



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

PROJETO DE LEI Nº , DE 2024
(Do Sr. MARANGONI)

Altera-se a Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para incluir a caução locatícia averbada na matrícula do imóvel no rol dos direitos reais.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta lei altera a Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para incluir a caução locatícia averbada na matrícula do imóvel no rol dos direitos reais.

Art. 2º O Art. 1.225 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar acrescido do inciso XV, nos seguintes termos:

Art.

1.225.....
.....

XV - caução locatícia averbada na matrícula do imóvel.

.....(NR)

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

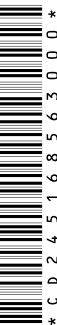
JUSTIFICATIVA

A presente proposta visa a introduzir uma alteração no ordenamento jurídico brasileiro, especificamente na forma como a caução locatícia é tratada no contexto de garantias reais. A necessidade de tal reforma decorre das recentes decisões judiciais e da interpretação do Superior Tribunal de Justiça (STJ) sobre a natureza jurídica da caução locatícia, destacando a necessidade de harmonização e clareza legislativa sobre o tema.

Recentemente, a Terceira Turma do STJ, REsp n. 2.123.225/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, julgado em 21/5/2024, DJe

Apresentação: 28/08/2024 16:23:15.390 - MESA

PL n.3367/2024





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 28/08/2024 16:23:15.390 - MESA

PL n.3367/2024

de 24/5/2024, proferiu decisão importante sobre a caução locatícia, que tem implicações significativas para o tratamento de garantias em contratos de locação de imóveis. A decisão reafirmou a interpretação de que a caução locatícia, quando devidamente averbada na matrícula do imóvel, confere ao credor caucionário preferência no recebimento de créditos, conferindo à caução locatícia uma natureza de garantia real.

O STJ, por meio da ministra Nancy Andrighi, reconheceu que a caução locatícia, embora não explicitamente prevista como direito real no Código Civil, deve ser tratada com efeitos semelhantes aos de uma hipoteca, desde que esteja averbada na matrícula do imóvel. Esta interpretação reflete a necessidade de alinhar a prática judicial com a realidade dos contratos de locação e a proteção dos credores.

A ausência de uma definição clara e inequívoca sobre a natureza da caução locatícia tem gerado insegurança jurídica e divergências nas interpretações judiciais. Apesar das decisões recentes, ainda há falta de uniformidade na aplicação e reconhecimento da caução locatícia como uma garantia real, principalmente em relação aos direitos dos credores em situações de concurso de credores.

Dado o entendimento de que a caução locatícia, quando averbada na matrícula do imóvel, pode se equiparar a uma hipoteca em termos de preferência para recebimento de créditos, é imperativo atualizar a legislação para refletir esta realidade e assegurar que tal garantia seja tratada com a devida prioridade.

A proposta de lei visa estabelecer claramente no texto legal que a caução locatícia averbada é um direito real, oferecendo maior segurança jurídica para credores e locadores, e diminuindo a possibilidade de controvérsias judiciais e interpretações divergentes.

No mesmo sentido, propõe-se alinhar a legislação com a interpretação recente do STJ, garantindo que as decisões judiciais futuras se baseiem em um texto legal claro e atualizado, além de garantir que os credores caucionários tenham a segurança necessária para que sua posição de preferência em relação ao recebimento de créditos seja respeitada, protegendo assim seus direitos de forma efetiva e inequívoca.



Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD245168563000>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Marangoni



* C D 2 4 5 1 6 8 5 6 3 0 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 28/08/2024 16:23:15.390 - MESA

PL n.3367/2024

A proposta é adicionar uma disposição ao Código Civil, reconhecendo expressamente a caução locatícia averbada na matrícula do imóvel como um direito real. Essa alteração permitirá que a caução locatícia seja tratada com efeitos jurídicos equivalentes aos da hipoteca, em termos de preferência no recebimento de créditos em processos de execução.

O reconhecimento da caução locatícia como um direito real de garantia é uma medida que alinha a legislação brasileira com as práticas judiciais atuais e com a realidade dos contratos de locação. A proposta de lei visa assegurar a proteção e segurança dos credores, simplificar o tratamento jurídico das garantias locatícias e promover maior estabilidade no mercado imobiliário.

Dessa forma, a aprovação deste projeto de lei não apenas esclarecerá a natureza jurídica da caução locatícia, mas também contribuirá para um ambiente jurídico mais previsível e equitativo para todas as partes envolvidas.

Por todo o exposto, conto o apoio dos nobres pares para aprovação da presente proposição.

Sala das Sessões, em de de 2024.

Deputado **MARANGONI**
UNIÃO/SP

