



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1107415-21.2020.8.26.0100

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1107415-21.2020.8.26.0100

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1107415-21.2020.8.26.0100

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 princípio da veracidade, nos ensinamentos do professor Luiz Guilherme Loureiro:

"Em virtude do princípio 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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1107415-21.2020.8.26.0100

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,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1107415-21.2020.8.26.0100

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1107415-21.2020.8.26.0100

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)



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

Recurso Administrativo nº 1107415-21.2020.8.26.0100

CONCLUSÃO

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 MM^a 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