

A CAUÇÃO LOCATÍCIA NO REGISTRO IMOBILIÁRIO

João Pedro Lamana Paiva¹

Tiago Machado Burtet²

De longa data se discute sobre a natureza da caução locatícia prevista no artigo 38, § 1º, da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato – LI), se de direito real ou de direito pessoal, e seu acesso ao Fólio Real, através de registro ou de averbação. A doutrina é uma das mais controvertidas. Pelo estudo realizado, considera-se que existem três posicionamentos.

Embora a lei estabeleça que “A caução ... em bens imóveis deverá ser *averbada* à margem da respectiva matrícula.”, o *primeiro entendimento* afirma que se a caução locatícia envolver um bem imóvel deve ser formalizada por escritura pública, a qual deverá ser registrada para gerar um direito real de garantia – a hipoteca (caução real). Essa corrente preleciona que somente assim estará atendida a intenção das partes e, principalmente, o interesse do locador, que ficará garantido pelo pagamento dos aluguéis.

Nesse sentido, o eminente Desembargador Décio Antônio Erpen³ ensina que

Recaindo a garantia sobre imóvel constitui-se ela, inquestionavelmente, em hipoteca, devendo ser instrumentalizada por escritura pública, pena de nulidade absoluta, isso porque não atentou ao princípio de ordem pública da forma prescrita em lei, no caso, a forma solene. Se o contrato de locação for particular, ainda assim a garantia deve ser outorgada por escritura pública, não havendo qualquer inconveniente que haja duplo instrumento, um particular e outro sucessivo, por escritura pública, para constituição de hipoteca.

O ilustre Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Pelotas, Mário Pazutti Mezzari⁴, também entende desta forma, senão vejamos:

¹ Oficial Titular do Registro de Imóveis da Primeira Zona de Porto Alegre, Presidente da Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul – ANOREG-RS e Professor da cadeira de Registros Públicos. Especialista em Direito Registral Imobiliário, pela PUC-Minas e graduado em Direito Registral pela Faculdade de Direito da Universidade Ramón Llull ESADE, Barcelona, Espanha. Foi Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, do Colégio Registral do Rio Grande do Sul e da Fundação Escola Notarial e Registral do RS – FUNDAÇÃO ENORE.

² Foi Registrador Público no RS (2006-2015) e Tabelião de Notas na Capital do Rio de Janeiro (2015-2017). É especialista em Direito Notarial e Registral, em Direito Civil, Processual Civil e em Direito Público. Hoje é sócio da Extrajud - Assessoria e Consultoria Ltda., a qual ~~assessora presta serviços a~~ Serviços Notariais e Registrais e suas respectivas Entidades de Classe.

³ A Caução Imobiliária. *Boletim do Colégio Registral do Rio Grande do Sul* n. 15, junho de 2000.

⁴ Idem, *ibidem*.

E não se diga que o contexto da Lei do Inquilinato é outro. Não se afirma que aquela lei ‘criou’ novo instituto, novo direito real de garantia, somente porque em seus artigos 37 e 38 refere-se à possibilidade de ser oferecida CAUÇÃO DE IMÓVEL com garantia locatícia. É claro que pode haver caução de imóvel, desde que escolhido o direito real correspondente – HIPOTECA, ao que tudo indica, mas também a ANTICRESE, se assim o quiserem as partes. (...) Portanto, evidencia-se que não estamos frente a um novo direito real – caução imobiliária, senão que ante previsão genérica de utilização da garantia real imobiliária estendida agora aos contratos de locação.

Na esteira dos entendimentos acima, o brilhante Registrador Elvino Silva Filho⁵ estabelece que

oferecido um imóvel em garantia para ser objeto de caução, a roupagem em que a caução se constituirá é a hipoteca. A parte final do art. 827, do CPC não deixa qualquer dúvida a respeito. Conseqüentemente, o ato registral a ser praticado pelo Registro de Imóveis, em relação à caução de imóvel é o registro, pois a caução de imóvel somente poderá constituir-se através de hipoteca.

