



PROCESSO Nº: 0096532-62.2022.8.19.0001
SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
INTERESSADA: ALDA MARIA FREIRE DE SOUZA
RELATORA: DES. SUELY LOPES MAGALHÃES

REEXAME NECESSÁRIO. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO 5º OFÍCIO DE RGI DA COMARCA DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO DE AVERBAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO, TENDO DETERMINADO IMÓVEL COMO OBJETO DE FIANÇA. ADIAMENTO DA AVERBAÇÃO PLEITEADA, SOB O ARGUMENTO DE QUE A FIANÇA NÃO PODE SER OBJETO DE REGISTRO E É VEDADO POR LEI A EXISTÊNCIA DE DUAS GARANTIAS NO MESMO CONTRATO DE LOCAÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. PARECER DA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. 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. CONTRATO DE LOCAÇÃO NO QUAL CONSTA GARANTIA PESSOAL (FIADORES) E GARANTIA REAL (CAUÇÃO DADA MEDIANTE IMÓVEL DOS FIADORES). VEDAÇÃO ESTIPULADA NO ART. 37, DA LEI DE LOCAÇÕES (LEI Nº 8.245/91). SENTENÇA MANTIDA EM SEU REEXAME NECESSÁRIO.



ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Processo nº **0096532-62.2022.8.19.0001**, em que é suscitante o **Cartório do 5º Ofício de RGI da Capital/RJ** e interessada **ALDA MARIA FREIRE DE SOUZA**;

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

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** na matrícula de imóvel situado na Rua Leopoldo Miguez, nº 14, apartamento 1001, Copacabana, dado em garantia no contrato de locação tendo como locadora **ALDA MARIA FREIRE DE SOUZA**, e como locatário **MARCELO AUGUSTO BERNANDES NORMANDO**, tendo por objeto o apartamento 301, da Rua Barão da Torre nº214, em Ipanema.

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, e, ainda, por ser vedado por lei a existência de duas garantias no mesmo contrato de locação.

Esclarece que, da redação do contrato de locação prenotado, verifica-se que, se qualifica como fiadores **ZULMIRA MARIA BERNARDES NORMANDO** e **ALTINO THOMA**; além de ter sido dado em garantia, o imóvel de matrícula 97.064 dos fiadores, consubstanciado no apartamento 1001, do prédio da Rua Leopoldo Miguez nº 14, Copacabana.





Acompanham a inicial os documentos de fls.06/21.

Em sua impugnação (fls. 32/33, acompanhada dos documentos de fls. 34/42) a interessada esclarece que o contrato de locação foi mal redigido e o que pretendia, por ocasião da assinatura do contrato, que fosse dado como caução locatícia o imóvel constituído pelo apartamento 1.001, do prédio da Rua Leopoldo Miguez, nº 14, Copacabana.

Afirma que na ocasião das negociações do contrato de locação a Locadora desconhecia o Locatário e mais ainda os proprietários do imóvel que o pretense Locatário lhe apresentara como garantidor do contrato de locação. Razão pela qual a Locadora disse na ocasião que queria como garantia da locação o imóvel apresentado pelo Locatário.

Destaca que o locatário é advogado e permaneceu mais de um ano sem pagar as despesas de locação, tendo sido despejado do imóvel além de uma ação judicial de cobrança de alugueres, processos que tramitam na 12ª Vara Cível da Capital sob os nºs 0233719-59.2015.8.19.0001 e 0097375-03.2017.8.19.0001.

Informa que a examinadora de plantão sugeriu que se alterasse o contrato de locação para que ficasse claro que a Cláusula Décima Primeira tratava unicamente de uma caução locatícia, já que é nula de pleno direito qualquer outra garantia de locação, nos termos do art.37, parágrafo único da Lei de Locações. Entretanto, uma revisão contratual torna-se inviável no momento, visto que o locatário está sendo processado por ter permanecido mais de um ano no imóvel sem pagar as despesas de locação.

