

Locação predial urbana: o contrato e suas garantias*

Urban real state rental: the contract and its guarantees

Paulo Fabio Contante Nuvoli*

* Discente do curso de Direito da Universidade Norte do Paraná (UNOPAR).
e-mail: <pfnuvoli@sercomtel.com.br>

Resumo

O presente estudo tem por escopo fazer uma exposição, dos aspectos principais da locação do imóvel urbano, de acordo com a Lei nº 8.245/91. Não ocorrerá, todavia, aqui, uma análise exaustiva do assunto, assim como não tratará, também, dos aspectos processuais decorrentes do exame desta espécie contratual, consagrados pela chamada Lei do Inquilinato. Procurar-se-á, destarte, dar ênfase à Locação Predial Urbana, ao seu contrato propriamente dito e principalmente em suas garantias acessórias, contribuindo assim para um maior entendimento do instigante tema.

Palavras-chave: Locação. Locação Imobiliária. Locação Predial Urbana. Contrato de Locação. Garantias Acessórias do Contrato de Locação.

Abstract

The present study aims at presenting the main aspects of Real Estate rental according to Law nº 8.245/91. However, it is not our intention to present an exhaustive analysis of this subject; neither will we deal with the legal aspects resulting from the analysis of this kind of contract, established by the so-called "Tenant Law". We will try to give a special treatment to the "Urban Building Law", its sorts of contracts and mainly its accessory guarantees, thus contributing to a better understanding of this exciting theme.

Keywords: Rental. Real Estate Rental. Urban Building Rental. Rental Contract. Accessory Guarantees of the Rental Contract.

1 Locação Predial Urbana

Os imóveis podem ser classificados em urbanos ou rústicos e, para tal classificação, deve ser verificada a destinação do imóvel, assim, por exemplo, um terreno destinado ao cultivo de lavoura, mas situado no perímetro urbano de um município, não será um imóvel urbano, e sim, rústico.

O Código Civil estabeleceu, em seu artigo 2.036, que as locações de prédios urbanos continuam sendo regidas por lei especial; tal diploma legal é a Lei nº 8.245/91.

Entretanto, já em seu artigo 1º, a Lei do Inquilinato (nº 8.245/91) preceituou que continuam sendo reguladas pelo Código Civil e demais leis especiais as seguintes locações:

- a) espaços publicitários;
- b) imóveis de propriedade do Estado, suas autarquias e fundações públicas;
- c) vagas de garagem e espaços para estacionamento de veículos;
- d) "apart-hotéis", hotéis-residência ou equiparados ("flats");
- e) arrendamento mercantil em qualquer de suas modalidades.

A Lei do Inquilinato (nº 8.245/91) classifica as modalidades de locação tendo como base a utilização do imóvel, onde são previstos três tipos de locação, os quais são:

- a) Locação residencial, subdividida em: com prazo certo igual ou superior a trinta meses, contratada por escrito; com prazo indeterminado ou inferior a trinta meses.
- b) "Locação especial, tendo por objeto imóveis destinados à temporada" (GOMES, 1999, p. 100).
- c) Locação não-residencial, subdividida em: locação comercial com direito à renovatória e outras locações livres.

As principais características da locação residencial com prazo certo igual ou superior a trinta meses resumem-se em:

- a) direito de retomada no vencimento, independentemente de motivação (denúncia vazia);
- b) inoccorrência de prorrogação legal obrigatória após o vencimento;
- c) ocorrendo a prorrogação tácita, ainda assim ficará assegurada a possibilidade de denúncia vazia ao locador, desde que este notifique o locatário no prazo de 30 (trinta) dias.

