



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : CARDOLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : KARLA TATIANE NAPOLITANO - SP173222
JOSÉ VALDIR DE LIMA - SP186823
DANIELLA VIERI ITAYA - SP196767
RECORRIDO : OSTILO DA SILVA AMARAL
OUTRO NOME : OSTILO DA SILVA
RECORRIDO : SELMA CARNEIRO DA SILVA AMARAL
ADVOGADOS : EDILSON FERNANDO DE MORAES - SP252615
JESSICA DE SOUZA RODRIGUES - SP341400
INTERES. : JOAO LUIZ CORDEIRO
INTERES. : SULAMITA CORDEIRO
ADVOGADOS : MAGDA CLARO ALVES - SP334950
TATIANA RODRIGUES PANARELLI - SP336690

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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de maio de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : CARDOLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : KARLA TATIANE NAPOLITANO - SP173222
JOSÉ VALDIR DE LIMA - SP186823
DANIELLA VIERI ITAYA - SP196767
RECORRIDO : OSTILO DA SILVA AMARAL
OUTRO NOME : OSTILO DA SILVA
RECORRIDO : SELMA CARNEIRO DA SILVA AMARAL
ADVOGADOS : EDILSON FERNANDO DE MORAES - SP252615
JESSICA DE SOUZA RODRIGUES - SP341400
INTERES. : JOAO LUIZ CORDEIRO
INTERES. : SULAMITA CORDEIRO
ADVOGADOS : MAGDA CLARO ALVES - SP334950
TATIANA RODRIGUES PANARELLI - SP336690

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.

RELATÓRIO

RELATORA: Ministra NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por CARDOLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, fundado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Ação: de execução de título extrajudicial, ajuizada por OSTILO DA SILVA AMARAL E OUTRO, em face de JOAO LUIZ CORDEIRO E OUTRA, em que CARDOLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA ingressou como terceiro interessado.

Decisão: decidiu que CARDOLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA possui preferência no recebimento de seu crédito, na medida em que a caução ofertada no contrato de locação, a qual foi devidamente averbada na matrícula do imóvel, é hipótese de garantia real. (e-STJ Fl.19)

Acórdão: deu provimento ao recurso interposto pelos recorridos, concluindo que a caução locatícia é garantia simples, nos termos assim ementados:

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL INSURGÊNCIA CONTRA A DECISÃO QUE ATRIBUIU A PREFERÊNCIA SOBRE O PRODUTO DA ARREMATAÇÃO À TERCEIRAPESSOA, QUE OSTENTA GARANTIA NA MODALIDADE DECAUÇÃO EM CONTRATO DE LOCAÇÃO - REFORMA A caução não é modalidade de garantia real, pois não previsto no art.1.225 do Código Civil, o que desautoriza a preferência de credor com garantia exclusivamente em caução sobre os exequentes detentores de penhora Caso, ademais, que a caução prestada a terceiros está vencida desde 2015, inexistindo elementos indicadores da existência de ação para exigir o crédito destes, ou que revelem regular prorrogação do contrato e da garantia caucionada Decisão reformada. Recurso provido.

Embargos de declaração: opostos pelo recorrente, foram

rejeitados.

Recurso especial: aponta violação dos arts. 37, I, 38, §1º, 39, da Lei n. 8.245/91.

Alega ter preferência no recebimento de créditos relativos à penhora do bem em litígio porque possui caução locatícia datada de 16/08/2011, devidamente averbada na matrícula do imóvel, o que lhe confere direito real de garantia e preferência nos créditos oriundos da penhora do bem.

Sustenta que há execução anterior promovida pela recorrente, objeto dos autos nº 0022938-48.2012.8.26.0008, no TJ/SP, para fins de expropriação do imóvel em debate.

Argumenta que tendo sido devidamente averbada na matrícula do imóvel em litígio, prestada conforme a lei, a caução locatícia é ato jurídico perfeito, acabado e eficaz, apto a gerar direito real e garantir o crédito da recorrente.

É o relatório.

VOTO

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.

