PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1000787-87.2023.8.26.0363

(238/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Averbação de Contrato de Locação. Pedido improcedente. Recurso improvido.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que manteve a negativa de averbação de instrumento particular de locação não residencial junto à matrícula do imóvel, em razão da previsão de dupla garantia (fiança e caução) e ausência de comprovação da representação da caucionante.

II. **Questão em Discussão**
2. A questão em discussão consiste em determinar a possibilidade de averbação de contrato de locação com dupla garantia (fiança e caução) e a validade da representação da caucionante.

III. **Razões de Decidir**
3. A legislação vigente, especificamente o artigo 37, parágrafo único da Lei 8.245/91, veda a averbação de contratos de locação com dupla garantia.
4. A modalidade de contrato "built to suit" permite condições livremente pactuadas, conforme o art. 54-A da Lei 8.245/91, afastando algumas restrições da Lei de Locações. No entanto, a exigência de comprovação de representação da caucionante não foi cumprida.

IV. **Dispositivo e Tese**
5. Recurso desprovido.
Tese de julgamento: 1. A vedação à dupla garantia em contratos de locação predial urbana é aplicável, salvo em contratos "built to suit", regidos pela autonomia privada. 2. A representação da caucionante deve ser comprovada conforme exigências legais.

Legislação Citada:

- Lei 8.245/91, art. 4º; art. 8º; art. 33; art. 37,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000787-87.2023.8.26.0363 e o código 131687E.

parágrafo único; art. 38, §1º e art. 54-A.

- Lei 6.015/73, (art. 167, I, 3; art. 167, II, 8 e 16;) art. 214 (e art. 242).

- Lei 12.744/2012.)

Jurisprudência Citada:

- CGJSP Processo nº 34.906/2005, Rel. Álvaro Luiz Valery Mirra, j. 09.08.2006.

- Processo n. 1000755-76.2015.8.26.0100.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **JNA INVESTIMENTOS, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA** em face da r. sentença de fls. 141/143, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi Mirim, que, em pedido de providências, manteve a negativa de averbação do instrumento particular de locação para fins não residenciais, firmado em 29/04/2020, figurando a apelante como locadora e Rede Local de Produtos Alimentícios Eireli como locatária, como caucionante Campion Serviços Administrativos Ltda e como Fiador José Maria Scoton, junto à matrícula nº 36.193 da Serventia.

O recurso busca a reforma da sentença, sustentando a possibilidade de averbação do instrumento contratual e da caução junto à matrícula do imóvel, considerando os precedentes judiciais no sentido de que pactuadas duas ou mais modalidades de garantia no mesmo contrato de locação, subsistiria a primeira das garantias prestadas, não sendo dado ao Registrador discutir a validade da caução ou se a fiança invalida ou não

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000787-87.2023.8.26.0363 e o código 131687E.

a primeira garantia dada. Além disso, alega que a averbação da caução deve ser autorizada porque a situação versa sobre contrato de locação atípico na modalidade BTS (*built to suit*), previsto no art. 54-A da Lei de Locação, no qual prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo, afastando-se as restrições gerais previstas na Lei 8.245/91 (fls. 151/155).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 162/166).

É o relatório.

OPINO.

O recurso não merece ser provido porque a despeito da possibilidade de se afastar uma das exigências, remanesce válida a segunda exigência não cumprida.

De início, em se tratando de pedido de providências em que se pleiteia ato de averbação, é o recurso administrativo a via recursal própria para desafiar a sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, o que leva à aplicação do disposto no art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

O erro na nomenclatura, entretanto, não impede o conhecimento do recurso.

De acordo com os autos, a recorrente apresentou ao Registro de Imóveis e Anexos de Mogi Mirim instrumento contratual de locação não residencial figurando como Locadora a JNA Investimentos, Administração e Participações Ltda e como locatária a Rede Local de Produtos Alimentícios Eireli. A cláusula décima sétima contemplou as garantias de fiança e de caução ao contrato de locação, por José Maria Scoton e Campion Serviços Administrativos Ltda, dando em garantia os

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000787-87.2023.8.26.0363 e o código 131687E.

imóveis das matrículas ali descritas (fls. 12/22).

