

CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Caução Locatícia de imóvel nos contratos de locação em Shopping Center

- A Lei 8.245/91, ampliou as modalidades de caução (para que pudesse ser representada por outros bens, que não apenas dinheiro, mas também móveis ou imóveis, no objetivo de facilitar a prestação da garantia).
- A Caução locatícia sobre imóveis é modalidade de garantia prevista no inciso I do art. 37 e no **§ 1º** do art. 38 da Lei 8.245/91;
- A caução vincula a responsabilidade ao bem caucionado (diferente da responsabilidade da fiança que atinge todo o patrimônio do fiador);
- Garantia especial de reforço;
- O bem caucionado pode ser do locatário ou de terceiro;
- A caução imobiliária é uma garantia própria da Lei de Locação;



Caução imobiliária da Lei de Locação

Prevista no inciso I do art. 37 e no § 1º art. 38

Art. 37 da Lei 8245/91:

No contrato de locação, **pode** o locador exigir do locatário as **seguintes** modalidades de garantia:

- I. **caução;**
- II. fiança;
- III. seguro de fiança locatícia;
- IV. cessão fiduciária de quotas de

fundo de investimento.

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

- **Faculdade do locador de exigir(ou não) garantia: termo “pode”** – Garantia não é elemento essencial do contrato de locação;
- **Rol taxativo: o termo “seguintes” limita o rol;**
- **Caução como sinônimo de garantia (real ou fidejussória).**

Ex: art. 1.400 do CC (dever do usufrutuário de prestar caução, seja de natureza real ou fidejussória). art. 59, §1º da 8.245/91 (caução, determinada pelo juiz, na liminar para a desocupação).



Modalidades de Caução – art. 38 da Lei 8.245/91

Art. 38. A caução **poderá** ser em bens móveis ou **imóveis**.

§ 1º 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.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.

- **Caput é aberto:** Bens móveis e imóveis. O conceito de bens inclui as coisas, mas é maior – arts 79 a 84 do CC;
- **Caráter imperativo do § 1º:** restritivo ao trazer a expressão **deverá ser averbada**: excluiu a possibilidade de estabelecer uma garantia de direito real sobre imóveis como a hipoteca, anticrese ou AF?;



A caução sobre bem imóvel trouxe consigo uma intensa controvérsia sobre:

- **A natureza jurídica:** Sinônimo de hipoteca? Nova modalidade de garantia real? Garantia de direito pessoal? Ou Garantia de direito pessoal com eficácia real?
- **Seus requisitos formais:** escritura pública (art. 108 CC) ou o próprio contrato de locação firmado por instrumento particular?
- **Seus efeitos:** direito de seqüela? direito de preferência em concurso de credores? Penhora (se for bem de família)?
- A alienação do imóvel durante a locação seria fraude contra credores?

- **Direito real:** Direitos reais são submetidos à reserva legal, ou seja, só podem ser criados por iniciativa legal. Princípio da Taxatividade. (Ex.: art. 1225 do CC; § 1º do art. 17 da Lei 9.514/97;

- **Escritura pública: constituição dos direitos reais:**
art.108CC: Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País e **art. 1227 do CC:** Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.);

- **Registro:** a teor do disposto na Lei nº 6.015/73 o ato correto para a constituição do direito real é o registro (art. 167, I, 2º), e deve prevalecer o disposto na Lei de Registros Públicos, por ser lei especial da matéria registral.



NATUREZA JURÍDICA DA CAUÇÃO LOCATÍCIA SOBRE IMÓVEIS

Equivale a hipoteca:
Sylvio Capanema;
Beatriz Capanema;
Young Maria Helena
Diniz

Não enfrenta a questão da expressão averbação e não registro.

Nova modalidade de
Direito real: Abílio
Manuel Mota Veloso
de Araújo.

Não enfrenta o Princípio da Taxatividade dos direitos reais.

Direito pessoal: e
Luiz Antônio
Scavone Jr.
Direito pessoal com
eficácia real: Carlos
Elias e André
Roberto de Souza

No caso de locação predial urbana, a caução de imóveis é um direito obrigacional com eficácia real, pode ser instituída por instrumento particular (não se aplica o art. 108 do CC) e é objeto de ato de averbação na matrícula do imóvel. A Lei determinou a publicidade da caução em um órgão de registro público.



EXEMPLO DE CAUÇÃO IMOBILIÁRIA

Av.15 - 79.733 - São Paulo, 23 de dezembro de 2021.