1.DA NATURA JURÍDICA DA CAUÇÃO LOCATÍCIA

1. Nos termos do art. 958 do Código Civil, os títulos legais de preferência são os privilégios e os direitos reais, sendo estes últimos os de garantia, como o penhor, a hipoteca e a anticrese.

2. 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).

3. Apesar da previsão dessa modalidade de garantia, o fato é que a caução locatícia em bens imóveis não consta no rol dos direitos reais do art. 1.225

do Código Civil.

4. Portanto, havendo concurso singular de credores, situação na qual dois ou mais credores de devedor solvente penhoram um mesmo bem imóvel ou quando o bem penhorado já está gravado com direito real de garantia em favor de terceiro, resta saber em qual posição de preferência se encontra o credor que detém caução locatícia em bem imóvel.

5. Para este debate, imperioso definir qual a natureza jurídica da caução locatícia.

6. O tema costuma suscitar debates na doutrina porque embora a caução locatícia em bens imóveis pretenda ser garantia real, a lei não especifica a qual direito real ela se aplica, tampouco quais serão os seus efeitos.

7. Assim, entende-se que a caução é termo genérico que engloba a hipoteca, o penhor e a anticrese, que são os direitos reais de garantia disciplinados pelo Código Civil. (DE SOUZA, Sylvio Capanema, Da Locação do Imóvel Urbano, Forense, 1999, p. 234).

8. Nesse sentido, inclusive, ensina Maria Helena Diniz:

A caução real é a garantia real do exato adimplemento dos deveres decorrentes da relação *ex locato* até a devolução do imóvel ao locador, contrapondo-se à pessoa ou fidejussória, por constituir um bem do locatário, seja ele móvel ou imóvel, dinheiro, títulos ou ações, que servirá como garantia preventiva da realização dos direitos subjetivos do locador oriundos da locação. Visa, portanto, a assegurar a solvabilidade do inquilino, que oferecerá para tanto penhor, hipoteca ou anticrese. **Como caução real que é, a garantia recairá sobre móvel (penhor), imóvel (hipoteca e anticrese) ou dinheiro (depósito).**(DINIZ, Maria Helena. *Lei de locações de imóveis comentada*. 12ª ed. Ed. Saraiva).

9. Estabelecido este conceito, há, em apertada síntese, três correntes que versam sobre os efeitos da caução locatícia em bens imóveis.

10. O principal argumento das duas correntes que defendem a existência de efeitos de garantia real com a mera averbação da caução na matrícula do imóvel é que o objetivo da Lei do Inquilinato, ao ter previsto essa modalidade específica de garantia, foi justamente simplificar a estipulação de uma garantia real para permitir a sua efetiva contratação. (SCAVONE JR. Luiz Antonio. Lei do

Inquilinato comentada artigo por artigo. 3ª ed. ED. Forense, 2020)

11. Tal pensamento fundamenta-se no fato de que a Lei do Inquilinato foi criada em momento no qual os locadores estavam, frequentemente, abusando da sua posição contratual, servindo a mesma para tutelar, principalmente, a parte mais fraca na relação locatícia – o locatário. Assim, a legislação trouxe mecanismos ágeis para facilitar a contratação, no interesse social, desprestigiando o formalismo para o estabelecimento de garantias. (LAMANA PAIVA. João Pedro. A caução locatícia no registro imobiliário. BDI - Boletim do Direito Imobiliário, 2010)

12. Nesse sentido, a corrente doutrinária mais flexível dispensa que o credor indique a qual direito real a caução se destina, sendo um de seus adeptos Sílvio de Salvo Venosa, conforme depreende-se de sua obra:

“Não há necessidade de que se constitua penhor ou hipoteca para perfazer a caução estampada na lei locatícia. Essa caução que assegura o contrato de locação destaca um bem, móvel ou imóvel, para a garantia, sem que existam as formalidades dos direitos reais de garantia típicos”. (VENOSA, Sílvio de Salvo. Garantias locatícias. Revista Juris Plenum, Caxias do Sul (RS), v. 7, n. 39, maio 2011.)

