PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1004160-46.2021.8.26.0477

(173/2024-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO - REGISTRO DE IMÓVEIS - AVERBAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COM PREVISÃO DE CAUÇÃO EM GARANTIA - AUSÊNCIA DE PRENOTAÇÃO VÁLIDA - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS PREJUDICADO - PARECER PELO NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por **Afonso Antonio Camizotti** contra a r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Praia Grande (fl. 77), que, acolhendo o parecer ministerial de fls. 72/75, julgou "improcedente" pedido de providências visando averbação de contrato locativo na matrícula n. 98.145 daquela serventia por conter previsão de dupla garantia (caução e fiança - fls. 13/21), o que é vedado pelo artigo 37, parágrafo único, da Lei n. 8.245/91 (Lei de Locações), confirmando a qualificação negativa do Oficial (prenotação n. 526601 - fls. 22/23).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004160-46.2021.8.26.0477 e o código FB6063.

A parte recorrente alega que o contrato em questão não é ilegal, uma vez que não prevê simultaneidade de garantias, tal como estabelece o artigo 37, parágrafo único, da Lei n. 8.245/91; que as cláusulas 12ª e 16ª (fls. 13/21) retratam pacto condizente com a caução (modalidade de garantia locatícia), não incluindo a previsão de solidariedade típica da fiança; que o negócio aborda preceitos comuns a qualquer das modalidades de garantia, com oferta do imóvel em caução para impedir alienação e vinculação à satisfação de todas as obrigações locatícias, conforme prevê o artigo 39 da Lei de Locações; que a garantia prevalece enquanto durar a locação, ainda que se prorrogue por prazo indeterminado, tal como expresso na cláusula 12ª e no artigo 39 da Lei de Locações; que a cláusula 16ª estabelece eventual ressarcimento por danos no imóvel locado e não caracteriza a solidariedade inerente à fiança: destina-se a cientificar e autorizar procedimento pelo locador, com responsabilização pelo pagamento de sucumbência em caso de ação judicial; que a atribuição de responsabilidade ao locatário e caucionante não é restrita à fiança e não indica solidariedade; que a vontade dos contratantes na estipulação da caução como garantia locatícia é clara; que a jurisprudência do STJ autoriza a prevalência da garantia predominante, no caso, a caução, pelo que o negócio pode ser averbado (fls. 82/89).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 108/113).

É o relatório.

De início, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, pois o que se busca não é ato de registro em sentido estrito (averbação de contrato locativo na matrícula n. 98.145), a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004160-46.2021.8.26.0477 e o código FB6063.

apelação interposta às fls. 82/89 deve ser recebida como recurso administrativo.

Vale observar, ainda, que, embora o pedido de providências tenha sido julgado improcedente, o comando judicial foi pela manutenção do óbice.

No mérito, e salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso não pode ser conhecido. Vejamos os motivos.

A parte interessada, ora recorrente, formulou o seu pedido diretamente ao Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Praia Grande, que o indeferiu, mantendo a recusa do Oficial (fl. 77).

O título havia sido prenotado inicialmente sob n. 523472 em 27/09/2019 e qualificado negativamente em 07/10/2019 (fls. 11/12). Nova reapresentação foi feita em 08/11/2019, sob n. 526601, com cumprimento parcial das exigências. A recusa foi mantida em 20/11/2019 (fls. 22/23), a qual foi objeto do pedido de providências (fls. 01/09 e 51/52).

Vê-se, portanto, que o presente feito somente foi iniciado após o término do prazo legal da última prenotação válida (25/03/2021).

Na suscitação de dúvida inversa, a parte deve apresentar o título ou requerimento para protocolo sob pena de arquivamento (item 39.1.2, Cap. XX, das NSCGJ).

A mesma disposição se aplica ao procedimento administrativo comum em matéria de registro de imóveis, como no caso

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004160-46.2021.8.26.0477 e o código FB6063.

de averbação de contrato locativo (item 39.7, Cap. XX, das NSCGJ).

Em outros termos, a apresentação do título original ou de requerimento acompanhado dos documentos pertinentes é imprescindível, pois eventual procedência do recurso resultaria na pretendida averbação. Nesse sentido, o Parecer n. 253/2021-E, da lavra do Juiz Assessor da Corregedoria Josué Modesto Passos, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. Ricardo Mair Anafe no julgamento do Recurso Administrativo n. 1032048-80.2019.8.26.0114, em que se reconheceu:

> *"(...) Ora, sem protocolo não pode subsistir, válida e eficazmente, nenhum processo registral concernente a registro stricto sensu (= dúvida) ou averbação (= processo administrativo comum, ou pedido de providências), porque, a admitir-se tal, a decisão final seria condicional, por depender da apresentação do título e, ainda, das vicissitudes que pudessem ocorrer entre a data da decisão e a da nova prenotação eficaz".*

Como ausente prenotação válida no caso concreto, fica prejudicado o pedido de providências, o que impede o conhecimento do recurso administrativo.

Vale observar, ainda, que, de acordo com os precedentes atuais desta Corregedoria Geral da Justiça e do C. Conselho Superior, ante o não conhecimento do recurso, descabe prosseguir com o exame das questões de fundo por ausência de poder vinculativo dessa providência, dada sua natureza meramente consultiva (nesse sentido: Apelação n. 1015740-40.2016.8.26.0577, Apelação n.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004160-46.2021.8.26.0477 e o código FB6063.

1000295-86.2017.8.26.0531; Recurso Administrativo n. 1002459-72.2017.8.26.0224; Recurso Administrativo n° 1042802-13.2017.8.26.0224).

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação interposta seja recebida como recurso administrativo, o qual não pode ser conhecido já que prejudicado o pedido de providências.

Sub censura.

São Paulo, 19 de março de 2024.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004160-46.2021.8.26.0477 e o código FB6063.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 20 de março de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1004160-46.2021.8.26.0477

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MMª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo e dele não conheço,** já que prejudicado o pedido de providências.

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 1004160-46.2021.8.26.0477 e o código FB612B.