PRENOTAÇÃO n°. 942.994 - 01/12/2021

Por instrumento particular de 15 de abril de 2021; e, Aditamento de 26 de novembro de 2021, a proprietária _____, brasileira, separada judicialmente, RG n° _____-SSP-SP, CPF n° _____, residente e domiciliada na Rua Barão e

_____, Real Parque, em garantia da Locação dos imóveis situados à (1) Avenida Pompéia e Rua B, lote 6 A na Varzea do Salles (matrícula 29.041); (2) Rua Alpha, lote 6A, (matrícula 29.049); e Rua B, Lote 6-A (matrícula 50.531), firmado pelo mesmo instrumento com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, com início em 15 de abril de 2021 e término em 14 de abril de 2026, sendo o aluguel mensal inicial de R\$ 68.014,00 (sessenta e oito mil, e quatorze reais), figurando como Locadora:

_____, CNPJ n° _____, com sede nesta Capital, na _____, n°s 88/144, Jardim Pualista; e, como Locatário:

_____, brasileiro, casado, engenheiro, RG n° _____-RJ, CPF n° _____, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Laplace n° 1099, casa 2, Brooklin Paulista, deu em CAUÇÃO o imóvel da matrícula, de conformidade com o artigo 38, parágrafo 1° da Lei 8245/91. A Escrevente Autorizada, Luzia Antonia Abelini.

EXEMPLO DE CAUÇÃO HIPOTECÁRIA

R.6/34.981: Nos termos da escritura pública lavrada nas notas do 2º. Tabelionato do município e comarca de Mogi - Guaçu, deste Estado, datada de 19 de setembro de 2.000 (livro 452 e fls. 98). prenotada sob nº. 264.387, pelo presente registro, O IMÓVEL FICA ONERADO COM O **DIREITO REAL DE HIPOTECA**, constituído pelos proprietários - _____, brasileiro, vigilante, RG. 23.288.225-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF. _____ e sua mulher _____, brasileira, do lar, RG. nº _____ SSP/SP, inscrita no CPF/MF. 221.779.298/90, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Serra da Canastra nº. 95 - Jardim São Fernando, a favor de (1), _____ brasileiro, comerciante, RG. _____ SSP/SP, inscrito no CPF/MF. _____, e sua mulher _____, brasileira, comerciante, RG. _____/SP, inscrita no CPF/MF. _____, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77; e _____, brasileira, solteira, estudante, RG. _____ SSP/SP, inscrita no CPF/MF. 283.509.588/80, residentes e domiciliados em Mogi-Guaçu (SP), à rua Pernambuco nº. 08 - Jardim Centenário, hipoteca essa constituída em caução na forma do artigo 38, parágrafo 1º., da Lei nº. 8.245/91, para garantia do cumprimento integral das obrigações estimadas pelo valor de R\$135.529,56, assumidas no contrato de locação firmado entre os credores e o Sr. _____, casado, CPF/MF _____, RG. _____ SP, tendo por objeto o imóvel situado à rua _____ centro, em Mogi - Guaçu, pelo prazo que perdurar a locação. O prazo da locação é de 36 meses, com aluguel mensal de R\$3.764,71, iniciando-se em 11/07/2.000 e findando-se em 20/07/2.003, com as demais condições constantes da escritura pública citada no início do presente registro. Campinas, = 18 JAN 2001 = (cfm). O escrevente autorizado do Reg. Geraldo A. dos Santos (Geraldo Alberto dos Santos).

IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL DADO EM CAUÇÃO IMOBILIÁRIA RESP 1.789.505 – SP(2018/0344105-2) – Rel: Marco Buzzi

RECURSO ESPECIAL - LOCAÇÃO - AGRAVO DE INSTRUMENTO - PRETENSÃO DE **RECONHECIMENTO DE IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA OFERECIDO EM CAUÇÃO** - INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS QUE REJEITARAM O PEDIDO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AGRAVANTE.

Hipótese: possibilidade de penhora de bem de família oferecido como caução, pelos recorrentes, em contrato de locação comercial firmado entre o recorrido e terceiro.

1. O escopo da Lei nº 8.009/90 não é proteger o devedor contra suas dívidas, mas sim a entidade familiar no seu conceito mais amplo, razão pela qual as hipóteses permissivas da penhora do bem de família, em virtude do seu caráter excepcional, devem receber interpretação restritiva. Precedentes.

2. O benefício conferido pela mencionada lei é norma cogente, que contém princípio de ordem pública, motivo pelo qual **o oferecimento do bem em garantia, como regra, não implica renúncia à proteção legal, não sendo circunstância suficiente para afastar o direito fundamental à moradia**, corolário do princípio da dignidade da pessoa humana. Precedentes.