13. Paro o jurista, vencida e não paga a dívida que foi garantida com a caução locatícia, permite-se ao credor excutir o bem que a garante, ou executar a dívida, buscando a satisfação de seu crédito. (VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada. 16ª ed. São Paulo. Atlas, 2021)

14. Para a corrente intermediária, visando a driblar o fato de o legislador admitir que o ato seja praticado por averbação ao invés de registro, a caução de imóvel no âmbito de locação urbana é um “direito obrigacional com eficácia real”, e não um “direito real”, por falta de um batismo legal neste sentido.

15. Por este raciocínio, uma vez que a Lei do Inquilinato já deu eficácia *erga omnes* a esta obrigação, ao autorizar o ingresso da caução de imóveis na matrícula no cartório, o credor caucionário estaria protegido de posteriores adquirentes ou credores hipotecários. (ELIAS DE OLIVEIRA. Carlos Eduardo. A natureza jurídica da caução e repercussões civis, processuais, penais, notariais e de registro público. Publicado por Flávio Tartuce em jusbrasil.com.br)

16. Por outro lado, há corrente doutrinária a qual entende que a garantia

real da caução locatícia em bem imóvel exige a escolha de um direito real correspondente, em virtude de ausência de lei expressa que confira caráter de direito real à caução locatícia. Sem essa indicação, a caução teria força de garantia simples. (MEZZARI, Mario Pazutti. Caução de imóveis. Universidade do Registro de Imóveis).

17. As divergências doutrinárias residem especialmente na (im)possibilidade de se firmar a garantia real por averbação, pois o art. 108 do Código Civil determina que, “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”.

18. Contudo, o próprio art. 108 do Código Civil excepciona as situações em que a lei dispor o contrário. Na espécie, a Lei do Inquilinato determina expressamente que a forma adequada para que a caução surta efeitos é a averbação na matrícula do imóvel, objetivando justamente flexibilizar a formalidade legal.

19. Ademais, o art. 167, II, 8 da Lei dos Registro Públicos reitera que, no registro de imóveis, além da matrícula, será feita a averbação da caução e da cessão fiduciária de direitos reais relativos a imóveis.

20. Portanto, não se pode afastar o caráter de garantia real da caução locatícia em bens imóveis sob o argumento de que se estaria violando o art. 108 do Código Civil.

21. Dessarte, em razão de a Lei do Inquilinato e a Lei dos Registros Públicos admitirem a caução na forma de averbação na matrícula do imóvel, a caução locatícia realizada neste formato possui efeitos de garantia real.

22. Superada esta questão, para saber a qual direito real a caução locatícia se destina, parte-se da premissa que, em se tratando de bens imóveis, esta garantia somente poderia ter efeitos de hipoteca, embora com ela não se confunda.

23. 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.

24. Seguindo este raciocínio, há um julgado da Quinta Turma concluindo que a hipoteca se encontra implicitamente inserida na modalidade de caução dos arts. 37, I, c/c 38, § 1º, da Lei 8.245/91. (REsp n. 770.885/RJ, Quinta Turma, julgado em 27/03/2008, DJe de 02/06/2008.)

25. Convém ainda salientar, por oportuno, que, no entendimento da Terceira Turma do STJ, 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. (REsp n. 1.580.750/SP, Terceira Turma, julgado em 19/6/2018, DJe de 22/6/2018.)

26. Dessarte, 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.

2.DO RECURSO SOB JULGAMENTO

27. Na espécie, os recorridos (OSTILO DA SILVA AMARAL E OUTRA), em execução de título extrajudicial, pretendem excutir bem imóvel de propriedade dos interessados (JOAO LUIZ CORDEIRO E OUTRA), que também são devedores do recorrente (CARDOLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA).

28. O recorrente (CARDOLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA) ingressou no feito requerendo preferência no recebimento dos créditos oriundos da expropriação, sob a alegação de que possui caução locatícia no bem penhorado, devidamente averbada na matrícula do imóvel.

29. O juiz de primeiro grau deferiu o pedido do recorrente, nos seguintes termos:

“Conforme consta da matrícula do imóvel em voga, fls. 345/350, o imóvel de matrícula 97.308, já havia sido dado como caução para garantia de

locação, na qual Cardolar figurava como locatária, conforme a averbação nº 08/97.308, datada de 16/08/2011.

