presente recurso.

Os itens 41.1 e 41.7, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, estão assim redigidos:

> *41.1. Ocorrendo suscitação diretamente pelo interessado (Dúvida 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 41.*
>
> *Nota: 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. O suscitante encaminhará ao registrador a via original do título em cinco dias contados da data do protocolo da dúvida, sob pena de*

[1] *Artigo 246 - De todos os atos e decisões dos Juízes corregedores permanentes, sobre matéria administrativa ou disciplinar, caberá recurso voluntário para o Corregedor Geral da Justiça, interposto no prazo de 15 (quinze) dias, por petição fundamentada, contendo as razões do pedido de reforma da decisão.*

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 1002459-72.2017.8.26.0224 e o código 16DEA69.

Recurso Administrativo nº 1002459-72.2017.8.26.0224

arquivamento. Ao receber o título, o registrador o prenotará, dará recibo ao apresentante e, no prazo de 15 dias, informará ao Juízo se lhe foi apresentada a via original do título dentro do prazo e as razões da recusa.

Se o interessado no registro não tiver advogado constituído, poderá apresentar a petição em meio físico no distribuidor do Fórum, onde será protocolada, digitalizada, e destruída após a formação do processo eletrônico. Os documentos que instruem a petição, o título recusado pelo registrador inclusive, serão apresentados em cópia, não cabendo ao distribuidor esse exame.

Distribuída a dúvida, o suscitante encaminhará a via original do título ao registro de imóveis nos termos do parágrafo acima. As petições intermediárias em meio físico serão apresentadas diretamente no Ofício Judicial competente, que a digitalizará e a inserirá no processo eletrônico.

41.1.1. Caso o requerimento tenha sido instruído apenas com cópia do título, mesmo autêntica, o procedimento deverá ser convertido em diligência, para juntada do original, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de arquivamento.

41.7. Aplicam-se ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis, de competência recursal da Corregedoria Geral da Justiça, com base no artigo 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 tanto no procedimento de dúvida quanto no pedido de providências, deduzidos de forma direta ou inversa.

Acrescente-se que a apresentação do título original é necessária tanto no caso de inconformismo com a recusa do Oficial em realizar atos de registro em sentido estrito (dúvida), como no caso em que a recusa recai sobre atos de averbação (pedido de providências). Sobre o tema, assim já ficou decidido

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 1002459-72.2017.8.26.0224 e o código 16DEA69.

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 nº 33.624-0/4, Rel. Des. Márcio Bonilha, j . 12.9.1996).

O D. Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças, Corregedor Geral da Justiça à época, no julgamento da Apelação Cível nº 0011169-71.2015.8.26.0482, j . 16.2.2017, reafirmou essa compreensão:

> *Preambularmente, cumpre observar que o apelante não acostou, quando da suscitação da dúvida, o original do documento cujo registro se pretende. A providência é de rigor para que, em caso de eventual improcedência, lavre-se o ato notarial. O documento trazido à baila, cópia de contrato particular de doação, não está no rol do art. 221 da Lei 6.015/73. A ausência do título original configura óbice intransponível ao registro e, pois, ao conhecimento da dúvida.*
>
> *Para o mesmo Norte aponta a sedimentada jurisprudência deste Egrégio Conselho Superior da Magistratura, consoante Apelação Cível 9000001- 98.2015.8.26.0099, julgada em 21/06/2016, por mim relatada, com citação de diversos outros julgados em idêntico 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 1002459-72.2017.8.26.0224 e o código 16DEA69.

Recurso Administrativo nº 1002459-72.2017.8.26.0224

"Não obstante, o entendimento pacificado no Conselho Superior, há muito, é de que a ausência do instrumento original levado a registro prejudica o exame da questão, por representar um obstáculo intransponível ao registro (Apelação Cível nl -6/0 [3] e Apelação Cível n 7.120-0/9). Nesse sentido, o acórdão proferido na apelação 1076-6/5, de 05 de maio de 2009, Rel. Des. RUY CAMILO: 'A ausência de requisitos essenciais constitui-se em matéria prejudicial ao conhecimento do recurso interposto. Com efeito, nenhum título original se encontra acostado aos autos, uma vez que a presente dúvida foi suscitada a partir de mera cópia reprográfica da cédula rural pignoratícia que foi reapresentada pelo banco suscitado, estando inviabilizada assim a sua análise direta por este Conselho Superior da Magistratura'".