3. **A caução levada a registro, embora constitua garantia real, não encontra previsão em qualquer das exceções contidas no artigo 3º da Lei nº 8.009/1990, devendo, em regra, prevalecer a impenhorabilidade do imóvel, quando se tratar de bem de família.**



PENHORABILIDADE DO IMÓVEL DADO EM CAUÇÃO IMOBILIÁRIA

Agravo de Instrumento. Ação de despejo. Contrato de locação de imóvel. Cumprimento de sentença. Impugnação à penhora. Imóvel penhorado que foi **dado em caução**. Agravante que expressamente **renunciou ao benefício legal** da impenhorabilidade do imóvel. **Expectativa legítima** do locador de que o imóvel caucionado responderia pelos alugueis inadimplidos. Aplicação dos princípios da boa-fé objetiva e segurança jurídica. Manutenção da penhora. Decisão mantida. **Recurso improvido.**

TJSP; Agravo de Instrumento 2235010-92.2020.8.26.0000; **Relator: Ruy Coppola**; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/02/**2021**; Data de Registro: 03/02/2021.



IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL DADO EM CAUÇÃO IMOBILIÁRIA

Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Contrato de locação. Caução de imóvel. Garantia real. Bem de família. **Impenhorabilidade. Caucionante e fiador são figuras distintas. Impossibilidade de aplicação da regra do artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90** ao caso concreto. Precedentes do C. STJ e deste E. TJSP. Decisão reformada. **Recurso provido.**

(TJSP; Agravo de Instrumento 2210278-76.2022.8.26.0000; Relatora: Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/10/2022.



HIPOTECA EM GARANTIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO – IMPENHORÁVEL SE NÃO FOR **EM BENEFÍCIO DA FAMÍLIA –**

JURISPRUDÊNCIA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. CAUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE.

“entretanto, sequer poder-se-ia entender que a caução imobiliária prestada configuraria hipoteca – hipoteca em que o benefício da impenhorabilidade não seria oponível – uma vez que, como mesmo perfilhado pela jurisprudência desta Corte Superior, a penhorabilidade excepcional de bem de família, de que cogita o art. 3º, V, da Lei 8.0009/90, **só incide em caso de hipoteca dada em garantia de dívida própria, e não de dívida de terceiro** (AgInt no AREsp 1.551.138/SP, 4º Turma, Dje 13/03/2020).

5. Recurso especial conhecido e provido. (REsp 1873203/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/11/2020, DJe 01/12/2020)



HIPOTECA – BENEFÍCIO DA PRÓPRIA FAMÍLIA (RESP Nº 1.789.505 - SP (2018/0344105-2, REL. MINISTRO MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, JULGADO EM 22/03/2022))

Ressalte-se ainda que, mesmo nos casos de execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real, hipótese de afastamento da impenhorabilidade do bem de família expressamente prevista em lei (art. 3º, inciso V, da Lei nº 8.009/90), a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça **só tem admitido a penhora do bem de família hipotecado quando a garantia foi prestada em benefício da própria entidade familiar, e não em benefício de terceiro**, sendo vedada a presunção de que a garantia fora dada em benefício da família, de sorte a afastar a impenhorabilidade do bem.

Nesse sentido, entre outros: AgInt no AREsp 1806412/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/02/2022; AgInt no AREsp 1155639/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/08/2021; AgInt no REsp 1798345/PR, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 26/11/2019; AgInt no REsp 1732108/MT, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/05/2019



TEMA REPETITIVO 1261 – RESP: 2.105.326/SP

STJ EXCEPCIONA A IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA OFERECIDO EM HIPOTECA PELOS PROPRIETÁRIOS EM FAVOR DE SOCIEDADE DA QUAL FAÇAM PARTE.

I) a **exceção à impenhorabilidade** do bem de família nos casos de execução de hipoteca sobre o imóvel, **oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar**, prevista no art. 3º, V, da Lei n. 8.009/1990, **restringe-se às hipóteses em que a dívida foi constituída em benefício da entidade familiar;**

II) **em relação ao ônus da prova:** a) se o bem for dado em garantia real **por um dos sócios de pessoa jurídica**, é, em regra, **impenhorável**, cabendo ao **credor o ônus** de comprovar que o débito da pessoa jurídica se reverteu em benefício da entidade familiar; e b) caso os únicos sócios da sociedade sejam os titulares do imóvel hipotecado, a **regra é da penhorabilidade do bem de família**, competindo aos proprietários demonstrar que o débito da pessoa jurídica não se reverteu em benefício da entidade familiar.

