



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 11930/2016

Tipo Processo CGJ/SP

Data de Julgamento: 28/01/2016

Data de Aprovação 02/02/2016

Data de Publicação: 05/02/2016

Cidade: Santo André (1º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Swarai Cervone de Oliveira

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO DE CAUÇÃO, LIGADA A CONTRATO DE LOCAÇÃO – INSTRUMENTO DE QUITAÇÃO PASSADO POR DOIS DOS LOCADORES – SOLIDARIEDADE DESNECESSIDADE, NO CASO CONCRETO, DA PRESENÇA, NO INSTRUMENTO, DE TODOS QUE PARTICIPARAM DO ATO – RECURSO PROVIDO.

Íntegra

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 11930/2016 (25/2016-E)

Autor do Parecer: Swarai Cervone de Oliveira

Corregedor: Manoel de Queiroz Pereira Calças

Data do Parecer: 28/01/2016

Data da Decisão: 02/02/2016

REGISTRO DE IMÓVEIS – CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO DE CAUÇÃO, LIGADA A CONTRATO DE LOCAÇÃO – INSTRUMENTO DE QUITAÇÃO PASSADO POR DOIS DOS LOCADORES – SOLIDARIEDADE DESNECESSIDADE, NO CASO CONCRETO, DA PRESENÇA, NO INSTRUMENTO, DE TODOS QUE PARTICIPARAM DO ATO – RECURSO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto em face de sentença que, mantendo o entendimento da Oficial do Primeiro Registro de Imóveis de Santo André, negou pedido de cancelamento de averbação de caução sobre o imóvel da matrícula 17.583 (fl. 23).

Entendeu-se que, tratando-se de caução ligada a contrato de locação e sendo três os locadores, o instrumento de quitação teria de ser dado por todos. Assim, a teor do art. 250, II, da Lei de Registros Públicos, a presença do terceiro (que não firmou o instrumento) seria necessária.

A recorrente alega que fez o pedido de cancelamento baseada no inciso III, do mencionado art. 250 e que, por isso, o Oficial desbordou da análise que lhe cabia. Diz, também, que existe prova suficiente de quitação em relação à locação – juntou certidões negativas – e que a exigência do Oficial denota extremado formalismo.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso.

Passo a opinar.

O recurso comporta provimento.

Não obstante o zelo demonstrado pelo Oficial, o fato é que, em face da natureza da obrigação assegurada pela caução, não havia necessidade de que a quitação fosse firmada por todos os credores – locadores.

Dispõe o art. 2º da Lei de Locações: *Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou.*

Aqui, embora não tenha sido exibido o contrato, não há notícia de que se tenha estipulado o contrário. Ou seja, presume-se a solidariedade.

Ora, se os credores – locadores – são solidários, vige a regra do art. 272 do Código Civil: *O credor que tiver remitido a dívida ou recebido o pagamento responderá aos outros pela parte que lhes caiba.*

Logo, se a recorrente – locatária – obteve instrumento de quitação de dois dos três locadores, cabe àquele que não firmou o instrumento, caso haja dívida em aberto, cobrar dos demais credores solidários. A devedora está liberada e, por conseguinte, não há razão para manter a garantia traduzida pela caução do imóvel.

Portanto, incidia mesmo ao caso o inciso III, do art. 250, da Lei de Registros Públicos: cancelamento, a requerimento do interessado, instruído por título hábil – o instrumento de quitação. Some-se a isso o fato de que o instrumento foi acompanhado de certidões negativas do ajuizamento de ações em face da locatária.

Pelo exposto, o parecer que submeto a Vossa Excelência, respeitosamente, é no sentido de se dar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 28 de janeiro de 2016.

Swarai Cervone de Oliveira, Juiz Assessor da Corregedoria

PROCESSO Nº 2016/11930 - SANTO ANDRÉ - GOUVEIA CORRETORA DE SEGUROS S/C LTDA.

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, dou provimento ao recurso.

Publique-se.

São Paulo, 02 de fevereiro de 2016.

(a) **MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS**, Corregedor Geral da Justiça.

Advogados: FAYES RIZEK ABUD, OAB/SP XX.XXX e REINALDO ABUD, OAB/SP XX.XXX.

(DJE 05/02/2016)