



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria-Geral Judiciária
Departamento de Processos do Conselho da Magistratura
Assessoria Técnica de Instrução



PROCESSO Nº: 0020989-53.2022.8.19.0001
SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE RGI DO RIO DE JANEIRO
INTERESSADO: AROLD DA SILVA RIBEIRO
RELATOR: DES. GILMAR AUGUSTO TEIXEIRA

REEXAME NECESSÁRIO. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO 5º OFÍCIO DE RGI, DA COMARCA DA CAPITAL. REQUERIMENTO DE AVERBAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL, TENDO DETERMINADO IMÓVEL COMO OBJETO DE FIANÇA. ADIAMENTO DA AVERBAÇÃO PLEITEADA, SOB O ARGUMENTO DE QUE A FIANÇA NÃO PODE SER OBJETO DE REGISTRO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. NECESSÁRIA A RETIFICAÇÃO DO CONTRATO COM NOVA REDAÇÃO, NOS TERMOS QUE SE PRETENDE, PARA AJUSTAR A GARANTIA REAL DE CAUÇÃO, PREVISTA NO ARTIGO 38, DA LEI 8245/91, SE ASSIM ESTIVEREM DE ACORDO AQUELES QUE FIGURARAM COMO FIADORES. SENTENÇA MANTIDA EM SEU REEXAME NECESSÁRIO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Processo n° **0020989-53.2022.8.19.0001**, em que é suscitante o **Cartório do 5º Ofício de RGI da Capital/RJ** e interessado **Aroldo da Silva Ribeiro**;

ACORDAM os Desembargadores integrantes do CONSELHO DA MAGISTRATURA, por unanimidade de votos, em **confirmar a sentença**, nos termos do voto do relator.





RELATÓRIO

Cuida-se de **Dúvida** suscitada pelo Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis ao Juízo de Registros Públicos da Capital, em razão do **requerimento de averbação de contrato de locação comercial**, tendo por objeto de fiança o apartamento 105, da Rua Prudente de Moraes nº 10.

Em sua peça inicial (fls.03/05), o suscitante esclarece que deixou de efetuar a averbação pleiteada porque a fiança não pode ser objeto de registro.

Acompanham a inicial os documentos de fls.06/48.

O interessado não ofereceu impugnação conforme certificado à fl. 66.

O Ministério Público de 1º grau (fl.72) opinou pela **procedência da dúvida**.

Sentença (fls.77 e 78) **julgou procedente a dúvida**.

Não houve interposição de recurso da sentença prolatada.

Os autos vieram a este E. Conselho da Magistratura, em razão do **duplo grau obrigatório de jurisdição**, nos termos do disposto no **artigo 48, parágrafo 2º da LODJ**.

Parecer da Douta Procuradoria de Justiça (fls.95/97) opinando pela **confirmação da sentença**.

VOTO

O interessado apresentou requerimento para **averbação do contrato de locação comercial** na matrícula do imóvel tendo por objeto de fiança, o apartamento 105 da Rua Prudente de Moraes nº 10, como se vê às fls. 11.

O Oficial Registrador, no entanto, deixou de efetuar a averbação requerida, sustentando que o instituto da fiança não pode ser objeto de registro.





Verifica-se que a exigência está correta, uma vez que o contrato, em sua 14ª cláusula (fl. 25) estipulou fiança (garantia pessoal) e não uma garantia real. Confira-se:

CLÁUSULA 14ª Assina também o presente contrato na qualidade de **FIADORES** e principais pagadores (1) **ABEL BRAZ DE SOUZA**, brasileiro, aposentado, casado com **ELOISA ELENA ALVES DE SOUZA** pelo regime da comunhão de bens, ela estaticista, portadores das carteiras de identidade n.º 10445983-9 e 08563468-1 expedidas pelo IFP e inscritos no CPF sob os n.ºs. 194.152.738-87 e 076.037.417-18, residentes na Avenida Prof. Altivo Mendes Linhares, 589, Maravista, Niterói, RJ, assumindo os fiadores **ABEL BRAZ DE SOUZA** e **ELOISA ELENA ALVES DE SOUZA** solidariamente com as **LOCATÁRIAS** todas as obrigações previstas no presente contrato, a sociedade e, ainda, (2) **ALOISIO JOSE LEITE DE MEDEIROS**, brasileiro, ID 021588512, IFP/RJ, CPF 261.708.257-15, casado com comunhão de bens com **VERA LUCIA LEITE DE MEDEIROS**, brasileira, ID 02.480.883-4, CPF 263.065.907-06, residentes na Rua Prudente de Moraes, 10/ ap 105, Ipanema, RJ.

PARÁGRAFO ÚNICO

Os Fiadores desde já apresentam o bem para garantia do presente contrato o imóvel, denominado, Prédio 589, edificado sobre o lote 03, Quadra 69 do loteamento denominado MARAVISTA, no Segundo Distrito de Niterói, melhor descrito e caracterizado na matrícula 20.802-A do 16.º Ofício de Niterói – Tabelião e Oficial de Registro Nelson Leal Bastos Filho, assim como o imóvel situado na Rua Prudente de Moraes, 10/ ap 105, Ipanema, Rio de Janeiro, RJ, melhor descrito e caracterizado na matrícula 61.396-A do 5.º Ofício do Registro Geral do RJ – ficando desde já autorizada a averbação do presente contrato junto a matrícula do Registro de Imóveis dos mencionados imóveis.

Destaque-se que a **Lei nº 8.245/91** veda a estipulação contratual de dupla garantia a uma locação, conforme se observa do **parágrafo único, do artigo 37, in verbis**:



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.
(Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

Parágrafo único - É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

No caso em exame, a cláusula contratual expressamente ajustou a fiança locatícia, devendo o interessado providenciar a retificação do contrato com nova redação nos termos que se pretende, para ajustar a **garantia real de caução**, prevista no **artigo 38 da Lei 8245/91**, se assim estiverem de acordo aqueles que figuraram como fiadores, os quais passaram a ser denominados garantidores:

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

Nesse sentido, é oportuno transcrever o seguinte trecho do parecer da Procuradoria:

“Portanto, na espécie, a referida cláusula contratual ajustou expressamente a fiança locatícia, devendo a parte interessada, se for o caso, providenciar a retificação do contrato com nova



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria-Geral Judiciária
Departamento de Processos do Conselho da Magistratura
Assessoria Técnica de Instrução

redação para ajustar a garantia real de caução prevista no artigo 38 da Lei 8.245/91, se assim estiverem de acordo aqueles que figuraram como fiadores, os quais passarão a ser denominados de garantidores.

É necessário retificar o contrato de locação para constar a cláusula específica de caução, mencionando a descrição do imóvel, a parte garantidora e seu representante, com reconhecimento da firma de todas as partes envolvidas, inclusive testemunhas, em atendimento ao Princípio da Especialidade.

Ademais, cumpre salientar, que é vedada mais de uma das modalidades de garantia locatícia no mesmo contrato, sendo averbada na matrícula do imóvel a garantia da caução, como dispõe o artigo 37, parágrafo único e art. 38, § 1º da Lei 8.245/91 e não a garantia da fiança locatícia. ”
(Grifado)

Desta forma, andou bem o Oficial Registrador ao suscitar a Dúvida em questão, pois a ele cabe zelar pela segurança das relações jurídicas.

Pelo exposto, apreciando o feito em razão do reexame necessário, vota-se no sentido de **confirmar a sentença** de procedência da Dúvida.

Datado e assinado digitalmente
DES. GILMAR AUGUSTO TEIXEIRA
RELATOR