Diante do exposto, requer, que seja considerado como garantia da locação da Cláusula Décima Primeira do

Avenida Erasmo Braga, nº 115, 9º andar - Lâmina I – sala 904

Centro – Rio de Janeiro – RJ - CEP: 20020-903

(21) 3133-3477 – sgjud.decon@tjrj.jus.br





contrato de locação a caução locatícia do imóvel situado na Rua Leopoldo Miguez nº 14, Copacabana, e considerado nula de pleno direito quaisquer outras garantias descritas nesta Cláusula Décima Primeira.

Manifestação do Oficial Registrador à fl. 61, reiterando os termos apresentados em sua inicial.

O Ministério Público de 1º grau (fl.67) opinou pela **procedência da dúvida**, destacando que não há dúvidas de que o contrato previu duas garantias, violando o artigo 37, da Lei 8.245/91, devendo a questão contratual ser dirimida primeiramente e por via própria.

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

Não houve interposição de recurso da sentença prolatada (fl.80).

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.86/91) opinando pela **confirmação da sentença**.

VOTO

A interessada apresentou requerimento para **averbação do contrato de locação** na matrícula do imóvel situado na Rua Leopoldo Miguez, nº 14, apartamento 1001, Copacabana, dado em garantia no contrato de locação do imóvel 301 localizado na Rua Barão da Torre, 214, Ipanema.



O Oficial Registrador, no entanto, deixou de efetuar a averbação requerida, sustentando que o instituto da fiança não pode ser objeto de registro, e, ainda, ser vedado por lei a existência de duas garantias no mesmo contrato de locação.

Verifica-se que a exigência está correta, uma vez que o contrato, em sua 11ª cláusula (fl. 15) estipulou fiança (garantia pessoal) e não uma garantia real. Confira-se:

DÉCIMA-PRIMEIRA. DA FIANÇA – o locatário apresenta a Sra. ZULMIRA MARIA BERNARDES NORMANDO, brasileira, divorciada, aposentada, inscrita no CPF do MF sob o nº 067.805.121-68, portadora da carteira de identidade nº 262.709, expedida em 11.07.2007, expedida pelo SSP/DF, residente e domiciliada na Rua Leopoldo Miguez nº 14, aptº 1.001 – Copacabana, Rio de Janeiro (RJ), CEP 22060-020, e o Sr. ALTINO THOMA, brasileiro, solteiro, servidor público, inscrito no CPF do MF sob o nº 443.743.218-53, portador da carteira de identidade nº 397.338, expedida pelo SSP/DF, em 30.01.2004, residente e domiciliado na rua Leopoldo Miguez, nº 14, aptº 1001, Copacabana, Rio de Janeiro – RJ, os quais declaram estar cientes de todas as cláusulas do presente contrato, e se responsabilizam solidariamente com o Locatário, como seus fiadores e principais pagadores das obrigações assumidas na presente avença renunciando, expressamente, ao benefício de ordem contido no art. 827 do Código Civil. É dado como garantia da locação o imóvel de propriedade dos fiadores, constituído pelo aptº. 1.001, do prédio da rua Leopoldo Miguez nº 14, Copacabana, Rio de Janeiro, RJ, matrícula 97.064, Livro 2AH/4, fls. 88, registrado no 3º Registro de Imóveis desta Capital cuja certidão de ônus reais atualizada passa a fazer parte do presente contrato.

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.

Avenida Erasmo Braga, nº 115, 9º andar - Lâmina I – sala 904
Centro – Rio de Janeiro – RJ - CEP: 20020-903
(21) 3133-3477 – sgjud.decon@tjrj.jus.br





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 a interessada 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:

“(...) como visto, in casu, constata-se que além de ter sido estabelecida, no bojo do contrato de locação, a qualificação dos supramencionados fiadores (garantia pessoal); a requerente ainda busca a averbação de bem pessoal dos fiadores para fins de caução (garantia real), junto ao cartório suscitante.

Assim, entende esta Procuradoria de Justiça que decidiu com correção o douto magistrado de piso ao decidir pela procedência da Dúvida suscitada, eis que, in casu, resta configurada a duplicidade de garantias, o que é vedado pelo parágrafo único do artigo 37 da Lei de Locações, sob pena de nulidade”

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.

DES. SUELY LOPES MAGALHÃES

Relatora

(documento datado e assinado digitalmente)