Será que o Tema 1261 será aplicado aos sócios de sociedades empresárias locatárias, considerando a **equiparação da caução à hipoteca** no âmbito do Recurso Especial nº 2.123.225/SP, ou se prevalecerá o entendimento havido no Recurso Especial nº 1.873.203/SP (**que distingue a hipoteca da caução locatícia** e mantém impenhorável o bem de família oferecido nesta modalidade).



RECURSO ESPECIAL Nº 1.873.203 - SP (2020/0106938-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Recurso especial: alega violação dos arts. 1º e 3º da Lei 8.009/90, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que: i) tendo em vista que a garantia prestada foi a de caução imobiliária, o imóvel objeto desta garantia, por ser bem de família, não pode ser objeto de penhora; ii) o imóvel penhorado serve de residência para o recorrente e sua família; iii) **o rol do art. 3º da Lei 8.009/90 – que prevê as exceções à regra geral da impenhorabilidade do bem de família - é taxativo e não prevê a hipótese da caução imobiliária;** e iv) **a fiança locatícia – uma das exceções previstas à regra geral da impenhorabilidade do bem de família – difere-se da caução imobiliária, sendo vedada a interpretação extensiva do art. 3º, VII, da Lei 8.009/90 (e-STJ fls. 72-86).** Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial interposto. EMENTA, RELATÓRIO E VOTO, DOU-LHE PROVIMENTO, a fim de reconhecer a impenhorabilidade de bem de família oferecido como caução em contrato de locação.



RECURSO ESPECIAL Nº 2123225 - SP (2024/0040520-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI.

EMENTA RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CAUÇÃO LOCATÍCIA. BENS IMÓVEIS. CONCURSO SINGULAR DE CREDORES. AVERBAÇÃO. REGISTRO. PREFERÊNCIA. CRÉDITO. BEM EXPROPRIADO. REGISTROS PÚBLICOS.

1. Ação de execução de título extrajudicial ajuizada em 17/07/2019, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 04/02/2020 e concluso ao gabinete em 19/03/2024.

2. O propósito recursal é definir se, em concurso singular de credores, a caução locatícia se configura como direito real de garantia apto a gerar direito de preferência do credor caucionário sobre o produto da expropriação do imóvel.

3. Prevê a Lei do Inquilinato que, no contrato de locação, pode o locador exigir do locatário a caução como garantia, sendo que a caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos e a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula (art. 38, §1º).

4. A Lei do Inquilinato e a Lei dos Registros Públicos admitem a caução na forma de averbação na matrícula do imóvel, flexibilizando as formalidades dos direitos reais de garantia típicos.

5. Mesmo se tiver sido **averbada** apenas à margem da matrícula, **o efeito da caução locatícia em bens imóveis deve ser o de hipoteca**, a menos que seja expressamente indicado que se trata de anticrese.

6. A caução locatícia devidamente **averbada** na matrícula do imóvel **confere ao credor o direito de preferência nos créditos em situação de concurso singular de credores**, em virtude de sua **natureza de garantia real que se equipara à hipoteca.**

7. Para o exercício da preferência material decorrente da hipoteca, no concurso especial de credores, não se exige a penhora sobre o bem, mas o levantamento do produto da alienação judicial exige o aparelhamento da respectiva execução.

8. Recurso especial conhecido e provido.



EXECUÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO GARANTIDO POR HIPOTECA E NÃO DA ESCRITURA DE HIPOTECA

AgRg no Agravo de Instrumento nº 1.153.724 – SP (2009/0012300-0)

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. EXECUÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO. CRÉDITOS LOCATÍCIOS. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. ART. 3º, V, DA LEI 8.099/90. INAPLICABILIDADE. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Em execução fundada em crédito decorrente de contrato locatício (art. 585, IV, do CPC), **não é possível afastar a impenhorabilidade de bem de família com base na exceção do art. 3º, V da Lei 8.099/90, que cuida exclusivamente da hipótese de “execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real”.**
2. Agravo regimental improvido.

Como acima demonstrado, os agravados não assinaram o contrato de locação na qualidade de fiadores, mas de “caucionante”, dando em garantia à precitada caução hipotecária, por meio de escritura pública levada a registro no competente Cartório de Registro de Imóveis. Por conseguinte, não se aplica à espécie a regra do art. 3º, VII, da Lei 8.099/90.

Da mesma forma, considerando-se que a ação de execução tem como título executivo o contrato de locação, art. 185, IV, do CPC, também não é aplicável o art. 3º, V, da Lei 8.099/90, na medida em que referida exceção alcança apenas a “execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar”. Em outras palavras, somente haveria falar em penhorabilidade do bem de família **se o título executivo fosse Escritura Pública de Hipoteca**, o que não é o caso.



CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Obrigada

Luciana Henriques Ismael