Maria Helena Diniz⁶, comentando o artigo 38 da LI, informa que:

O artigo sob examine cuida da caução real como garantia da locação. A idéia de caução real liga-se ao patrimônio ou aos bens do próprio devedor ou de outrem. Esta caução se dará quando o próprio devedor, ou alguém por ele, destina todo ou parte de seu patrimônio para assegurar o cumprimento da obrigação contraída. Se incidir sobre bem móvel do locatário, ter-se-á penhor, se recair sobre bem imóvel seu, configurar-se-á hipoteca, e se disser respeito ao usufruto desse imóvel, constituir-se-á anticrese.

Alguns Magistrados adotam a mesma ideia. Entre eles, o Desembargador Tupinambá Miguel Castro do Nascimento⁷, para quem “*Na Lei de Locações (Lei n. 8.245, de 18-10-1991), há indicação das garantias locatícias, entre elas a fiança, o seguro fiança locatícia e a caução sobre bens móveis e imóveis. Esta última, a caução imobiliária, é direito real de hipoteca.*”

Já o saudoso Desembargador Sylvio Capanema de Souza⁸ afirma que “*Poderá, ainda o locatário oferecer em garantia bens imóveis, seus ou de terceiros, o que equivale à hipoteca.*”

Do entendimento acima, verifica-se que não foi considerado que fora criada uma nova modalidade de garantia, mas sim que a garantia do locador se dará pela constituição de um direito real apenas quando do registro de Escritura Pública de Hipoteca. Para essa corrente, se apresentado no Ofício Predial um contrato de locação *contendo a caução locatícia*, o mesmo será impugnado e

⁵ Idem, ibidem.

⁶ DINIZ, Maria Helena. *Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada*. São Paulo: Saraiva, 1995, p. 137.

⁷ NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. *Hipoteca*. Rio de Janeiro: Aide, 1996, p. 12.

⁸ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Nova Lei do Inquilinato Comentada*. Rio de Janeiro: Forense, 1993, p. 149.

devolvido com nota explicativa de exigência informando que a caução deverá ser formalizada pelo título acima mencionado (art. 108 do CC).

A *segunda interpretação*, prevendo que a caução locatícia é uma nova modalidade de garantia real, constituída excepcionalmente por um contrato particular de locação, estabelece que o ato a ser realizado no Registro de Imóveis será o de averbação, cujo efeito atribui ao locador o direito de seqüela do bem caucionado.

Tal pensamento fundamenta-se no fato de que a Lei do Inquilinato foi criada em um momento em que os locadores estavam, frequentemente, abusando da sua posição contratual, servindo a mesma lei para tutelar, principalmente, a parte mais fraca na relação locatícia – o locatário. Dita legislação trouxe mecanismos ágeis para facilitar a contratação, no interesse social, desprestigiando mais uma vez a forma para o estabelecimento de garantias.

Nesse sentido, afirma Antonio Rigolin, Juiz de Alçada da 7ª Câmara do 2º Tribunal de Alçada Cível de São Paulo, no julgamento do Agravo de Instrumento 611602-00/3⁹:

Dentre as garantias locatícias, o artigo 37 da Lei nº 8.245/91, prevê possibilidade de ser prestada a caução. Na eventualidade de recair em bens imóveis, faz-se necessária a averbação à margem da respectiva matrícula, evidentemente para ter eficácia 'erga omnes', de modo a assegurar ao credor o direito de seqüela (art. 38, par. 1º).

Ainda, no Parecer número 053/05-E, de lavra do eminente Doutor José Antonio de Paula Santos Neto, Juiz-Auxiliar da Corregedoria, acolhido pela decisão do Desembargador José Mario Antonio Cardinale, Corregedor-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no Processo número 110/2005-CGJ/SP, publicado no DOE em 1º de abril de 2005¹⁰, onde foi discutida a possibilidade ou não de averbação da caução decorrente de outro contrato que não o de locação, ficou estabelecido o seguinte:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Garantia contratual - Caução em bem imóvel - Averbação - Possibilidade exclusivamente na hipótese de locação - Previsão excepcional em lei especial (Lei n. 8.245/91, art. 38, § 1º) - Nos demais casos, deve ser formalizada como hipoteca, passível de registro - Inteligência do art. 167, inciso II, item 8, da Lei nº 6.015/73 - Averbação viável apenas quando a caução incide sobre direitos relativos a imóvel, pois, se incidente sobre o bem em si mesmo, será imperativa, em regra, a feição hipotecária - Qualificação de acordo com a situação tabular existente ao tempo da apresentação do título - Recurso provido - Acesso negado. (...)