Neste raciocínio, acerca de hipóteses semelhantes sobre a posição firmada, é representativo o V. Acórdão proferido na Apelação Cível nº 43.728-0/7, da Comarca de Batatais, relatado pelo eminente Des. SÉRGIO AUGUSTO NIGRO CONCEIÇÃO:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida inversamente suscitada - Falta do título original e de prenotação - Inadmissibilidade - Prejudicialidade - Recurso não conhecido".

O texto do julgado faz referência a outro precedente, o qual é categórico: "Pacífica a jurisprudência deste Colendo Conselho Superior da Magistratura no sentido da necessidade de apresentação do título original, como decidido na apelação cível n.º 30.728-0/7, da Comarca de Ribeirão Preto, Relator o Desembargador Márcio Martins Bonilha, nos seguintes termos: 'Ora, sem a apresentação do título original, não se admite a discussão do quanto mais se venha a deduzir nos autos, porque o registro, em hipótese alguma, poderá ser autorizado, nos termos do artigo 203, II, da Lei 6.015/73. Não é demasiado observar que no tocante à exigência de autenticidade, o requisito da exibição imediata do original diz respeito ao direito obtido com a

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 1002459-72.2017.8.26.0224 e o código 16DEA69.

> *prenotação do título, direito que não enseja prazo reflexo de saneamento extrajudicial de deficiências da documentação apresentada"' (Apelação Cível 9000001- 98.2015.8.26.0099, julgada em 21/06/2016, por mim relatada).*
>
> *"Saliente-se ser tranquilo o entendimento deste Egrégio Colendo Conselho Superior da Magistratura no sentido de que o título deve ser apresentado em seu original e não por cópias. 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, sendo imprescindível a exibição de qualquer dos títulos relacionados no mencionado artigo, que tem caráter restritivo, no original." (Apelação Cível: 17-6/0, j . 11/09/2003, Relator Des. LUIZ TÂMBARA).*

Ou seja, imprescindível a apresentação do título original, pois eventual procedência do recurso resultaria na pretendida averbação, 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.

Sobre o tema, decidiu o C. Conselho Superior da Magistratura, nos embargos de declaração nº 0006849-88.2015.8.26.0510/50000, j . 28.03.2018, em voto relatado por Vossa Excelência:

> *A apelação não foi conhecida em razão de não ter sido apresentada a via original dos títulos cujos registros eram pretendidos.*
> *A juntada dos originais em sede de embargos não modifica essa situação, pois já realizada a qualificação registral e analisado o procedimento de dúvida registral.*
> *Assim, permanece o não conhecimento da dúvida, o que impediria o exame do cabimento do registro."*

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 1002459-72.2017.8.26.0224 e o código 16DEA69.

Na mesma linha, o Parecer nº 287/2-18-E, da lavra do MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça, Dr. Marcelo Benacchio, aprovado por Vossa Excelência:

> *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 registral pretendido —Recurso não conhecido.*

Nesse cenário, ante a falta de apresentação do título original, o presente recurso administrativo não merece ser conhecido.

E de acordo com precedentes atuais da Corregedoria Geral da Justiça e do Conselho Superior da Magistratura, ante o não conhecimento do recurso descabe prosseguir com o exame das questões de fundo por ausência de poder vinculativo dessa providência, dada sua natureza meramente consultiva (nesse sentido: Apelação nº 1015740-40.2016.8.26.0577, Apelação nº 1000295-86.2017.8.26.0531 e Apelação nº 1001619-57.2016.8.26.0431).

Nesses termos, 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, 22 de outubro de 2018.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura digital)

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 1002459-72.2017.8.26.0224 e o código 16DEA69.

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

Recurso Administrativo nº 1002459-72.2017.8.26.0224

C O N C L U S Ã O

Em 24 de outubro de 2018, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e, ante a não apresentação do título original, dele não conheço.

São Paulo, 24 de outubro de 2018.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002459-72.2017.8.26.0224 e o código 16DC13B.