

Caução locatícia gera preferência de recebimento sobre expropriação do imóvel

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) definiu que, em concurso singular de credores, a caução locatícia se configura como direito real de garantia, apto a gerar preferência do credor caucionário sobre o produto da expropriação do imóvel.

Segundo o processo, foi ajuizada uma ação de execução em que a parte autora pretendia satisfazer seu crédito por meio da expropriação de um imóvel do devedor. Acontece que uma imobiliária, também credora, ingressou no processo como terceira interessada, pedindo preferência no recebimento, sob a alegação de que o bem penhorado lhe fora dado em caução locatícia, devidamente averbada na matrícula do imóvel.

O juízo decidiu a favor da imobiliária, mas o acórdão de segunda instância reformou a decisão por entender que a caução locatícia é uma espécie de garantia simples, o que não gera preferência no recebimento dos créditos, pois não está prevista no [artigo 1.225 do Código Civil \(CC\)](#).

No recurso ao STJ, a imobiliária requereu o reconhecimento da preferência, sustentando que a caução locatícia é capaz de gerar direito real de garantia e, conseqüentemente, preferência nos créditos oriundos da penhora.

Efeito de garantia real, como se fosse hipoteca

Gustavo Lima/STJ



Ministra Nancy Andrighi, do STJ

A relatora, ministra Nancy Andrighi, destacou que, embora a caução não esteja listada como um dos direitos reais no Código Civil, entende-se que, estando averbada na matrícula do imóvel, como ocorreu na hipótese dos autos, ela tem efeito de garantia real, tal qual uma hipoteca.

“A caução locatícia devidamente averbada na matrícula do imóvel confere ao credor caucionário 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”, completou.

A ministra lembrou que, conforme o [artigo 38, parágrafo 1º, da Lei do Inquilinato](#), o locador pode exigir caução como garantia, sendo que, se ela for dada na forma de imóvel, deverá ser averbada na respectiva matrícula.

Apesar de a relatora reconhecer que há divergências doutrinárias quanto à possibilidade ou não de se firmar a garantia real por averbação, a

ministra explicou que o próprio [artigo 108 do CC](#) excepciona as situações em que a lei dispuser o contrário.

“Assim, conclui-se que, 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”, mencionou. *Com informações do STJ.*

REsp 2.123.225

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-ago-17/caucao-locaticia-gera-preferencia-de-recebimento-sobre-a-expropriacao-do-imovel/>