Assim, estabelece o art. 46 da Lei 8.245/91 que,

* Artigo originado de trabalho de conclusão de curso, orientado pelo professor Ms. Paulo César Tieni.

nos casos de locação com prazo certo, igual ou superior a trinta meses, contratada por escrito, a resolução ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso. No entanto, findo o contrato e permanecendo o locatário no imóvel locado por mais de 30 dias sem oposição do locador, ocorrerá a prorrogação tácita da locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato conforme o artigo 46, parágrafo 1º, da Lei 8.245/91. Nesse último caso, poderá o locador reaver o imóvel a qualquer tempo, porém com a exigência de que notifique previamente o locatário, concedendo prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação. Destarte, nesta forma de locação, findo o contrato por prazo determinado, o locador tem o prazo de 30 (trinta) dias para ajuizar ação de despejo, sob pena de ficar obrigado a notificar o locatário.

Os efeitos principais desta locação residencial com prazo indeterminado ou inferior a trinta meses são os seguintes:

- a) ocorrência de prorrogação legal compulsória após o vencimento;
- b) direito de retomada dependendo de motivação (denúncia cheia) e só sendo possível nos casos elencados na Lei;
- c) denúncia vazia somente será admitida após 05 (cinco) anos de vigência ininterrupta da locação (art. 47, V).

Assim, nas locações avençadas com prazo indeterminado ou inferior a 30 (trinta) meses, com a exceção do inciso V do artigo 47, não há a possibilidade de denúncia imotivada do contrato, operando, com isso, a sua prorrogação automática. Somente poderá ocorrer a retomada justificada na forma de um dos 5 (cinco) incisos do artigo 47.

Na hipótese do inciso II, a norma procurou envolver zeladores, vigias, porteiros etc. Desfeito o vínculo trabalhista, abre-se ensejo ao despejo. No artigo 59, parágrafo 1º, II, abre-se a possibilidade de despejo liminar nestes casos, evitando-se que o empregador deva tolerar ex-empregado no local até a sentença.

Importante fazer-se a distinção de uso próprio no caso do inciso III, que se refere a qualquer utilização que se faça do imóvel, residencial ou não, e de uso residencial, e exclusivamente residencial. A lei permite a retomada do imóvel justificada no primeiro caso somente ao próprio locador, seu cônjuge ou companheiro. Para ascendente ou descendente, a finalidade deve ser o uso exclusivamente residencial.

Na hipótese do inciso IV, o desfazimento da locação não se confunde com aquela consubstanciada no inciso III do artigo 9º. Isto porque, neste art. 47, IV, a demolição, a edificação ou a reforma no prédio locado dá-se por iniciativa do locador e não do Poder Público. Importante notar que a lei exige não só a demolição como também a ulterior edificação, preenchidos os requisitos de acréscimos mínimos do imóvel.

Já o inciso V cuida da denúncia imotivada da locação, na modalidade ora estudada. Destarte, caso

tenha o locador preferido locação verbal ou, se por escrito, por período inferior a 30 meses, deverá aguardar os cinco anos para poder, imotivadamente, despejar o seu inquilino.¹

O artigo 48 da Lei 8.245/91 considera locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Esta forma de locação do imóvel urbano refere-se a situações transitórias, salvaguardando os interesses de ambos os contratantes e fornecendo instrumentais necessários para coibir fraudes.

Importante aspecto da locação para temporada é a necessidade de contrato escrito, uma vez que a lei exige, para esta modalidade, prazo determinado. Caso seja ajustada verbalmente, o contrato amoldar-se-á às regras do art. 47. O mesmo se sucederá caso o locatário permaneça no imóvel além do prazo permitido e sem oposição do locador. Aqui, é mantida a relação locatícia, mas com modificação de sua causa.

Pode haver situações, porém, que façam relativizar a exigência legal de prazo máximo à locação para temporada, como nos casos de locação para tratamento de saúde em que, contrariamente ao previsto pelas partes, se estendeu além dos noventa dias fixados pela norma. A matéria, porém, merece maiores cuidados no caso concreto.

A peculiaridade desta forma de locação diz respeito à forma de pagamento que permite, excepcionando a regra geral, que o aluguel e demais encargos sejam pagos e recebidos antecipadamente, levando-se em conta ser contrato de curta duração.

Na locação residencial com direito à renovatória, o fundamento principal desta modalidade de locação é proteger o fundo de comércio, o ponto, em uma palavra: o aviamento. Desta forma, previnem-se os lucros cessantes derivados da interrupção da atividade e da necessidade de se deslocar o estabelecimento.

