

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 3.367, DE 2024

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.

Autor: Deputado MARANGONI

Relatora: Deputada FERNANDA PESSOA

I – RELATÓRIO

Trata-se de projeto de lei com o objetivo de modificar o Código Civil para estabelecer a caução locatícia seja considerada uma garantia real.

O autor da proposta justifica a sua iniciativa ao argumento de que:

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.

(...)

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.

O projeto não possui apensos.



O projeto foi distribuído à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (mérito e art. 54 RICD).

A apreciação da proposição é conclusiva pela Comissão e seu regime de tramitação é ordinário, conforme o art. 24, inciso II e art. 151, inciso III, ambos do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RICD).

É o relatório.

2024-16984



II - VOTO DA RELATORA

Compete a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania se pronunciar sobre o projeto de lei em tela quanto aos aspectos de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito nos termos regimentais.

A **constitucionalidade formal** do projeto está observada, pois o referido projeto de lei se encontra compreendido na competência privativa da União para legislar sobre direito civil, sendo legítima a iniciativa legislativa e adequada a elaboração de lei ordinária para tratar da matéria nele versada (Constituição Federal: Art. 22, *caput* e inciso I, Art. 48, *caput*, e Art. 61, *caput*). Vê-se, pois, que tal proposição obedece aos requisitos constitucionais formais exigidos para a espécie normativa.

Os **requisitos materiais de constitucionalidade**, de igual modo, são atendidos pelo projeto. Verifica-se a adequação do conteúdo da proposição com os ditames substantivos enunciados na Carta magna e com os princípios dela derivados.

No que concerne à **juridicidade**, o projeto se afigura irretocável, porquanto: *i)* o *meio* eleito para o alcance dos objetivos pretendidos (normatização via edição de lei) é o adequado; *ii)* a matéria nele vertida *inova* no ordenamento jurídico; *iii)* possui o atributo da *generalidade*; *iv)* é consentâneo com os *princípios gerais do Direito*; e *v)* se afigura dotado de potencial *coercitividade*.

A **técnica legislativa** empregada no texto do projeto de lei em apreço, por sua vez, encontra-se de acordo com ditames da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998.

No que diz respeito ao **mérito** do projeto de lei em destaque, assinale-se que o conteúdo propositivo material dele emanado demonstra sensatez, razão pela qual merece prosperar.



A proposta busca preencher uma lacuna no ordenamento jurídico brasileiro, promovendo segurança jurídica e clareza quanto à natureza da caução locatícia quando averbada na matrícula do imóvel.

O **art. 958 do Código Civil** estabelece os fundamentos dos **títulos legais de preferência**, indicando que esses são formados por dois tipos principais: os privilégios e os direitos reais.

A Lei do Inquilinato, por sua vez, dispõe que, no contrato de locação, o locador pode exigir do locatário a caução como forma de garantia. Caso a caução seja em bens móveis, esta deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos. Já a caução em bens imóveis deve ser averbada à margem da matrícula do imóvel correspondente (art. 38, §1º).

Atualmente, o Código Civil não prevê expressamente a caução locatícia averbada como um direito real, o que gera interpretações divergentes e insegurança jurídica tanto para locadores quanto para credores. Embora essa modalidade de garantia esteja prevista na Lei do Inquilinato, a caução locatícia em bens imóveis não integra o rol dos direitos reais estabelecido no art. 1.225 do Código Civil:

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

IV - o usufruto;

V - o uso;

VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII - o penhor;

IX - a hipoteca;

X - a anticrese.

XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XII - a concessão de direito real de uso;

XIII - a laje;

XIV - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal,



aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão.

Essa omissão na Lei gera bastante insegurança jurídica, pois, embora a caução locatícia em bens imóveis tenha a intenção de funcionar como garantia, a lei não a define como direito real.

Assim, em caso de concurso singular de credores, situação em que dois ou mais credores de um devedor solvente penhoram o mesmo bem imóvel, surge a questão de determinar a posição de preferência do credor que possui caução locatícia sobre o referido imóvel.

Em verdade, a caução locatícia devidamente averbada na matrícula do imóvel deve ser considerada um direito real que confere ao credor o direito de preferência nos créditos em situação de concurso singular de credores.

Destaca-se que, ao exigir a averbação da caução locatícia na matrícula do imóvel para que tenha efeitos contra terceiros, conforme prevê o §1º do art. 38 da Lei nº 8.245/1991, o ordenamento jurídico também deve reconhecer claramente a eficácia real do direito que ela representa.

Desse modo, a inclusão do inciso XV no art. 1.225 do Código Civil tornará inequívoco que essa forma de garantia confere prioridade de recebimento ao credor, alinhando a legislação com a interpretação consolidada pelo STJ.

Portanto, a proposição é meritória, pois estabelece que a caução locatícia consiste num direito real de garantia apto a gerar direito de preferência do credor caucionário sobre o produto da eventual expropriação do imóvel dado em garantia.

Posto isso, voto pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 3.367, de 2024.

Sala da Comissão, em de de 2024.



Deputada FERNANDA PESSOA
Relatora

2024-16984

Apresentação: 27/11/2024 10:15:16.300 - CCJC
PRL 1 CCJC => PL 3367/2024
PRL n.1



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD247378736500>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Fernanda Pessoa

