



UNISUL

UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA

TÚLIO DE SOUSA MEDEIROS

LEI DO INQUILINATO:

A FIANÇA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO

Tubarão

2011

TÚLIO DE SOUSA MEDEIROS

**LEI DO INQUILINATO:
A FIANÇA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO**

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em
Direito, da Universidade do Sul de Santa Catarina,
como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel.

Linha de pesquisa: Justiça e Sociedade

Orientador: Prof. Cláudio Scarpeta Borges, Esp.

Tubarão

2011

TÚLIO DE SOUSA MEDEIROS

**LEI DO INQUILINATO:
A FIANÇA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO**

Esta monografia foi julgada adequada à obtenção do título de Bacharel em Direito e aprovada em sua forma final pelo Curso de Graduação em Direito, da Universidade do Sul de Santa Catarina.

Tubarão, junho de 2011.

Professor e Orientador Cláudio Scarpeta Borges, Esp.
Universidade do Sul de Santa Catarina

Prof. Lester Marcantonio Camargo, Msc
Universidade do Sul de Santa Catarina

Prof. Guilherme Marcon, Esp.
Universidade do Sul de Santa Catarina

Dedico o presente trabalho aos amores da minha vida: minha mãe, Liene, e meu pai, Ernivaldo, pelo legado de vida que me foi transmitido, pelo carinho, amor e incentivo incondicionais, e pela oportunidade do estudo.

AGRADECIMENTOS

A Deus, que me concedeu o dom da vida e a proteção de Pai durante toda a minha caminhada.

A toda minha família, que sempre incentivou os meus estudos, apoiando as minhas decisões.

Aos profissionais e colegas com quem tive o privilégio de trabalhar e aprender durante toda esta etapa da minha vida.

Ao professor orientador Esp. Cláudio Scarpeta Borges que, com sua dedicação e sabedoria, orientou-me na realização do presente trabalho de conclusão de curso.

Enfim, aos meus grandes amigos, pelo companheirismo e cumplicidade.

“Experiência é o nome que cada indivíduo dá a seus próprios erros.” (OSCAR WILDE)

RESUMO

Este trabalho tem como objetivo geral analisar a responsabilidade do fiador nas locações prorrogadas por prazo indeterminado. Para alcançar tal objetivo foi utilizado o método de abordagem dedutivo. O tipo de pesquisa aplicado para a realização do estudo foi exclusivamente a bibliográfica, tendo-se consultado várias obras de autores da área jurídica, bem como pesquisas jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça. Do estudo constatou-se que após ampla discussão do assunto por parte da doutrina e tribunais pátrios, o advento da nova redação do art. 39 da Lei do Inquilinato, incluído pela Lei n. 12.112/09, elucidou a questão da responsabilidade do fiador nos casos de prorrogação da locação por prazo indeterminado. O artigo em questão é claro ao dizer que, salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se entende até a efetiva devolução do imóvel, mesmo que prorrogada a termo incerto. Nestes casos, todavia, há a possibilidade de exoneração do fiador, ficando este garante pelos cento e vinte dias subsequentes após sua saída.

Palavras-chave: Locação. Prazo indeterminado. Fiança.

ABSTRACT

This monography aims to analyse the liability of the guarantor on indefinitely renewed's leases. To achieve this was used the deductive method of approach. The type of applied research for the study was solely literature, having been consulted various works from the legal area and Superior Court jurisprudential's research. The study found that after extensive discussion of this matter by the doctrine and national courts, the advent of the new wording of art. 39 (Law 8.245/91), added by Law n. 12.112/09, clarified the question guarantor's liability in case of indefinitely renewed's leases. The reported art. 39 is clear in saying that, unless otherwise provided in the contract, any of the guarantees of the lease is extended until the devolution of property, even if it was renewed indefinitely. In these cases, however, there is the possibility of waiver of the guarantor, as that ensures one hundred and twenty days after his subsequent output.

Key words: Leasing. Indefinitely. Guarantee.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

art. – artigo

CC – Código Civil

STJ – Superior Tribunal de Justiça

SUSEP – Superintendência de Seguros Privados

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
1.1 DELIMITAÇÃO DO TEMA E FORMULAÇÃO DO PROBLEMA	11
1.2 JUSTIFICATIVA	11
1.3 OBJETIVOS	12
1.3.1 Objetivo Geral	12
1.3.2 Objetivos Específicos	12
1.4 HIPÓTESE	12
1.5 PROCEDIMENTO METODOLÓGICO.....	12
1.6 DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO: ESTRUTURAÇÃO DOS CAPÍTULOS	13
2 LOCAÇÃO	15
2.1 LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	16
2.1.1 Locação de imóveis urbanos	17
2.2 CONTEXTO HISTÓRICO DA ATUAL LEI DO INQUILINATO.....	19
2.3 DO ALUGUEL.....	20
2.4 DOS DEVERES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO.....	21
2.4.1 Dos deveres do locador	21
2.4.2 Dos deveres do locatário	23
2.5 DAS ESPÉCIES DE LOCAÇÃO.....	26
2.5.1 Da locação residencial	26
2.5.2 Da locação para temporada	27
2.5.3 Da locação não residencial	28
2.5.3.1 Da locação em shopping center	30
2.6 DO PRAZO DA LOCAÇÃO	31
2.7 DA RESCISÃO/EXTINÇÃO DA LOCAÇÃO	34
3 GARANTIAS LOCATÍCIAS	37
3.1 MODALIDADES DE GARANTIA.....	38
3.2 SUBSTITUIÇÃO DA MODALIDADE DE GARANTIA	38
3.3 ESTUDO DE CADA MODALIDADE DE GARANTIA	39
3.3.1 Caução	39
3.3.2 Seguro de Fiança Locatício	41

