



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**  
Processo nº 11930/2016

54  
M

(25/2016-E)

**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.**

CGJ



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



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**  
Processo nº 11930/2016

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



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**  
Processo nº 11930/2016

53

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



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**  
Processo nº 11930/2016

**CONCLUSÃO**

Em 02 de fevereiro 2016, faço estes autos conclusos ao Desembargador **MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, Natalia (Natalia), Escrevente Técnico Judiciário do GATJ 3, subscrevi.

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

Publique-se.

São Paulo, 02 FEV 2016

**MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS**  
Corregedor Geral da Justiça