⁹ Publicado no *DJSP*, em 17.3.2000, p. 144, e no *Diário das Leis Imobiliário* (BDI) número 31, 1º decêndio novembro/2000, p. 17.

¹⁰ *Boletim Eletrônico do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil* – IRIB n. 1661, de 5 de abril de 2005 (<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=12732>)

De se destacar, desde logo, que o ordenamento, para a caução em bem imóvel, contempla formato específico, qual seja o da hipoteca, passível de registro (art. 167, inciso I, item 2, da Lei n. 6.015/73), *ressalvada a exceção expressamente prevista à guisa de garantia de contrato de locação, admissível porquanto estabelecida em lei especial (art. 38, § 1º, da Lei nº 8.245/91), hipótese em que se concebe caução pura e simples, mediante averbação.* Límpida, a respeito, a sentença proferida pelo MM. Juiz Oscar José Bittencourt Couto, em 17/06/99, na dúvida n. 000.04.003661-8 da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, transcrita na própria decisão recorrida. Vale reproduzir, aqui, o trecho que segue:

"Adotada a idéia de que caução é gênero do que são espécies o penhor, a anticrese e a hipoteca, não há como afastar o entendimento de que 'caução de imóvel', considerados os conceitos de garantia real, tecnicamente, é hipoteca.

Entretanto, estando estabelecida na Lei de Locação a possibilidade de se prestar caução em bem imóvel, possibilitando o ingresso da garantia no fôlio real através de averbação, não resta dúvida quanto a ter o legislador criado uma garantia real anômala, mais simples e menos formal que as demais garantias reais estabelecidas na legislação brasileira até então".

Essa peculiar e novel modalidade de garantia, por engendrada em diploma legal particularmente voltado à regência das relações locatícias, acha-se, evidentemente, a elas adstrita. Não se estende para além dos contratos de locação e apenas nesse contexto se admite.

Acertado, pois, o raciocínio do MM. Juiz Marcelo Fortes Barbosa Filho em parecer¹¹ também citado na r. decisão recorrida, mostrando-se de bom alvitre trazer à baila o trecho que deu origem à ementa nela consignada:

Resta, simplesmente, questionamento com respeito à natureza da caução sobre imóveis, mas, não havendo dúvida de que ela não se confunde com a hipoteca ou a anticrese, a única solução plausível se resume em admitir o surgimento de uma garantia real anômala, restrita ao âmbito locatício.

Cogita-se, enfim, de novidade esculpida para se amoldar à dinâmica do inquilinato, no contexto da singularidade de sua disciplina legal de regência. (grifos nossos)

Percebe-se que tal entendimento é por demais arrojado, uma vez que encara a caução locatícia como uma garantia real, desprestigiando o instituto da hipoteca.

Já o terceiro posicionamento, ao qual nos filiamos, prevê que a caução locatícia de bem imóvel deverá ser averbada no Álbum Imobiliário, por força do artigo 38, § 1º, da Lei do Inquilinato, e não gera direito real algum, mas um direito pessoal, quando da apresentação de um contrato de locação que preveja esta modalidade de garantia, livremente convencionada pelas partes, inclusive aceita pelo locador, para *fins de publicidade e de eficácia perante terceiros* (art. 172 da Lei 6.015/73 – Lei dos Registros Públicos – LRP).

¹¹ Parecer 696/97, proferido no processo CG 1.578/97.

Por oportuno, colaciona-se o teor do § 1º, do artigo 38, da Lei do Inquilinato: “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.” (grifos nossos).

Também, o parecer do notável Antônio Albergaria Pereira¹², um dos maiores Notários que o Brasil já teve, informando que “A caução é ato de averbação. Isso está expresso na lei inquilinária (Art. 38 § 1º) e também na lei de Registros Públicos, Lei 6.015 (Art. 167, item II n. 8).”

Nesse sentido é o magistério do Doutor Kioitsi Chicuta¹³ ao ensinar que:

No contrato de locação, o locador pode exigir do locatário as modalidades de garantia previstas nos arts. 37 e 38 da Lei 8.245/91: a) caução, que pode ser de bens móveis ou imóveis, devendo a primeira ingressar no Registro de Títulos e Documentos, e a segunda no Registro de Imóveis; b) fiança; c) seguro.