O título gerou três protocolos eletrônicos nº 336.250, 336.251 e 336.252, com as seguintes exigências (fls. 97/98):

> "**1.** Não há possibilidade de acesso ao fólio real do Instrumento Particular de Locação para fins Não Residenciais, **tendo em vista que no título há menção de dois tipos de garantias locatícias constituídas** (**caução locatícia** e **fiança**), sendo vedado pela Lei 8.245/1991, em seu parágrafo único, do art. 37, tornando nulo o contrato ora constituído.
>
> **2. Ainda que fosse possível a prática do ato pretendido seria necessário:** (**2.2.**) **apresentar o comprovante de representação** da caucionante Campion Serviços Administrativos Ltda, no original, ou em cópia autenticada, **com poderes bastantes**, e **válidos à época da assinatura do título**."

O óbice levantado pelo Registrador está apoiado em precedentes desta E. Corregedoria Geral da Justiça quanto à impossibilidade de averbação de instrumento de contrato de locação prevendo dupla garantia, quais sejam, fiança e caução, junto à matrícula do imóvel, com fundamento na vedação contida no artigo 37, parágrafo único da Lei 8.245/91.

A averbação do contrato de locação no registro de imóveis é relevante para publicizar, perante terceiros, determinados direitos pessoais ou de crédito, podendo ser objeto de registro tanto a locação de prédios urbanos, regulada pela Lei de Locações (8.245/1991), bem como a locação de coisas regida pelo Código Civil. A legislação prevê a possibilidade de averbação do contrato de locação de imóveis urbanos para fins de: (i) assegurar o direito de preferência (art. 167, II, 16 da Lei de Registros Públicos e art. 33, da Lei de Locações); (ii) publicizar caução

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000787-87.2023.8.26.0363 e o código 131687E.

dada em garantia (art. 167, II, 8, da Lei de Registros Públicos e art. 38, § 1º, da Lei de Locações). De igual modo, é facultado o registro do título para (iii) publicizar a cláusula de vigência (art. 167, I, 3, e art. 242, da Lei de Registros Públicos e art. 8º da Lei de Locações).

Sustenta o Oficial que da mesma maneira que há vedação à averbação de caução, deve-se impedir a averbação do próprio contrato de locação que preveja a dupla garantia.

De fato, a orientação que tem prevalecido nesta E. CGJ é no sentido de que a instituição de duas garantias no mesmo contrato de *locação* (real e pessoal) é vedada pelo parágrafo único do artigo 37, da Lei 8.245/91. Assim, como no sistema registral vigora o princípio da legalidade estrita, segundo o qual somente se admite o ingresso de título que atenda aos ditames legais, cabe ao Oficial obstar o ingresso dos títulos que não se atenham aos limites da lei.

Trata-se de questão já reiteradamente enfrentada por esta E. Corregedoria, como se vê, em arremate, nos seguintes julgados:

> *"Registro de imóveis. Averbação de caução constituída sobre imóvel em locação. Contrato de locação com dupla garantia (fiança e caução real) - Inadmissibilidade à luz do disposto no art. 37, parágrafo único da Lei nº 8.245/91 . Nulidade da caução, como garantia subsequente à fiança - Inviabilidade da averbação correspondente. Cancelamento que se determina, com amparo no poder de revisão hierárquica da Corregedoria Geral da Justiça."* (CGJSP Processo nº 34.906/2005 Processo/Localidade: Guarulhos. Data Julgamento 09/08/2006. Relator: Álvaro Luiz Valery Mirra).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000787-87.2023.8.26.0363 e o código 131687E.

> *"Registro de Imóveis - Pedido de Providências - Averbação de caução constituída sobre imóvel em locação - dupla garantia (fiança e caução real) - inadmissibilidade à luz do disposto no art. 37 da Lei nº 8.245/91 - nulidade de pleno direito da caução, como garantia subsequente à fiança - inteligência do artigo 214 da Lei nº 6.015/73 - Pedido Indeferido."* (Processo n. 1000755-76.2015.8.26.0100).

No entanto, como sustentado pela recorrente, há mesmo uma circunstância particular à modalidade do contrato de locação submetido à qualificação que afasta a aplicabilidade dos precedentes citados.

É que se trata de locação comercial firmada sob a modalidade *built to suit*, de modo que as vedações contidas na Lei de Locações devem ser interpretadas com observância às diversas peculiaridades inerentes a esse tipo de contrato.

No ordenamento jurídico pátrio, os contratos *built to suit* foram disciplinados a partir da edição da Lei nº 12.744/2012, que alterou o art. 4º e acrescentou o art. 54-A à Lei nº 8.245/1991, assim dispondo quanto aos "(...) contratos de construção ajustada" (denominação legal utilizada):

> *"Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada".*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000787-87.2023.8.26.0363 e o código 131687E.

"Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação."

Esses novos dispositivos, extremamente sintéticos, deixaram em aberto divergências de interpretação quanto à aplicabilidade das vedações contidas na lei, o que tem sido objeto de disputas judiciais, inclusive no Superior Tribunal de Justiça.

O termo "built to suit", em vernáculo "construído para servir", nomina uma especial modalidade de locação mediante a qual um empreendedor se obriga a construir ou reformar um imóvel para adaptá-lo às necessidades específicas de um usuário que, por sua vez, receberá o direito ao uso e/ou fruição desse bem, por determinado prazo, mediante o pagamento de uma contraprestação que engloba a remuneração pelo uso e, também, a restituição e a retribuição do investimento realizado. No núcleo da operação encontra-se a construção ou a substancial reforma de um imóvel para servir à atividade empresarial. Almeja-se a customização de um imóvel para o exercício de determinada atividade. É possível verificar

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000787-87.2023.8.26.0363 e o código 131687E.

um conjunto de prestações pertinentes a diferentes contratos típicos (v.g., compra e venda, empreitada e locação). (Contratos mercantis [livro eletrônico], 3. ed., São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022, Coleção tratado de direito empresarial, v. 4, coordenação Modesto Carvalhosa, RB-9.1)

O Superior Tribunal de Justiça já teve oportunidade de apreciar o tema, em recursos envolvendo cabimento de ação revisional em controvérsia fundada nos contratos *built to suit*, como no Recurso Especial nº 2.042.594 - SP (2022/0384346-0), tendo como Relator o Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, quando feitas diversas observações a respeito das características deste tipo de contratação.

No entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a primeira distinção do contrato *built to suit* está na inexistência, em regra, de assimetria entre as partes da relação contratual, a justificar a prevalência das condições livremente pactuadas, tal como expressamente previsto no art. 54-A da Lei nº 8.245/1991, e à semelhança de outros contratos mercantis, em que deve preponderar a autonomia da vontade dos contratantes, como bem adverte Rodrigo Xavier Leonardo:

> *"(...) a cessão onerosa de uso do bem imóvel, que é própria à locação, é insuficiente para, em busca do regime jurídico aplicável, estabelecer o confronto entre o contrato built to suit e os tipos contratuais que lhe são próximos. Antes do advento da Lei 12.744/2012, considerável parcela do esforço doutrinário foi dedicada à demonstração de que o built to suit não poderia ser adequadamente qualificado por meio do tipo contratual da locação imobiliária, tal como descrito na Lei 8.245/1991.*
>
> *Com efeito, as circunstâncias pré-contratuais, as*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000787-87.2023.8.26.0363 e o código 131687E.

particularidades do contrato e da operação econômica do built to suit são sensivelmente diversas daquelas verificadas na locação imobiliária. Basta lembrar que na locação imobiliária ordinariamente existe uma grande assimetria que desprivilegia o locatário em relação ao locador.

Esta, aliás, é a fonte da intervenção legislativa no mercado de locações, destinada a assegurar uma posição jurídica ao locatário que equilibre a assimetria provocada pelas práticas em mercado. O dirigismo contratual nas locações de imóveis urbanos (Lei 8.245/1991), portanto, é o resultado de uma política legislativa para diminuir a assimetria nesses contratos.

No built to suit as contingências negociais e a posição, jurídica e econômica, de cada um dos contratantes, é substancialmente diferente. Em geral, o contratante usuário dirige a negociação do built to suit, ao escolher o imóvel, ao definir o projeto de construção e de reforma e ao planejar o tempo necessário que o uso do imóvel servirá à sua específica atividade. Inexiste, portanto, assimetria. É possível até mesmo que o poder contratual seja mais acentuado na posição contratual do usuário, pela desproporcionalidade entre o tempo do investimento, pelo empreendedor, e o tempo da restituição e remuneração, que usualmente é feito parceladamente pelo usuário, além do poder de direção, não raras vezes, o usuário ostenta na etapa da realização da obra. Daí a evidente inadequação na adoção de uma legislação protecionista ao usuário para reger as relações jurídicas contratuais built to suit." (ob. cit., RB-9.5)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000787-87.2023.8.26.0363 e o código 131687E.

Outra característica peculiar ao contrato *built to suit* é aquela relativa à pluralidade de propósitos da contraprestação devida por quem assume a posse direta e passa a exercer o direito de uso e gozo do imóvel. A contraprestação normalmente engloba a remuneração pelo uso e a restituição/retribuição do investimento realizado, podendo também abranger outros desígnios, a depender da inclusão de outros pactos secundários (seguro, manutenção, etc.).