O artigo 51 da Lei 8.245/91 fixa os requisitos necessários para a renovação, assegurando-a ao empresário que explora o mesmo ramo de atividade econômica por, no mínimo, 3 (três) anos consecutivos, em imóvel locado por escrito e por prazo determinado mínimo de 5 (cinco) anos, computadas as renovações sucessivas.

“A lei estende a proteção também às indústrias e sociedades civis com fins lucrativos, desde que, por óbvio, preencham os requisitos legais” (FAZZIO JÚNIOR, 2003, p. 100).

A renovação compulsória, caso impossível a consensual, será possível mediante ajuizamento de ação renovatória pelo empresário-locatário, no prazo decadencial que compreende o período de 1 (um) ano no máximo a 6 (seis) meses no mínimo imediatamente anteriores ao término do contrato em vigor. A legitimidade ativa para a propositura da ação estende-se ainda aos cessionários ou sucessores da locação e, no caso de sublocação

¹ Sílvio Venosa aponta ser este o dispositivo mais importante do art. 47 da Lei 8.245/91, “sendo um dos dispositivos fundamentais da nova lei em relação à legislação pretérita”. (VENOSA, 2002, p. 88).

total do imóvel, o direito à renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário conforme o artigo 51, parágrafo 1º da Lei 8.245/91.

O artigo 52 trata das hipóteses em que o locador não estará obrigado a renovar o contrato de locação. No inciso I, o fundamento desta possibilidade de não-renovação do contrato reside, na primeira hipótese, na eventual sanção a ser imputada ao locador em caso de descumprimento da determinação oficial do Poder Público. Na segunda hipótese, a conveniência do locador em retomar o prédio locado com o escopo de promover sua valorização, maximizando o seu valor. No inciso II, o locador pode retomar o imóvel para uso próprio, ou seja, até mesmo para uso exclusivamente residencial, se o imóvel assim comportar.

Torna-se importante analisar as exceções que se opõem ao inciso supra-citado à medida que, na hipótese descrita, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e os pertences, como se sucede, como postos de serviços e abastecimento de automóveis. Outra exceção à norma aludida diz respeito às locações de espaço em shopping-centers, que não são abrangidas pelo dispositivo. Nestes casos, o locador não poderá se opor à renovação com fundamento no inciso II do art. 52.

Afora estas hipóteses legais, o locador poderá opor-se à renovação se comprovar melhor proposta de terceiro. Abre-se, contudo, ao locatário, replicar se aceita as condições propostas para a melhor locação, caso em que obterá direito à renovação pretendida, eliminando o fato obstativo.

Em síntese, caso seja julgada procedente a pretensão renovatória, mantém-se a locação devidamente atualizada; julgada improcedente, desfaz-se a locação com ou sem direito à indenização, conforme o caso.

Distinção importante a se fazer, no que toca às locações não-residenciais, refere-se ao fato de estarem acobertadas ou não pela ação renovatória. Caso a resposta seja negativa, o contrato submeter-se-á aos princípios gerais da Lei 8.245/91, sujeitando-se à denúncia imotivada após findo o prazo determinado.

A lei mantém, portanto, a regra geral da denúncia vazia para os imóveis não residenciais, não fazendo maiores restrições para o exercício do direito de retomada do locador.²

Por outro lado, no tocante às locações celebradas com hospitais, estabelecimentos de saúde e de ensino, templos religiosos, a Lei é ainda mais protetiva no que toca à rescisão do contrato, do que naquelas locações acobertadas pela ação renovatória.

Neste contexto, o artigo 53 da Lei 8.245/91 traça as condições especiais para o eventual desfazimento do vínculo locatício que envolva estabelecimentos desta natureza, de evidente significância social e humanitária, exigindo, para a sua rescisão, que ocorram as situações descritas no artigo 9º, I, caindo-se na vala comum de todas as locações; ou se o locador pedir o imóvel para

demolição, edificação licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil, inciso II.

