

Dados Básicos

Fonte: 2012/141664

Tipo: Processo CGJ/SP

Data de Julgamento: 20/12/2012

Data de Aprovação: 07/01/2013

Data de Publicação: 28/01/2013

Estado: São Paulo

Cidade: Presidente Prudente

Relator: Gustavo Henrique Bretas Marzagão

Ementa

Registro de Imóveis - Contrato de locação com dupla garantia - Ofensa ao princípio da legalidade - Ausência da via original do título - Recurso não conhecido.

Íntegra

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO CG Nº 2012/141664 (03/2013-E)

Autor do Parecer: Gustavo Henrique Bretas Marzagão

Corregedor: José Renato Nalini

Data do Parecer: 20/12/2012

Data da Decisão: 07/01/2013

Registro de Imóveis - Contrato de locação com dupla garantia - Ofensa ao princípio da legalidade - Ausência da via original do título - Recurso não conhecido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto por L contra a r. decisão de fls. 44/48 que indeferiu a averbação, matrícula nº XXX, do Registro de Imóveis de XXX, do contrato de locação não comercial firmado entre o recorrente (locador) e B (locatário), objetivando a inscrição da garantia prevista na cláusula 27ª do contrato.

Após a manifestação do Ministério Público de primeira instância (fls. 60/61), a Douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 67/68).

Os autos foram remetidos do E. Conselho Superior da Magistratura a esta Corregedoria Geral (fl. 69).

É o relatório.

Opino.

De início, frise-se que não consta dos autos a via original do contrato de locação cuja averbação é pretendida no imóvel matriculado sob o nº XXX, do Registro de Imóveis de XXX, o que, conforme consolidada jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura, prejudica o exame do mérito do presente recurso.¹

Nada impede, no entanto, que se examine, em tese, as exigências apresentadas a fim de orientar futura prenotação.

A despeito dos respeitosos argumentos do recorrente, verifica-se que a cláusula 27ª, do contrato de locação em questão - cuja cópia encontra-se às fls. 10/19 -, institui duas garantias, uma de fiança e a outra de caução, o que é expressamente proibido pelo parágrafo único, do art. 37, da Lei nº 8245/91:

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.

Referida cláusula, depois de indicar os fiadores e afirmar que são solidariamente responsáveis por todas as obrigações contratuais, estipula que o imóvel objeto da matrícula nº XXX, do Registro de Imóveis de XXX, servirá de garantia do contrato (fl. 15).

Essa situação encontra óbice em diversos precedentes desta Corregedoria Geral, por caracterizar dupla garantia no contrato de locação:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Averbação de caução atípica no âmbito de locação predial urbana (Lei nº 8.245/91, artigo 38, §1º) - Previsão normativa de exceção que deve ser interpretada restritivamente - Sobreposição e duplicidade de garantias: distinção - Sobreposição reconhecida: locação garantida por fiança; fiança garantida por caução imobiliária - Inadmissibilidade da averbação da caução dada em garantia da fiança, por falta de incidência normativa específica ao suporte fático-titulado apresentado - Eventual qualificação sob o §1º do artigo 38 da Lei de Locações, que conduz à duplicidade de garantias vedada em lei, sob pena de nulidade (artigo 37, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91), que obsta, igualmente, o ato averbatório.(Processo CG 1065/2005).

Oportuno, ainda, ressaltar trecho de outro precedente desta Corregedoria Geral, com parecer da lavra do então MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça Marcelo Fortes Barbosa Filho:

"(...) Ora, apesar de toda a argumentação expendida pela locadora e adotada pela decisão atacada, no sentido de que a caução não pode ser considerada uma garantia autônoma diante da fiança, achando-se nesta embutida, resta claro, a partir de uma leitura integral da disposição contratual, serem instituídas duas garantias simultâneas.

Por um lado, há uma primeira garantia pessoal, de fiança, sobre a qual se operou a renúncia ao benefício de ordem e à faculdade de exoneração e, por outro lado, uma segunda garantia real, de caução constituída sobre bem imóvel, não sendo possível tê-las como confundidas numa única garantia.

Na fiança, uma pessoa (o fiador) se obriga, acessória e subsidiariamente, frente a um credor, a pagar uma dívida, caso o devedor originário não o faça (Orlando Gomes, Contratos, 10ª ed., Forense, Rio de Janeiro, 1984, pp. 492/493). O vocábulo 'caução' assume, em contraposição, no âmbito específico da matéria locatícia e a partir do artigo 38 da Lei 8.245/91, um significado delimitado e próprio, equivalente a uma garantia real convencional, exprimindo o texto positivado uma incontestável distinção.

A nulidade prevista pelo § único do artigo 37 da Lei 8.245/91 se consubstanciou.

Ainda que se espouse o entendimento de que a invalidade de ambas as garantias não se acha caracterizada, não se pode negar, ao menos, a singular invalidade da caução.

Conforme a jurisprudência sedimentada pelo E. 2º Tribunal de Alçada Civil deste Estado (Cf, pe., Ap. c/ rev. 387.108-00/2, 3ª Câm., j. 21.6.94, rel. João Saletti, RT 709/110) e por relevante parcela da doutrina pátria (Vide, a propósito, Gildo dos Santos, Locação e Despejo, 2ª ed., RT, São Paulo, 1994, pp. 115/116; Francisco Carlos Rocha de Barros, Comentários à Lei do Inquilinato, Saraiva, São Paulo, 1995, p. 153), em casos de duplicidade de garantias locatícias, é nula apenas a garantia excedente, sobrevivendo aquela que, topograficamente, no instrumento contratual, foi mencionada com antecedência.

Ora, a primeira das garantias mencionadas e aquela que mereceu maior cuidado com relação a sua disciplina, sem dúvida, foi a fiança, podendo, no máximo, somente esta subsistir.

Assim, o registrador agiu, na hipótese dos autos, com adequação e retidão." Processo CG nº 1.578/97

A situação dos autos ora em exame é exatamente a mesma.

No sentido da impossibilidade da averbação pretendida, destaque-se, ainda, o r. parecer da ilustrada Procuradoria Geral da Justiça.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de V. Exa. é no sentido de que o recurso não seja conhecido porque prejudicado.

Sub censura.

São Paulo, 20 de dezembro 2012.

Gustavo Henrique Bretas Marzagão, Juiz Assessor da Corregedoria

1 Apelações Cíveis 2.177-0, 4.258-0, 4.283-0, 12.439-0/6, 13.820-0/2, 16.680-0/4 e 17.542-0/2.

PROCESSO Nº 2012/141664 – PRESIDENTE PRUDENTE – LATIFE JACOB BERTTI – Advogado:
LEONARDO JACOB BERTTI, OAB/SP 192.127.

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, não conheço do recurso porque prejudicado.

Publique-se.

São Paulo, 07 de janeiro de 2013.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça

(D.J.E. de 28.01.2013)