



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 3.367-A, 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; tendo parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação (relatora: DEP. FERNANDA PESSOA).

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD).

APRECIAÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- Parecer da relatora
- Parecer da Comissão



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

PROJETO DE LEI N° , 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 Andrigi, julgado em 21/5/2024, DJe

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

PL n.3367/2024



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



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 Andrigi, 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



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



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



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



CÂMARA DOS DEPUTADOS

CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI

Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

**LEI N° 10.406, DE 10 DE
JANEIRO DE 2002**

<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:200201-10;10406>

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.



* C D 2 4 7 3 7 8 7 3 6 5 0 0 *

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



* C D 2 4 7 3 7 8 7 3 6 5 0 0 *



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, assinala-se que o conteúdo propositivo material dele emanado demonstra sensatez, razão pela qual merece prosperar.



* C D 2 4 7 3 7 8 7 3 6 5 0 0 *

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,



* C D 2 4 7 3 7 8 7 3 6 5 0 0 *

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 10 de 2024.



* C D 2 4 7 3 7 8 7 3 6 5 0 0 *

Deputada FERNANDA PESSOA
Relatora

2024-16984

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

PRL n.1



* C D 2 4 7 3 7 8 7 3 6 5 0 0 *



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



Câmara dos Deputados

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 3.367, DE 2024

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 3.367/2024, nos termos do Parecer da Relatora, Deputada Fernanda Pessoa.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Paulo Azi - Presidente, Felipe Francischini e Claudio Cajado - Vice-Presidentes, Alfredo Gaspar, Aluisio Mendes, Átila Lira, Bia Kicis, Carlos Jordy, Caroline de Toni, Cezinha de Madureira, Coronel Assis, Covatti Filho, Daiana Santos, Daniel Freitas, Delegado Fabio Costa, Delegado Marcelo Freitas, Dr. Victor Linhalis, Fernanda Melchionna, Fernanda Pessoa, Gisela Simona, Helder Salomão, José Rocha, Juarez Costa, Lídice da Mata, Lucas Redecker, Luiz Couto, Marcelo Crivella, Marcos Pollon, Maria Arraes, Maria do Rosário, Mauricio Marcon, Mersinho Lucena, Nicoletti, Nikolas Ferreira, Pastor Eurico, Paulo Magalhães, Pompeo de Mattos, Pr. Marco Feliciano, Renilce Nicodemos, Ricardo Ayres, Waldemar Oliveira, Zé Haroldo Cathedral, Zé Trovão, Aureo Ribeiro, Cabo Gilberto Silva, Chris Tonietto, Cleber Verde, Coronel Fernanda, Danilo Forte, Diego Garcia, Domingos Sávio, Erika Hilton, Fausto Pinato, Fred Costa, Hildo Rocha, Hugo Leal, Icaro de Valmir, José Medeiros, Julio Cesar Ribeiro, Lafayette de Andrade, Laura Carneiro, Luiz Gastão, Marangoni, Nilto Tatto, Professora Luciene Cavalcante, Rafael Brito, Reginaldo Lopes, Rosangela Moro, Sargento Portugal, Silvia Cristina, Tabata Amaral e Toninho Wandscheer.



Sala da Comissão, em 06 de novembro de 2025.

Deputado PAULO AZI
Presidente

