

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1029456-30.2022.8.26.0576

(250/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO DE CAUÇÃO EM CONTRATO DE LOCAÇÃO – AUSÊNCIA DE PROVA DE QUITAÇÃO DA OBRIGAÇÃO OU DE ANUÊNCIA DO LOCADOR – INTELIGÊNCIA DO ART. 250 DA LEI Nº 6.015/1973 – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Silvio Luiz Roque, Sonia Aparecida Buzo Roque, Elias Cavalcante Guimarães* e *Cirlei Aparecida Buzo* contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP, que manteve o óbice apresentado ao pedido de cancelamento de caução locatícia averbada na matrícula nº 258 da referida serventia extrajudicial (fls. 54/56).

Alegam os recorrentes, em síntese, que a caução foi dada em garantia de um contrato de locação, pelo período de 30 de maio de 2017 a 04 de maio de 2020. Afirmam que os óbices

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 1029456-30.2022.8.26.0576 e o código E512D9.

apresentados pelo registrador não merecem subsistir, pois notificaram o locador, na pessoa de sua representante, sem que houvesse resposta no prazo legal de sessenta dias (CC, art. 835). Além disso, foi noticiada a desocupação do imóvel pelos antigos locatários e a cessão do ponto comercial a terceira pessoa, o que confirma a possibilidade do cancelamento da caução, como requerido (fls. 65/79).

A Douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 102/104).

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.

Pretendem os recorrentes cancelar a averbação de caução prestada em contrato de locação, averbada sob nº 17 na matrícula 258 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP, por meio da qual os proprietários Elias Cavalcante Guimarães e Cirlei Aparecida Buzo Guimarães deram referido imóvel em garantia do pagamento de aluguéis e demais encargos do contrato de locação celebrado com os locadores, Espólio de Pedro Lobanco, representado por sua inventariante, e Carmelita Nogueira Lobanco (certidão de matrícula a fls. 09/14).

O Oficial de Registro emitiu nota devolutiva, nos seguintes termos:

> *"1)- Necessário apresentar instrumento de cancelamento de caução locatícia, com firma reconhecida dos subscritores/locadores, contendo a quitação das obrigações do*

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 1029456-30.2022.8.26.0576 e o código E512D9.

contrato, em atendimento a princípio da segurança jurídica.

2)- Apresente junto ao instrumento de quitação, cópia(s) autenticada(s) do(s) documento(s) que demonstrem a qualidade de representante (termo de inventariante, procuração(ões), substabelecimento(s)) válido na época da emissão do instrumento, que comprove que a(s) parte(s) que subscreveu(ram) o presente instrumento são detentor(es) de poder(es) para representar o ESPÓLIO DE PEDRO LOBANCO, para a prática do(s) ato(s) exercido(s) no presente título".

Insistem os recorrentes em dizer que as exigências formuladas pelo registrador não se sustentam, pois, notificado o locador quanto à pretendida exoneração de fiança, não houve qualquer oposição no prazo de sessenta dias, previsto no art. 835 do Código Civil. Além disso, o imóvel já foi desocupado pelos antigos locatários, sendo certa a cessão do ponto comercial a terceira pessoa.

Consoante 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

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 1029456-30.2022.8.26.0576 e o código E512D9.

fundiária, e a reversão do imóvel ao patrimônio público.

In casu, não houve, de fato, apresentação de documento hábil firmado pelo Espólio locador, representado por sua inventariante, com firma reconhecida, que autorize o cancelamento da garantia na esfera administrativa.

Ora, não compete ao registrador proceder cancelamentos fora das hipóteses taxativas do art. 250 da Lei nº 6.015/73, ante o disposto no 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 à desocupação do imóvel pelos locatários e à cessão do ponto comercial a terceira pessoa. Aliás, a extinção do contrato de locação, por si, não gera a presunção de encerramento da garantia.

Anote-se, por fim, que à hipótese dos autos não se aplica o disposto no art. 835 do Código Civil, que trata da fiança e não, da caução imobiliária (Lei nº 8.245/91, art. 38, § 1º).

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 1029456-30.2022.8.26.0576 e o código E512D9.

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e a ele *negar provimento*.

Sub censura.

São Paulo, 18 de julho de 2023.

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 1029456-30.2022.8.26.0576 e o código E512D9.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 07 de agosto de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1029456-30.2022.8.26.0576

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como **recurso administrativo**, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, **negando-lhe provimento**.

São Paulo, 08 de agosto de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029456-30.2022.8.26.0576 e o código E513EB.