Para Silvio de Salvo Venosa esse contrato afasta-se da locação ortodoxa da lei do inquilinato, não podendo se subsumir integralmente a ela, eis que existem certas disposições que são inaplicáveis como, por exemplo, a revisional de aluguel após três anos de vigência do contrato, sob a pena de acarretar desequilíbrio na relação. Por isso, conclui que submeter esse contrato integralmente à lei de locação representa risco para o empreendimento e os investidores (VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: contratos. 23. ed. São Paulo: Atlas, 2023).

Como se observa, a despeito da simbólica classificação do *built-to-suit* como modalidade contratual incluída no sistema da Lei nº 8.245/91, a aplicação inadvertida de algumas das restrições estabelecidas na lei, próprias do dirigismo contratual com função de equilibrar posições jurídicas desiguais, acaba por distorcer a natureza do contrato de locação *buit to suit,* razão pela qual *a* quase unanimidade da doutrina defende a incompatibilidade ou mesmo temperamento de várias de suas disposições com as peculiaridades desse contrato, em especial aquelas atinentes ao prazo máximo de vigência, à denúncia, à ação revisional, à multa compensatória e também à dupla garantia.

Não se trata de supressão da aplicação da Lei do Inquilinato, mas tão somente o afastamento parcial de sua força cogente a esses casos específicos, com prevalência da autonomia da vontade na

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000787-87.2023.8.26.0363 e o código 131687E.

contratação locatícia, tal como expressamente previsto no art. 54-A da Lei 8.245/91.

É o entendimento perfilhado por aqueles que vêm se dedicando ao estudo do tema: **Rodrigo Ruete Gasparetto** (Contratos Built To Suit - Um Estudo Da Natureza, Conceito E Aplicabilidade Dos Contratos De Locação Atípicos No Direito Brasileiro, Scortecci Editora, 1a Edição); **Otavio Luiz Rodrigues Júnior** (Análise comparativista dos contratos built to suit. Revista Consultor Jurídico, São Paulo, 10.04.2023); **Luiz Antonio Scavone Júnior** (Contrato Built do suit e a Lei do Inquilinato. In: Revista de Direito Imobliário, nº 1. Jan-Fev/2011); **Cristiano de Souza Zanetti** (Built to Suit: Qualificação e consequências. In: Baptista, Luiz Olavo; PRADO, Maurício Almeida (org.). Construção Civil e direito. São Paulo: Ed. Lex Magister, 2011, pp.101-122) e **Alexandre Junqueira Gomide** (Contratos built to suit: aspectos controvertidos decorrentes de uma nova modalidade contratual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017, p. 136-138.)

Deste modo, considerando as peculiaridades do contrato pontuadas pela doutrina, aliadas à previsão do art. 54-A da Lei 8.245/91 no sentido de que as cláusulas livremente pactuadas são válidas e não padecerão de nulidade, porque o pressuposto das locações convencionais (vulnerabilidade do locatário) não se faz presente, a negativa de acesso do título em razão da ilegalidade da cláusula contratual da dupla garantia parece extrapolar os limites da função registral, não cabendo ao juízo administrativo inviabilizar o acesso do título para situação na qual a lei não se faz clara.

Por tal razão, o óbice apresentado pelo Registrador não se sustenta neste exame puramente administrativo.

Quanto ao segundo óbice, referente à representação da caucionante Campion, pontuou a apelante que foi juntado o contrato social

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000787-87.2023.8.26.0363 e o código 131687E.

com demonstração de que José Maria Scoton figura como sócio administrador, com poderes para onerar bens sociais, móveis e imóveis.

No entanto, em nova manifestação (fl. 124), informou o Oficial que não foi apresentado o comprovante de representação no original ou em cópia autenticada, com poderes bastantes e válidos **à época da assinatura do título**, de modo que mantida a exigência apontada.

O cumprimento da exigência no curso do procedimento não se faz possível e a superação do óbice na forma sustentada pela recorrente está a exigir nova apresentação do título, a ser reexaminado pelo Oficial, agora com o afastamento da exigência referente à vedação à dupla garantia.

Ante o 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, com orientação.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000787-87.2023.8.26.0363 e o código 131687E.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 26 de junho de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000787-87.2023.8.26.0363

Vistos.

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

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000787-87.2023.8.26.0363 e o código 1346E7B.