O que nos interessa é apenas a caução de imóveis e que, de conformidade com o citado art. 38, § 1º, deve ser ‘averbada’ na matrícula. Ela não se confunde com a hipoteca, cuidando-se de modalidade de garantia criada pela lei e que, de acordo com o art. 40, inc. III, da Lei do Inquilinato, não impede a alienação e faz cessar a garantia dada. Apenas dá publicidade de eventual interessado de que aquele bem foi dado em garantia no contrato de locação, arcando eventualmente com as conseqüências dela.

Diante do exposto, parece ficar claro que o ato a ser realizado no Registro de Imóveis é o de *averbação*. Mas aí, questiona-se, qual o efeito deste ato registral, de fundamental importância para a sua aplicação prática?

No nosso singelo entendimento, adotado nos Serviços de Registros Públicos de Sapucaia do Sul desde a vigência da LI (ver o teor de averbação realizada no ano de 1992, anexa), a caução locatícia é, portanto, uma nova modalidade de garantia do locador, num primeiro momento difícil de ser compreendida pela novidade que representa, por-que se aplica de forma diversa das garantias reais, pois, salvo entendimento contrário, é de *natureza pessoal*.

A caução de um bem imóvel do locatário ou de terceiro dado em *garantia pessoal* a favor do locador, no próprio contrato, não permite a este excutir diretamente a garantia, buscando a própria coisa para satisfazer seu crédito no caso do inadimplemento contratual do locatário, porque garantia real não é. Assim, a garantia do locador é frente aos contratantes, enquanto não for alterada a titularidade da coisa (art. 39 da LI), bem como a de exigir uma nova no caso de alienação do bem dado em garantia (art. 40, VII, da LI). Todavia, vislumbra-se que a caução locatícia tem o condão

¹² *Diário das Leis Imobiliário* (BDI) número 25, 1º decêndio setembro/1995. p. 1.

¹³ A Locação de Imóveis e o Sistema Registrário. *Revista de Direito Imobiliário* n. 35/36. IRIB, São Paulo, 1995, p. 15.

de garantir ao locador o recebimento dos locativos devidos enquanto não alienada a coisa, pois, se isto ocorrer, cessará a garantia, devendo o locador exigir outra e o locatário prestá-la.

É de se lembrar que a referida legislação previu como forma de defesa do locador a ação de despejo e a de cobrança, que *poderão* ser cumuladas. Dessa forma, salvo melhor juízo, o legislador criou a averbação da caução locatícia com o propósito de facilitar a contratação, prevendo garantia pessoal, bem como para oposição a terceiros. Com isso, para o locador buscar seu direito, deverá ingressar com a ação de cobrança contra o locatário e, a partir desta ação, executar a dívida penhorando bens para a satisfação do seu crédito, o que poderá ser o bem caucionado. Assim, enquanto não alienada a coisa caucionada, aquele que a prestou, o locatário ou terceiro, responderá com a própria coisa. *Dessta* forma, não poderá o caucionante, no caso de ser terceiro garantidor, embargar a execução alegando a impenhorabilidade do bem, bem como não caberá ao Registrador devolver a ordem de penhora sob o fundamento de que a propriedade não é do executado.

A decisão abaixo vai ao encontro de tal construção:

Conclui-se, disso tudo, que *a Lei do Inquilinato acabou por criar nova forma de garantia sobre bem imóvel, sem as características próprias dos direitos reais de garantia, quais sejam, os direitos de seqüela e de preferência, sendo, assim, possível a averbação postulada pela aqui apelante, ato, porém, que não constituirá direito real – o que só se teria através do registro, mas que dará a necessária publicidade quanto à existência da garantia.*
(...)