Logo, quando celebrado o instrumento de confissão de dívida já era de conhecimento dos exequentes que sobre o imóvel ofertado já recaía garantia prestada à outra credora.

Visando o recebimento de seu crédito, os exequentes intentaram a presente execução e averbaram a penhora na matrícula do imóvel em primeiro lugar.

No caso em testilha, em que pese a penhora ter sido realizada em primeiro lugar pelos exequentes, Cardolar possui preferência no recebimento de seu crédito, na medida em que a caução ofertada no contrato de locação, a qual foi devidamente averbada na matrícula do imóvel, é hipótese de garantia real, sendo indiferente, portanto, a ordem das penhoras realizadas.(...)

Desta feita, não é possível que os exequentes realizem a adjudicação do referido imóvel, na medida em que a Cardolar possui direito real sobre o bem, possuindo preferência sobre os demais créditos, bem como porque existe uma peculiaridade no caso concreto: **Cardolar por meio dos autos nº 0022938-48.2012.8.26.0008 em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, já promove ação para satisfação de seu crédito locatício**, daí porque seu interesse em obter o produto da arrematação para o levantamento do valor que corresponder ao crédito protegido por garantia real.

Assim, na medida em que também não se mostra possível a adjudicação do imóvel pela terceira Cardolar, o bem deverá ser levado à hasta pública e, após a satisfação do crédito da terceira interessada, os exequentes terão direito a sobra. Anote-se. (e-STJ Fl.21)

30. Nada obstante, o Tribunal de origem reformou esta decisão, concluindo que a recorrente (CARDOLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA) não tem preferência nos recebimentos dos créditos porque a caução locatícia em bens imóveis não consta no rol dos direitos reais do art. 1.225 do Código Civil, ostentando, portanto, natureza de garantia simples. (e-STJ fls. 660-664)

31. Nos termos da fundamentação, embora a caução não esteja listada como um dos direitos reais no Código Civil, entende-se que, estando averbada na matrícula do imóvel, como ocorre na hipótese dos autos, ela tem efeito de garantia real, tal qual uma hipoteca.

32. Neste sentido, para o exercício da preferência da recorrente (CARDOLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA) no concurso singular de credores, necessária a respectiva execução.

33. Da leitura dos autos, depreende-se que a recorrente (CARDOLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA) já havia ajuizado ação de execução

visando a satisfazer seu crédito, conforme afirmado pelo juízo de primeiro grau (e-STJ Fl.21) e retificado no julgamento dos embargos de declaração no Tribunal de origem. (e-STJ Fl.706).

34. Pelo exposto, a caução locatícia averbada na matrícula do imóvel deve ser considerada garantia real, conferindo direito de preferência à recorrente (CARDOLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA) no crédito oriundo da expropriação do bem.

3. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO E DOU PROVIMENTO ao recurso especial para declarar a preferência da recorrente no concurso singular de credores, na qualidade de detentora de garantia real com efeitos de hipoteca.

Incabível a majoração de honorários, ante a ausência simultânea dos requisitos elencados pela Segunda Seção no julgamento do AgInt nos EREsp 1.539.725/DF, (julgado em 09/08/2017, DJe 19/10/2017).

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0040520-0 PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.123.225 / SP

Números Origem: 21555846520198260000 40142009720138260224

EM MESA

JULGADO: 21/05/2024

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **HUMBERTO MARTINS**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CARDOLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : KARLA TATIANE NAPOLITANO - SP173222
 : JOSÉ VALDIR DE LIMA - SP186823
 : DANIELLA VIERI ITAYA - SP196767
RECORRIDO : OSTILO DA SILVA AMARAL
OUTRO NOME : OSTILO DA SILVA
RECORRIDO : SELMA CARNEIRO DA SILVA AMARAL
ADVOGADOS : EDILSON FERNANDO DE MORAES - SP252615
 : JESSICA DE SOUZA RODRIGUES - SP341400
INTERES. : JOAO LUIZ CORDEIRO
INTERES. : SULAMITA CORDEIRO
ADVOGADOS : MAGDA CLARO ALVES - SP334950
 : TATIANA RODRIGUES PANARELLI - SP336690

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Títulos de Crédito

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe deu provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.