

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS

Recurso

re -

CAUÇÃO AVERBADA À MARGEM DA RESPECTIVA MATRÍCULA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO — DESNECESSIDADE DE CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA

RESUMO

- Julgada procedente ação de despejo, foi fixada a caução, no caso de execução provisória, em doze meses de aluguel, atualizado até a data do depósito. - O agravante ofereceu como caução o próprio imóvel locado. - O MM. Juiz "a quo" determinou a lavratura de escritura pública de hipoteca, asseverando que este é o único meio de constituir garantia real sobre imóvel. - Tal decisão, no entanto, não pode ser mantida. - A Lei do Inquilinato não estabelece regras para a prestação da caução. A regra contida no art. 827 do CPC refere-se a procedimento cautelar específico (Livro III, Título Único, Capítulo II), razão pela qual não se aplica ao caso vertente. - Dispõe o § 1º do art. 38 da Lei 8.245/91 que "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". - Desse modo, a caução de bem imóvel prestada pelo locador deve ser averbada no respectivo registro público, como meio de tornar válido o ato perante terceiros, conferindo segurança ao locador. - Preleciona FRANCISCO CARLOS ROCHA DE BARROS: "Se a caução recair sobre imóvel e for averbada no Cartório de Imóveis, alguns efeitos decorrerão, necessariamente, desse ato. Em primeiro lugar, porque a Lei dos Registros Públicos prevê a hipótese de averbação de caução de direitos relativos a imóveis (art. 167, II, n. 8). Tal lei, em seu art. 172, atribui à averbação do ato jurídico, entre outros efeitos, o de torná-lo válido em relação a terceiros. Convém lembrar, ainda, que o art. 1º da referida lei define os objetivos dos serviços concernentes aos registros públicos: autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. Assim, ainda que não se reconheça direito real de garantia, da averbação da caução de imóvel deverá resultar alguma segurança para o locador" (Comentários à Lei do Inquilinato. São Paulo, Saraiva, 1995, p. 156). - Nesse sentido, confira-se julgado desta Corte: "Despejo - Execução provisória - Caução - Bens imóveis - Averbação no registro imobiliário - Necessidade (art. 64 da Lei 8.245/91). - Nada impede que a caução referida no art. 64 da Lei 8.245/91 seja feita através de bens imóveis. Nesta hipótese, justifica-se seja averbada à margem do registro do prédio, porque meio eficaz de dar publicidade ao ato, em favor da segurança do beneficiário" (AI 431.113 - 4ª Câ. - rel. Juiz CARLOS STROPPIA - j. 28.03.1995, in JTACSP-Lex 155/249). - Ante o exposto, dou provimento ao recurso para determinar que se proceda à caução do imóvel, devendo a mesma ser averbada à margem da respectiva matrícula no registro competente. Ac. de 11-12-1996 Arquivo do EMFOR 354/738592 EMFOR 592

EMENTA

Para os fins do art. 64, § 1º, da Lei 8.245/91, é possível a caução de imóvel averbada à margem da respectiva matrícula, sendo desnecessária a constituição de hipoteca do referido bem.

NOTA DA REDAÇÃO

Lex