2 O Contrato

“Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante contraprestação em dinheiro, a conceder à outra, temporariamente, o uso e gozo de coisa não fungível” (DINIZ, 2002, p. 235).

A parte que concede uso e gozo da coisa chama-se locador. Como quase sempre é proprietário da coisa, também se designa, nas locações residenciais, senhorio. A quem recebe a coisa denomina-se locatário, tomando o nome de inquilino, na locação de prédio urbano. A retribuição pelo uso e gozo da coisa chama-se aluguel.

“O contrato de locação é sinalagmático, consensual, oneroso, comutativo, impessoal e de prazo determinado” (GOMES, 1999, p.107).

Para Orlando Gomes (1999, p. 107), porém, a locação é contrato impessoal, sob o fundamento de que “a morte de qualquer dos contratantes não o extingue. Admite, ademais, a cessão”.

Locador e locatário contraem obrigações interdependentes. Ao direito de uso e gozo da coisa, é correlata a obrigação de pagar o aluguel, do mesmo modo que o direito de receber o aluguel corresponde à obrigação de proporcionar e assegurar uso e gozo da coisa locada. O sinalagma é perfeito. Não há locação sem aluguel.

O contrato de locação considera-se perfeito e acabado quando as partes consentem. Posto seja sua causa uso e gozo de coisa alheia, a tradição não é necessária à sua perfeição. O locador obriga-se a entregar a coisa. Não se trata, pois, de contrato real.

A onerosidade é da essência do contrato de locação. Ao uso e gozo da coisa deve corresponder, necessariamente, certa retribuição. Se concedido gratuitamente, o contrato desfigura-se, tornando-se comodato.

Nem para o locador, nem para o locatário, o contrato não é relativo a pessoa, é contrato impessoal. É, por fim, contrato por tempo determinado. Sua execução prolonga-se necessariamente no tempo, pertencendo para alguns tratadistas à subespécie de contratos de trato sucessivo e, para outros, à dos contratos de execução continuada. Embora a obrigação do locatário se cumpra através de prestação periodicamente repetida, pretende-se que seu objeto seja único, motivo por que não seria contrato de execução periódica, mas sim, continuada. Mas, a distinção dessas subespécies do contrato de duração carece de maior importância prática. Basta ter em mente que a locação é contrato por tempo determinado.

A espécie da coisa locada influi no regime jurídico do contrato. Interessa, desse modo, classificá-lo conforme o objeto da prestação do locador.

Pode um bem ser móvel ou imóvel. Importa distinguir a locação de prédio urbano da locação de prédios rústicos. A distinção não é pacífica.

² Sílvio Venosa explica esta opção legislativa: “a finalidade especulativa, na maioria das vezes, da locação não residencial, é incompatível com restrição ao exercício do direito de retomada.” (VENOSA, 2002, p. 156).

Três critérios empregam-se para fazê-la: o da localização, o do estado e o da destinação econômica do prédio. Pelo primeiro, consideram-se urbanos os prédios situados no perímetro da cidade, edificados ou não. Pelo segundo, o terreno onde houver construção, seja qual for sua localização. Pelo terceiro, as terras que se destinam à edificação para moradia ou instalação de casas comerciais ou industriais e os que têm como finalidade a exploração rural (MELLO NETO, 1997, p. 53).

Na disciplina legal da locação dos bens imóveis, há disposições especiais atinentes aos prédios urbanos e aos prédios rústicos. Dizem respeito ao tempo da locação e à utilização da coisa, constituindo o arrendamento rural, modalidade particular da locação disciplinada no Direito Agrário.

A distinção entre os prédios urbanos destinados a moradia ou residência e os que se alugam para fins comerciais ou industriais é importante em razão da diversidade de regime legal.

As principais obrigações do locador são:

- 1) entregar ao locatário a coisa locada em estado de servir ao uso a que se destina;
- 2) assegurar-lhe o uso pacífico do prédio locado.