Diante dessas razões, dou provimento ao apelo, para julgar improcedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Porto Alegre, determinando que esse proceda à averbação da caução imobiliária realizada através da escritura pública de fls. 08/09, à margem da matrícula do respectivo imóvel. Arcará o suscitante com as custas processuais. É o voto.¹⁴ (grifo nosso)

Dado o entendimento acima, divergimos em parte do posicionamento de Carlos Celso Orcesi da Costa¹⁵ quando estabelece que *“Tudo faz crer, porém, venha a constituir mais uma modalidade ineficaz de garantia, sem aplicação prática.”* Na verdade, essa novel modalidade de

¹⁴ Apelação Cível 70004142758, 20ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, rel. Des. Rubem Duarte, originária da Dúvida número 00107865264, da Vara de Registros Públicos de Porto Alegre-RS.

¹⁵ COSTA, Carlos Celso Orcesi da. *Locação de Imóvel Urbano*. São Paulo: Saraiva, 1992. p. 198.

garantia tem eficácia plena e aplicação prática imediata no ordenamento jurídico. Porém, nada impede que a intenção das partes, principalmente do locador, seja a de realmente constituir um direito real, o que deverá ser feito através do registro de uma escritura pública de hipoteca. Mas, esta alternativa não exclui a outra, isso é, não é a única como entendem renomados autores.

Cabe esclarecer que não poderá ser prevista a caução ou uma das outras garantias previstas no artigo 37 da Lei do Inquilinato, concomitantemente com a hipoteca, por causa da vedação prevista no parágrafo único do artigo citado e da penalidade fixada no artigo 43, II.

É de se salientar que para a caracterização de um título hígido para o lançamento da averbação é necessário que as firmas dos contratantes estejam reconhecidas por autenticidade, dado o valor econômico da negociação, enquanto as firmas das testemunhas poderão estar reconhecidas por semelhança. Tudo para atender à regra prevista no artigo 221, II, da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos).

Apesar da lei não exigir o contrato escrito para a locação, quando o interessado desejar levá-lo ao Registro Predial, a forma escrita será imprescindível e o título deverá ser exibido no original.

Outros requisitos formais poderão ser exigidos pelo Registro Imobiliário em atendimento aos princípios registrares, como a qualificação completa das partes, a especialização do imóvel e a indicação do número da matrícula, entre outros, conforme prevêem os artigos 176, II e III, 222, 223, 225 e seu § 1º, da LRP. É de bom alvitre que o Registrador solicite a apresentação de um requerimento firmado pelo locador solicitando a averbação da caução, o que denota seu conhecimento sobre a garantia que lhe será outorgada.

Conclui-se, desta forma, que num contrato de locação o locador poderá se garantir usando ou a fiança, ou o seguro de fiança locatícia, ou A CAUÇÃO – todos de natureza PESSOAL –, ou a própria hipoteca (direito real de garantia).

Permanece sendo esse o entendimento recorrente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme ementa a seguir colacionada:

Apelação. Locação de imóvel. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Sentença de procedência. Fase de cumprimento de sentença. Penhora de imóvel dado em caução ao contrato. Embargos de terceiro opostos pelo adquirente do imóvel. Caução averbada na matrícula do imóvel anteriormente à aquisição. Art. 38, parágrafo 1º, da Lei 8.245/91. Garantia que prevalece apesar da alienação. Direito de sequela. Rejeição mantida. Recurso não provido (TJSP; Apelação Cível 1030416-44.2018.8.26.0602; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 7ª Vara Cível; J. 15/07/2020; Data de Registro: 15/07/2020).

Assim também tem decidido o Superior Tribunal de Justiça, conforme se verifica do trecho da decisão monocrática em sede do Agravo em Recurso Especial 1.457.709-SP (2019/0051197-6) de 8 de agosto de 2019, da lavra no Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, o qual afirma que a caução pessoal averbada na matrícula do imóvel confere o direito de preferência à garantia do crédito locatício:

(...) Nesse passo, como bem decidiu a ilustre magistrada de primeiro grau, a prioridade do crédito em favor do agravado Shopping Center Lapa, decorre de expressa disposição legal contida no artigo 37, I, da Lei n. 8.245/91, porquanto detentor de caução existente sobre o imóvel dado como garantia real, cuja averbação na matrícula do imóvel precede à penhora realizada na presente ação de despejo em razão do inadimplemento do débito.

Constata-se do documento acostado às fls. 116/125, dos autos principais, que a averbação 9, da matrícula 80.783, datada de 18 de junho de 2014, comprova a caução locatícia dada em favor do Shopping Center Lapa, como garantia do contrato de locação firmado entre este e a corré Drogarias Drogaverde Ltda., em consonância com os artigos 37 e 38 §1º da Lei de Locações.

