(107/2026-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL – RECURSO ADMINISTRATIVO – REGISTRO DE IMÓVEIS – AVERBAÇÃO DE CAUÇÃO LOCATÍCIA – CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE PREVÊ DUPLA GARANTIA – INTELIGÊNCIA DO ART. 37, PARAGRÁFO ÚNICO, DA LEI Nº 8.245/1991 – RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame:

1. Recurso interposto contra sentença que manteve a recusa de averbação de caução locatícia de imóvel, em virtude da previsão de dupla garantia no contrato de locação. O recorrente alega que a indicação de imóvel específico para oferecimento de caução real descaracteriza a fiança.

II. Questão em discussão:

2. A questão em discussão consiste em verificar a possibilidade de averbação de caução locatícia quando prevista dupla garantia no contrato de locação.

III. Razões de decidir:

3. Contrato de locação que estabelece a responsabilidade solidária dos fiadores pelo cumprimento das obrigações celebradas na locação, com renúncia ao benefício de ordem, e prevê a oferta de caução real. **4.** Configuração de dupla garantia. **5.** Nulidade que decorre do descumprimento da vedação trazida pelo art. 37, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991. **6.** Área locada que se destina à exploração comercial, fazendo incidir as disposições da Lei nº 8.245/1991. **7.** Óbice apresentado pelo registrador que merece ser mantido.

IV. Dispositivo e tese:

8. Recurso não provido.

Tese de julgamento: **1.** A previsão de dupla garantia em contrato de locação é vedada pela Lei nº 8.245/1991. **2.** A averbação de caução locatícia é inadmissível quando há nulidade por dupla garantia.

Legislação Citada:

- Lei nº 8.245/1991, art. 37, parágrafo único;

Jurisprudência Citada:

- CGJ, Parecer nº 54/2018-E, Processo nº 1044308-58.2016.8.26.0224;

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002482[redacted] e o código 15CF16E.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1002482-[redacted]

- CGJ, Parecer nº 299/2023-E, Processo nº 1001784-73.2021.8.26.0126.

- Processo CG nº 2015/97297, j. 06.10.2015;

- Recurso Administrativo nº 1037541-04.2016.8.26.0224, j. 22.11.2017;

- Recurso Administrativo nº 1044308-58.2016.8.26.0224, j. 09.02.2018;

- Recurso Administrativo nº 1020374-73.2017.8.26.0309, j. 17.12.2018.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por [redacted] contra a r. sentença proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de [redacted]SP, que manteve a recusa de averbação de caução locatícia na matrícula nº [redacted] da referida serventia extrajudicial, por estar prevista dupla garantia no contrato de locação (fls. 53/54).

Sustenta o recorrente, em síntese, que as partes do contrato de locação não tiveram a intenção de estabelecer a fiança como uma segunda garantia, a despeito da utilização da palavra “fiadores” para se referirem aos caucionantes. Afirma que, na avença, foi indicado imóvel específico para fins de caução real, sendo esta a única modalidade de garantia do cumprimento da obrigação pactuada (fls. 60/64).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 79/81).

Nos termos da r. decisão monocrática, foi determinada a redistribuição dos autos a esta Corregedoria-Geral da Justiça (fls. 83/84).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002482[redacted] e o código 15CF16E.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, 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.

Pretende o recorrente a averbação de caução locatícia na matrícula nº [redacted] do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de [redacted]SP, o que foi negado em razão da existência de dupla garantia.

A despeito das alegações formuladas pelo recorrente, razão assiste ao registrador.

Com efeito, da análise do "*Contrato de locação de imóvel rural para fins de exploração comercial*" (fls. 15/27), verifica-se que a cláusula 10 do instrumento ("Da fiança") prevê, expressamente, a responsabilidade solidária dos fiadores pelo cumprimento das obrigações celebradas na locação, com renúncia ao benefício de ordem (fls. 23/24). Por outro lado, no § 5º da referida cláusula 10 foi prevista outra garantia, qual seja, a caução imobiliária constituída sobre o imóvel objeto da matrícula nº [redacted] do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de [redacted]SP.

Note-se que o aditamento do contrato de locação celebrado reforça a constituição de caução real, mas mantém a figura dos fiadores (fls. 28/29).

Destarte, não é possível concluir, tampouco presumir que a indicação de imóvel específico pelos fiadores teve como objetivo excluir a primeira garantia contratada.

Em verdade, no caso concreto, foi ofertada a caução de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002482[redacted] e o código 15CF16E.

bem imóvel (cláusula 10, § 5º, fls. 28) e, também, pactuada a solidariedade entre locatário e caucionantes/fiadores (cláusula 10, "caput", fls. 23/24). A propósito do tema, merece ser transcrito trecho do Parecer nº 54/2018-E, proferido nos autos do Processo nº 1044308-58.2016.8.26.0224, da lavra do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. Marcelo Benacchio, acolhido pelo então Corregedor-Geral da Justiça, Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco:

> "*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)*"

Assim sendo, mostra-se configurada a previsão de dupla garantia, o que é vedado pelo art. 37, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991, *in verbis:*

> "*Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia (...)*
>
> *Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.*"

E muito embora o bem locado esteja localizado em área rural, o contrato celebrado tem por objeto parte do imóvel destinada à exploração de atividade comercial ("*a área a ser locada se limita à área do pesqueiro com o estacionamento*"), o que impõe a aplicação da Lei nº 8.245/1991 para regramento da relação locatícia estabelecida no caso concreto.

Havendo nulidade, inadmissível a averbação de caução locatícia nos termos requeridos. Em hipótese semelhante, já ficou decidido que:

> "*REGISTRO DE IMÓVEIS – PRETENSÃO DE AVERBAÇÃO DE*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002482[redacted] e o código 15CF16E.

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." (Processo nº 1001784-73.2021.8.26.0126; Parecer nº 299/2023-E; Autora do Parecer: Dr.ª Cristina Aparecida Faceira Medina Mogioni; Corregedor-Geral da Justiça: Desembargador Fernando Antonio Torres Garcia; j. 25/08/2023).

No mesmo sentido: *Processo CG nº 2015/97297, j. 06.10.2015; Recurso Administrativo nº 1037541-04.2016.8.26.0224, j. 22.11.2017; Recurso Administrativo nº 1044308-58.2016.8.26.0224, j. 09.02.2018; Recurso Administrativo nº 1020374-73.2017.8.26.0309, j. 17.12.2018.*

Por fim, mister consignar que não se desconhece a possibilidade de, na esfera jurisdicional, ser reconhecida, em tese, a prevalência da garantia real em detrimento da garantia pessoal quando indicado um imóvel específico para responder pela dívida. Contudo, nesta estreita via administrativa, mostra-se inviável o exame da validade do negócio jurídico celebrado entre as partes e eventual discussão sobre a real intenção dos contratantes.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele ***negar provimento***.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002482[redacted] e o código 15CF16E.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 11 de março de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1002482-[redacted]

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação interposta como recurso administrativo e a ele **nego provimento**.

Intimem-se e publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA
Corregedora-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002482[redacted] e o código 15CF1AE.