Na locação predial urbana, incumbe-lhe ainda pagar os impostos incidentes no imóvel, taxas e despesas de intermediação ou administração imobiliária: "Quanto aos impostos e taxas, pode a obrigação ser transferida contratualmente ao locatário" (DIAS, 1999, p. 65).

As principais obrigações do locatário são:

- a) pagar pontualmente o aluguel;
- b) usar a coisa como bom pai de família, como se sua fosse;
- c) restituí-la, findo o contrato, no estado em que a recebeu.

Cumpra-lhe ainda pagar as despesas como limpeza, luz, água, saneamento e condomínio.

As sanções à parte que não cumprem obrigação oriunda do contrato de locação variam conforme a qualidade da prestação que deixou de ser satisfeita. O credor pode optar por uma das que a lei lhe oferece em alternativa.

Tais são:

- a) resolução do contrato
- b) execução compulsória;
- c) perdas e danos;
- d) suspensão do pagamento de aluguéis;
- e) redução proporcional dos aluguéis;
- f) despejo do locatário;
- g) realização das garantias, caução ou fiança.

Se o locador deixa de cumprir a obrigação de manter a coisa locada em condições de servir ao uso a que foi prometida, pode o locatário demandar a resolução do contrato ou exigir que a obrigação seja cumprida, suspender o pagamento dos aluguéis ou reduzi-los.

Se o locador não faz as reparações necessárias, tem o locatário direito a ser indenizado dos prejuízos consequentes.

O inadimplemento da obrigação de garantia dá ao locatário a faculdade de promover a resolução do contrato ou pedir indenização das perdas e danos,

pleiteando a redução do aluguel ou o reembolso das despesas efetuadas com a reparação da coisa.

Se inadimplente é o locatário, por não ter cumprido a obrigação de pagar o aluguel, pode o locador optar por uma destas soluções: requerer o despejo para expulsá-lo da casa, executá-lo ou realizar as garantias, apropriando-se da caução ou, havendo fiança, cobrando do fiador o aluguel.

A locação, por natureza e essência, é contrato temporário. Do contrário, equivaleria à venda. A coisa dada em locação deve regressar ao poder do locador. O uso e o gozo dessa coisa não de ser, com efeito, por algum tempo, que pode ser determinado ou indeterminado.

Na locação por tempo determinado, mais adequada à função do contrato e, por isso, mais usual, as partes fixam expressamente sua duração, estipulando termo final (prazo certo), cujo advento extingue o contrato. Permite-se a renovação. Se as partes acordam-na mediante aditamento ao contrato, diz-se expressa. Nesse caso, o prazo pode ser novamente fixado, perdurando a relação jurídica como contrato por tempo determinado, assim não acontecendo, porém, na locação predial urbana porque a lei prorrogou por tempo indeterminado todas as locações celebradas antes da vigência da Lei 8.245/91. Não raro, a renovação decorre do comportamento das partes, que continuam a cumprir suas obrigações como se o prazo não se esgotara. Verifica-se, nessa hipótese, a recondução tácita, cujo efeito principal é converter o contrato por tempo determinado em contrato por tempo indeterminado.

Havendo prazo estipulado, nenhuma das partes pode desvincular-se antes que se esgote. A cessação antes do prazo determinado sujeita o autor ao pagamento de perdas e danos, comumente fixado no próprio contrato, mediante cláusula penal.

Na locação por tempo indeterminado, os contratantes não estabelecem, direta ou indiretamente, a sua duração. A indeterminação do prazo decorre de acordo entre as partes ou de imposição legal, neste caso quando há prorrogação compulsória.

A locação por tempo indeterminado pode ser extinta a qualquer momento por iniciativa de um dos contratantes. Se assim não fora, perpetuar-se-ia. Não obstante ser da essência dos contratos por tempo indeterminado a faculdade de rescisão unilateral, as leis de proteção aos inquilinos dificultaram seu exercício, discriminando taxativamente as causas que podem justificá-la, quando seja o locador quem queira exercê-la.