Já a averbação da penhora efetivada por força de débito inadimplido na presente demanda (averbação 10 da matrícula n. 80.783 fls. 122), foi formalizada em 8 de dezembro de 2016. Destarte, a anterioridade da averbação da caução locatícia em favor ao terceiro interessado, ora recorrido, confere a este o direito de preferência, sobretudo, em relação aos demais títulos registrados posteriormente na matrícula do imóvel, é o que se extrai da interpretação conjunta dos dispositivos legais constantes do artigo 908 do Código de Processo Civil e artigos 957 e 963, ambos do Código Civil. (...) (g.n.)

Portanto, nada impede que seja procedida a prévia averbação da caução locatícia na matrícula do imóvel caucionado o que, além de conferir uma garantia de natureza pessoal ao locador, atenderá ao Princípio da Concentração ao dar publicidade ao negócio jurídico e à possibilidade de futura constituição de garantia real sobre o imóvel, resguardando, dessa forma, terceiros de boa-fé eventualmente interessados na aquisição do imóvel. Nesse sentido, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul já se posicionou:

LOCAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. AGRAVO RETIDO. APRECIÇÃO. REQUERIMENTO EXPRESSO NAS RAZÕES DE APELAÇÃO. preliminares de impossibilidade jurídica do pedido, de ILEGITIMIDADE PASSIVA E DE NULIDADE DA SENTENÇA, POR OMISSA. CAUÇÃO SOBRE IMÓVEL. AQUISIÇÃO DO BEM POR TERCEIRO QUANDO A GARANTIA ESTAVA averbada no ofício imobiliário. caso concreto. BOA-FÉ AFASTADA. VERBA HONORÁRIA. REDUÇÃO. NEGARAM PROVIMENTO AO AGRAVO RETIDO E, REJEITADA A PRELIMINAR, DERAM PARCIAL PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME (TJRS; Apelação Cível 70010520856; Relator (a): Des. Otávio Augusto de Freitas Barcellos; Órgão Julgador: Décima Quinta Câmara Cível; J. 09/03/2005).

A averbação da caução pode, inclusive, facilitar os procedimentos executórios do contrato de locação, pois tornará possível a averbação premonitória do artigo 828 do CPC e da penhora na matrícula do imóvel caucionado de forma imediata, sem necessidade de comprovação ao Registrador do vínculo do caucionante com a execução. Essa afirmação pode ser verificada da leitura de trecho da sentença exarada no Pedido de Providências – processo 1032884-61.2020.8.26.0100, julgado em 26/06/2020 pela Excelentíssima Senhora Tânia Mara Ahualli, Juíza da 1ª Vara de Registros Públicos do Foro Central Cível de SP:

(...)No presente caso, contudo, a situação é diversa, inclusive com preservação da continuidade registral. Isso porque, conforme Av. 05 da matrícula, o imóvel foi dado em caução no contrato que deu origem a ação de execução, garantia essa devidamente publicizada na matrícula. Assim, demonstrou-se efetiva pertinência entre a dívida executada e o imóvel, ou seja, a concreta possibilidade de que o bem possa ser alvo da execução para garantir o pagamento.

Incluída a proprietária ou não no polo passivo, o risco de que o bem seja afetado é concreto, o que recomenda a autorização da averbação para preservação de eventuais interesses de terceiros, que poderão adquirir o bem em fraude a execução, mesmo de boa-fé (...).

Com esse espírito a Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, ao editar a nova *Consolidação Normativa Notarial e Registral*, mediante o Provimento 1/2020, publicado no Diário da Justiça Eletrônico do RS em 15 de janeiro de 2020 com vigência em 2 de março do mesmo ano, acolheu a possibilidade de averbação da caução locatícia como modalidade de garantia pessoal: “Art. 512 – A caução locatícia será averbada na matrícula do imóvel que garante um contrato de locação. Para tal fim, bastará a indicação desta modalidade de garantia no contrato, não se exigindo a forma prevista no art. 108 do Código Civil.”

