PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1001784-73.2021.8.26.0126

(299/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PRETENSÃO DE AVERBAÇÃO DE CAUÇÃO LOCATÍCIA – CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE PREVÊ DUPLA GARANTIA – NULIDADE – IMPOSSIBILIDADE – INTELIGÊNCIA DO ART. 37, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI Nº 8.245/91 – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo (fls. 83/90) interposto contra r. sentença (fls. 73/76), que manteve a negativa de averbação de caução locatícia na matrícula n° 50.812, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Caraguatatuba, com fundamento na nulidade da caução locatícia em virtude da presença de mais de uma modalidade de garantia.

O recorrente suscita a existência apenas da garantia correspondente à caução locatícia de bem imóvel, pelo que entende pertinente a efetivação da averbação.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 119/120).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001784-73.2021.8.26.0126 e o código E6F071.

É o relatório.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial.

Superada a questão, no mérito, o recurso não merece provimento, salvo melhor juízo de Vossa Excelência.

Tenciona-se a averbação da caução locatícia de bem imóvel na matrícula de nº 50.812 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba, que teve ingresso negado, com base na existência de dupla garantia no contrato de locação, conforme suas cláusulas de nºs 8.1 e 8.2. (fl. 25)

Não obstante as razões recursais no sentido de que o contrato de locação só está garantido pela caução real, e que a cláusula 8.2 apenas reforçou a garantia real da cláusula precedente, não é isso que decorre da leitura das referidas disposições.

A par da cláusula 8.1 instituir a caução real, a cláusula 8.2 foi expressa no sentido de imputar à caucionante a responsabilidade solidária ao fiel cumprimento das obrigações pactuadas na locação até a efetiva restituição do imóvel locado aos locadores. E a menção final contida na cláusula 8.2 quanto ao fato de o imóvel dado em garantia estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou ações reais, possessórias ou executórias, não teve o condão de diminuir a garantia antes avençada.

Em suma, no contrato de locação em pauta (fls. 19/27)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001784-73.2021.8.26.0126 e o código E6F071.

foi avençada a caução de bem imóvel (clausula 8.1), bem como a solidariedade entre locatário e caucionante (clausula 8.2).

> *"A caução de imóvel tem natureza real por envolver a vinculação do imóvel ao cumprimento da obrigação (garantia qualitativa) ao passo que a solidariedade é indicativa do contrato de fiança por estabelecer o cumprimento da obrigação pelo garante (garantia quantitativa), o qual não se insere nos polos da obrigação principal (contrato de locação)"* (Recurso Administrativo nº 1044308-58.2016.8.26.0224; j. 19.02.2018; CGJSP).

Configurada, portanto, a presença de dupla garantia na locação, o que é vedado, sob pena de nulidade, nos termos do disposto no artigo 37, parágrafo único, da Lei n. 8.245/91:

> *"Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:*
>
> *I - caução;*
>
> *II - fiança;*
>
> *III - seguro de fiança locatícia.*
>
> *IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.*
>
> *Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação".*

Como decidido pelo MM. Juiz Corregedor Permanente:

> *"Como se observa, a caucionante compõe o contrato tanto para garanti-lo com imóvel próprio, como para se responsabilizar solidariamente pelo seu cumprimento, ou seja, instituem-se duas garantias, caução e fiança.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001784-73.2021.8.26.0126 e o código E6F071.

Apesar de não se utilizar a denominação específica para o segundo instituto, disciplinado pelo art. 818 e ss. do CC, a descrição de sua forma assim o define, visto que o item 8.2. estipula clara garantia personalíssima de satisfação das obrigações assumidas pelos locatários, caso estes deixem de cumpri-las.

Resta evidente que a caucionante é Rosangela Ferreira e que, nos moldes do contrato, seria caucionante e fiadora da locação, situação vedada nos termos do artigo 37, parágrafo único da Lei n. 8.245/1991, que traz proibição acerca da cumulação de garantias".

Diante da nulidade, inadmissível a averbação da caução de imóvel.

Neste sentido, destacam-se os seguintes precedentes:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Pretensão de averbação de caução locatícia - Contrato de locação que prevê dupla garantia - Impossibilidade - Inteligência do art. 37, parágrafo único, da Lei de Locações - Parecer pelo recebimento do reclamo como recurso administrativo e pelo seu não provimento" (processo n. 1037541-04.2016.8.26.0224, j. 22.11.2017).

"OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS - Pretensão de averbação de contrato de locação que prevê dupla garantia, fiança e caução - Impossibilidade, à vista do art. 37, parágrafo único, da Lei de Locações - Precedentes - Sentença mantida, impedindo-se a averbação" (processo n. 2015/97297, j. 06.10.2015).

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Pretensão de averbação de caução locatícia - Contrato de locação que prevê dupla garantia – Nulidade – Impossibilidade - Inteligência do art. 37, parágrafo único, da Lei 8.245/91 - Recurso não provido" (processo nº 1044308-58.2016.8.0224, j. 09.02.2018).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001784-73.2021.8.26.0126 e o código E6F071.

"REGISTRO DE IMÓVEIS – Recurso de apelação recebido como recurso administrativo – Pretensão de averbação de caução locatícia – Contrato de locação que prevê dupla garantia – Impossibilidade – Inteligência do art. 37, parágrafo único, da Lei de Locações – Parecer pelo recebimento do reclamo como recurso administrativo e pelo seu não provimento" (processo nº 1020374-73.2017.8.26.0309, j. 17.12.2018).

No mais, como não compete, no âmbito restrito do processo administrativo, o exame da validade do negócio jurídico, eventual discussão quanto à prevalência da garantia estipulada em primeiro lugar no contrato de locação com dupla garantia só poderá ser levada a efeito na esfera jurisdicional.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação interposta pelo recorrente seja recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo e, a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 24 de agosto de 2023.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura digital

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001784-73.2021.8.26.0126 e o código E6F071.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 24 de agosto de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Márcia Ribeiro de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001784-73.2021.8.26.0126

Vistos.

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

Publique-se.

São Paulo, 25 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 1001784-73.2021.8.26.0126 e o código E6F26E.