A locação cessa pelos modos e causas que extinguem os contratos em geral. Há, no entanto, particularidades dignas de nota na cessação das locações residenciais, determinadas pela política legislativa de proteção ao inquilino, acolhidas as regras protetoras, em maior ou menor extensão, em quase todas as legislações. Dentre essas particularidades, salientam-se:

- a) a presença do poder público através do obrigatório e geral poder de apreciação do juiz na resolução do contrato;
 - b) a dificuldade da retomada em razão dos obstáculos criados para a denúncia do contrato pelo locador.
- Cessa ainda a locação:

- a) pelo distrato;
- b) pelo perecimento da coisa locada;
- c) pela expiração do prazo contratual, quando a lei não impõe prorrogação ou renovação.

Despejar é, em velha definição, lançar fora o locatário. O despejo faz-se por meio de ação judicial, que é própria da locação, apesar da propensão para estendê-lo a outros contratos, como, por exemplo, o comodato. Tem eficácia executiva contemporânea à sentença, assemelhando-se à imissão de posse.

Por ser fundada em direito pessoal, a ação de despejo possui essa mesma natureza, assim como as demais ações decorrentes da relação de locação. Do caráter pessoal da ação de despejo decorre a necessidade de que nela se proceda à citação do cônjuge do réu, ou de que o cônjuge do autor autorize a sua propositura (CARNEIRO, 2002, p. 502).

Trata-se de procedimento necessário para a rescisão ou a retomada do imóvel locado, se o locatário o não restitui ao cessar a locação, ou se infringir cláusula contratual ou prescrição legal.

A sentença resolve, na última hipótese, o contrato, mas em todos os casos, o despejo é necessário para obter-se a desocupação do imóvel.

Merece especial referência a possibilidade de arguição do direito de retenção do locatário que fez benfeitorias necessárias e benfeitorias úteis, estas expressamente consentidas pelo locador.

O autor, na ação de despejo, tem direito à imissão de posse, visto que sua pretensão é que lhe seja restituído o imóvel.

Executa-se a sentença de despejo contra o demandado ou quem estiver habitando o prédio. O prazo para a desocupação voluntária é de trinta dias no máximo, procedendo-se na imissão da posse, se o locatário ainda se encontrar no prédio. Consiste o despejo na retirada das coisas do locatário e sua remoção para o depósito público. Ainda o despejo não se realiza se o locatário estiver gravemente enfermo ou se a sentença houver reconhecido as benfeitorias, neste caso até que o locatário seja indenizado.

O recurso de apelação contra a sentença de despejo pode ter efeito suspensivo ou devolutivo, devendo ser recebido unicamente no último desses efeitos quando a infração contratual tiver consistido no inadimplemento da obrigação de pagar impostos e taxas contraídos pelo inquilino, na falta de pagamento pontual do aluguel, bem como dos encargos de limpeza, luz, água, saneamento e condomínio, ou quando houver sido decretado para execução de reparos urgentes no prédio, para deitar fora de prédio do empregador seu empregado despedido, ou veranista locatário de casa situada na orla marítima ou estação climática.

3 As Garantias Locatícias

A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, tratando em seu artigo 37, acerca das garantias locatícias.

As garantias locatícias existem de maneira a proteger

o locador, garantindo o cumprimento da obrigação principal. Devemos observar, no entanto, que as garantias minimizam os riscos de prejuízos, mas não os eliminam completamente.

Fiança é a forma jurídica através da qual uma pessoa se responsabiliza, perante o credor, pelo cumprimento de determinada obrigação assumida por outrem. A fiança pode ser parcial ou total, em relação a um contrato locatício. Será parcial quando ficar restrita a um limite de valor determinado, ou, ainda, durante um prazo fixo. Nos contratos de locação, a fiança é total, prevalece sobre todos os compromissos da locação e vige até o efetivo recebimento das chaves do imóvel pelo Locador.