Assim, se o que se pretender for a constituição de um DIREITO REAL, será necessária a apresentação de uma Escritura Pública de Hipoteca (art. 108 do CC), momento em que o Registrador praticará um ato de registro (art. 167, I, item 2, da LRP).

Para implementar a CAUÇÃO PESSOAL tendo por título causal o contrato de locação, o Registrador Imobiliário procederá a uma averbação, em obediência às formalidades legais, consagrando a nova modalidade de garantia prevista no artigo 38, § 1º, da LI.

ANEXO

Modelo de uma Averbação de Caução Locatícia Realizada Pouco Tempo Depois da Entrada em Vigor da Lei do Inquilinato

AV-3/10.899(AV-três/dez mil, oitocentos e noventa e nove), 8-5-92.-

CAUÇÃO LOCATÍCIA – Em garantia ao Contrato Particular de Locação, firmado em 6 de maio de 1992, em que é locador, __, brasileiro, casado, aposentado, com C.P.F. sob o nº __, residente e domiciliado em __, na Avenida __ número __, apartamento __; e, locatário, __, brasileiro, casado, farmacêutico, com C.P.F. sob o número __, residente e domiciliado nesta cidade, tendo por objeto o apartamento número _____ do prédio número _____ pela Avenida Sapucaia, nesta cidade, de propriedade do locador, pelo prazo de um (1) ano, a contar do dia 6 de maio de 1992 e a terminar em igual dia e mês do ano de 1993, no valor mensal de Cr\$380.000,00 (trezentos e oitenta mil cruzeiros), fica constando que _____, aposentado, e sua esposa ____, aposentada, ambos brasileiros, com C.P.F. sob o número _____ residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida __ número __, proprietários no R2/ _____, deram em caução de bens o imóvel objeto desta matrícula.-

PROTOCOLO – Título apontado sob o número _____.-

A Ajudante: (assinatura da Registradora Substituta).-

EMOLUMENTOS: Cr\$30.600,00 sobre CR\$4.560.000,00.-

MODELO ADOTADO ATUALMENTE

AV-.../.../...(AV-.../.../...), em .../.../.....-

CAUÇÃO LOCATÍCIA – Em virtude da apresentação do requerimento firmado por _____ (locador), de __ de __ de **2020**, instruído com o Contrato Particular de Locação firmado em __, em que é locador ____, e locatária ____, tendo por objeto o(a) ____, de propriedade do locador, pelo prazo de ____, com início para o dia __ e término para o dia __, no valor mensal de **R\$**_____, fica constando que o proprietário no R- __/ __, deu em **CAUÇÃO LOCATÍCIA (PESSOAL)** o imóvel objeto desta matrícula.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número _____, em __/__/_____-.

Porto Alegre, __ de _____ de _____.-

Registrador e/ou Substituto: _____.-EMOLUMENTOS – R\$ _____

Selo de Fiscalização _____

Referências Bibliográficas

CHALHUB, Melhim Namem. *Curso de Direito Civil: Direitos Reais*. Forense, 2003, p. 269.

CHICUTA, Kioitsi. A Locação de Imóveis e o Sistema Registrário. *Revista de Direito Imobiliário* n. 35/36. IRIB, São Paulo, 1995, p. 15.

COSTA, Carlos Celso Orcesi da. *Locação de Imóvel Urbano*. São Paulo: Saraiva, 1992, p. 198.

DINIZ, Maria Helena. *Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada*. São Paulo: Saraiva, 1995, p. 137.

ERPEN, Décio Antônio. A Caução Imobiliária. *Boletim do Colégio Registral do Rio Grande do Sul* n. 15, junho de 2000.

MEZZARI, Mário Pazutti. Caução de Imóveis. *Boletim do Colégio Registral do Rio Grande do Sul* n. 15, junho de 2000.

NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. *Hipoteca*. Rio de Janeiro: Aide, 2. ed. 1996. p. 12.

PEREIRA, Antonio Albergaria. *Boletim do Direito Imobiliário* n. 25. 1º decêndio setembro/95, p. 1.

SILVA FILHO, Elvino. A Caução e o Registro de Imóveis. *Boletim do Colégio Registral do Rio Grande do Sul* n. 15, junho de 2000.

SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Nova Lei do Inquilinato Comentada*. Rio de Janeiro: Forense, 1993, p. 149.

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=12732>.