Na prorrogação dos contratos, quando da sua ocorrência, há a declaração de vontade por parte do locatário e do locador, ou seja, mesmo que tacitamente, as partes do contrato de locação dispõem sobre a continuação ou não do vínculo locatício. A questão é saber qual a influência dessa declaração quanto ao contrato e fiança, visto que este poderá estar coligado externamente ao contrato de locação, garantindo o adimplemento pelo devedor. A Lei 8.245/91, em seu art. 39, dispõe que: "Salvo disposição contratual em contrário, a garantia estipulada vai até a entrega das chaves". De forma subsidiária, disposta em lei, é de se assegurar que o entendimento está no sentido de que a garantia persistirá quando da prorrogação do contrato de locação.

A fiança é estipulada para durar até a entrega das chaves do imóvel a locador, é garantia estabelecida sem limitação de tempo, coisa que permite ao fiado exonerar-se, a partir do término do prazo contratual, nos termos do artigo 1.500 do Código Civil, salvo se renunciou a este direito (CARNEIRO, 2002, p. 296).

O Código Civil, em seu art. 835, prevê a possibilidade de exoneração da fiança, em que o fiador poderá exonerar-se da fiança a todo tempo se a fiança tiver duração ilimitada, mas ficará obrigado por todos os efeitos dela decorrentes durante sessenta dias após a notificação do credor. Tal fato ocorre porque a fiança é ato benéfico que o fiador livremente o assume por prazo indeterminado; a qualquer momento, poderá manifestar sua vontade de exonerar-se, ou até mesmo pleitear isso em juízo, independentemente da anuência do credor ou do devedor, bastando que notifique o credor e que fique vinculado à fiança, durante sessenta dias, a contar daquela notificação. Porém há de se ressaltar que, se a fiança for por prazo determinado, não haverá possibilidade de o fiador exonerar-se antes do vencimento do prazo contratado.

Outra modalidade de garantia locatícia é a caução, que é um depósito em dinheiro ou a nomeação de um bem móvel ou imóvel de propriedade do locatário, oferecidos como garantia das dívidas que possam vir a existir em relação à locação.

A caução de que trata o artigo 38 é a garantia dada às obrigações do locatário. Não se confunde com caução de que trata o § 4º do artigo 63 que se destina a assegurar as conseqüências de eventual reversão de julgamento, no caso de execução provisória de despejo (CARNEIRO, 2002, p. 241).

No caso da caução em dinheiro, exige-se que o valor

seja depositado em caderneta de poupança, em conta conjunta; sendo que o levantamento da quantia deverá ser autorizado por ambos os titulares, ou seja, locador e locatário, revertendo em benefício do locatário os juros e a correção monetária auferidos durante a vigência do contrato de locação. Seu valor é limitado a 3 (três) meses do aluguel vigente na época da efetivação do contrato.

Já a caução sobre bens móveis é pouco praticada; porém é uma alternativa para garantir a locação, sendo uma verdadeira opção para o locatário e para o locador. Qualquer bem móvel, com valor de comércio, pode ser objeto de caução.

A caução sobre bens imóveis exige a devida averbação na matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis, enquanto que, sobre bens móveis, deverá ser registrada no Cartório de Títulos e Documentos. Na prática, o locador poderá estender este registro junto aos órgãos específicos do bem dado em garantia; por exemplo, no caso de um carro, esta caução poderá ser registrada junto ao Detran.

Como bem pondera Maria Celina Tepecino (1992),

a garantia real, representada pela *res obligata*, estende consideravelmente a probabilidade de o credor receber a dívida. Se o locatário infringir qualquer das obrigações previstas no contrato ou na lei, o locador poderá executar o bem, recebendo o que lhe é devido, mesmo se porventura a coisa tiver sido alienada no curso do contrato de locação. É que, como se sabe, a garantia real adere à coisa ficando o seu valor indissolúvelmente destinado ao pagamento daquela obrigação. (CARNEIRO, 2002, p. 239).

Uma outra possibilidade de garantia locatícia prevista na Lei 8245/91 é o contrato de seguro de fiança locatícia, o qual abrangerá a totalidade das obrigações do locatário. Tem o contrato por finalidade garantir o segurado dos prejuízos que venha a sofrer, em decorrência do inadimplemento do contrato de locação pelo garantido, reconhecido através da decretação do despejo e/ou da imissão na posse do imóvel, em razão do não pagamento dos aluguéis e/ou encargos legais. Terão também cobertura as custas judiciais e os honorários advocatícios, decorrentes das medidas judiciais intentadas em razão do risco coberto.

A apólice terá prazo de um ano, podendo ser renovada mediante endosso, a critério da seguradora. O segurado compromete-se a não efetuar qualquer alteração do contrato de locação, sem prévia e expressa anuência da seguradora, enquanto estiver em vigor a cobertura da apólice; No caso de inadimplência, o segurado deve ajuizar a competente medida judicial no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar do vencimento do primeiro aluguel, obrigando-se sob pena de perder o direito a qualquer indenização, a providenciar e executar, tempestivamente, todas as medidas necessárias a fim de minimizar os prejuízos, dando imediata ciência à seguradora que, por sua vez, poderá assistir as negociações entre o garantido e o segurado.

Caracteriza-se o sinistro: pela decretação do despejo; pelo abandono do imóvel; pela entrega amigável das chaves. Face à indenização, seu valor será

determinado pelo somatório dos aluguéis e/ou encargos legais não pagos pelo garantido, acrescido das custas judiciais e dos honorários advocatícios, deduzidos quaisquer importâncias efetivamente recebidas. Deverá a indenização ser paga no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da apresentação de documentos caracterizadores do sinistro.

A seguradora é obrigada a adiantar ao segurado o valor de cada aluguel e/ou encargos legais vencidos e não pagos, sendo o primeiro adiantamento feito no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da apresentação da comprovação do ajuizamento da ação de despejo ou da imissão na posse do imóvel.

No caso de purgação da mora, o segurado fica obrigado a devolver à seguradora qualquer adiantamento que lhe tenha sido pago e acrescido dos juros combinados no contrato locatício. No caso de cobertura adicional de danos ao imóvel, poderão ser considerados também como risco coberto os danos causados pelo garantido ao imóvel, desde que haja sido reconhecido e fixado seu valor por perito designado pela seguradora ou por sentença transitada em julgado.

O limite de responsabilidade da seguradora é de 30 (trinta) vezes o valor do aluguel mensal e encargos legais para as coberturas básicas e adicionais; de 3 (três) vezes o valor do aluguel na cobertura adicional de multa e na locação para temporada; e de 6 (seis) vezes seu valor na cobertura adicional de danos ao imóvel.

O seguro de fiança locatícia combina elementos do contrato de seguro com elementos do contrato de fiança e oferece algumas vantagens a ambas as partes contratantes. Como em qualquer outro contrato de seguro, visa prevenir o segurado contra os efeitos de um evento futuro e incerto, no caso, o descumprimento pelo locatário das obrigações assumidas em razão do contrato de locação.

Referências

ASSIS, Araken de. *Manual do processo de execução*. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998.

CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. *Anotações à Lei do Inquilinato*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

DIAS, Nadir Silveira. *Locação de imóveis comentada*. Porto Alegre: Editora do Advogado, 1999.

DINIZ, Maria Helena. *Lei de locações de imóveis urbanos comentada*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1997.

_____. *Tratado teórico e prático dos contratos*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 2.

_____. *Código civil anotado*. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

FAZZIO JÚNIOR, Waldo. *Manual de direito comercial*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

GOMES, Orlando. *Contratos*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999. (Edição atualizada por Humberto Theodoro Júnior).

MELLO NETO, João Alfredo. *Contratos de locação*

- predial urbana residencial*. Rio de Janeiro: Aide, 1997.
- NEGRÃO, Theotônio. *Código civil e legislação em vigor*. 23. ed. São Paulo: Saraiva, 2004.
- OLIVEIRA NETO, Arthur Narciso. *Locação residencial: aspectos materiais da dissolução do contrato*. Rio de Janeiro: Renovar, 1996.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999. v. 3.
- PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. 3. ed. São Paulo: RT, 1984.
- RODRIGUES, Silvio. *Direito civil*. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2000. v. 3.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: contratos em espécie*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