3.3.3 Cessão fiduciária em quotas de fundo de investimentos	43
3.3.4 Fiança	44
4 FIANÇA	46
4.1 REQUISITOS SUBJETIVOS E OBJETIVOS.....	47
4.2 EFEITOS DA FIANÇA.....	49
4.3 EXTINÇÃO DA FIANÇA	50
4.3.1 A renúncia ao direito de exoneração	51
4.4 A PENHORABILIDADE DO BEM IMÓVEL RESIDENCIAL DO FIADOR.....	52
5 A PRORROGAÇÃO DA FIANÇA LOCATÍCIA NOS CONTRATO POR PRAZO INDETERMINADO	55
5.1 PROBLEMÁTICA	55
5.2 JURISPRUDÊNCIA NO ÂMBITO DO STJ	57
5.2.1 Decisões contrárias à prorrogação da fiança	58
5.2.1 Decisões favoráveis à prorrogação da fiança	60
5.3 ADEQUAÇÃO LEGISLATIVA.....	62
6 CONCLUSÃO	64
REFERÊNCIAS	66

1 INTRODUÇÃO

Tratará a presente monografia de um estudo acerca da fiança em contratos de locação por prazo indeterminado. Assunto este amplamente debatido pela doutrina e jurisprudência e que por envolver um assunto tão ligado ao cotidiano das pessoas desperta o interesse da população em geral.

1.1 DELIMITAÇÃO DO TEMA E FORMULAÇÃO DO PROBLEMA

A delimitação do tema da pesquisa é a situação da fiança prestada nos casos de prorrogação do contrato locatício por prazo indeterminado.

A controvérsia decorre pelo fato de a Súmula 214 do STJ dispor que o fiador, na locação, não é responsável por obrigações decorrentes de aditamento contratual a qual não anuiu. No entanto, alguns tribunais mantiveram o entendimento de que o garantidor que assinou contrato comprometendo sua responsabilidade até a entrega definitiva do imóvel, responde por obrigações ocorridas após o vencimento expresso, em locação prorrogada tacitamente por prazo indeterminado, caso não tenha se exonerado da obrigação.

Afinal, a garantia da fiança prorroga-se nos casos em que o contrato de locação passa a vigor por prazo indeterminado?

1.2 JUSTIFICATIVA

O Brasil é um país de dimensões continentais, onde apesar do amplo crescimento nesta última década, ainda possui um grande déficit habitacional. Por tudo isso se vê que a turbulência no setor de locações é fator de absoluta inquietação social visto que é através dela que boa parcela da população obtém sua moradia.

A Lei n. 8.245/91 surgiu como um divisor de águas nas leis de locações pátrias, reduzindo a excessiva proteção ao inquilino, colocando de forma mais equânime os direitos e deveres de locadores e locatários.

O contrato de locação se perfectibiliza com a remuneração de uma das partes à outra em troca do gozo e uso de certo bem. Embora não obrigatório, o locador, a parte que cede a fruição do bem, geralmente exige uma garantia à locação, prevenindo-se em caso de inadimplemento por parte locatário.

A fiança é inegavelmente a forma tradicionalmente mais utilizada em sede de garantia de locação. Entretanto, pairam inúmeras controvérsias no que diz respeito à fiança locatícia, especialmente a prestada em contratos de locação que acabam sendo prorrogados por prazo indeterminado.

Doutrina e jurisprudência ao longo dos últimos anos discutiram ardorosamente a respeito da responsabilidade do fiador nesses casos, se esta prosseguiria até a entrega das chaves do imóvel pelo locatário ou se extinguiria com o término do contrato inicial.

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 Objetivo Geral

Analisar a responsabilidade do fiador nas locações prorrogadas por prazo indeterminado.

1.3.2 Objetivos Específicos

Os objetivos específicos da monografia são:

- a) Ponderar aspectos da locação em geral, bem como a locação de imóveis urbanos em si;
- b) Identificar e conceituar os tipos de garantias locatícias existentes;
- c) Estudar a fiança, seus requisitos subjetivos e objetivos, extinção e a possibilidade de exoneração por parte do fiador.

1.4 HIPÓTESE

Com o advento da nova redação do art. 39, da Lei do Inquilinato, parece ter-se chegado a uma resolução do problema em relação a responsabilidade do fiador nas locações prorrogadas à prazo indeterminado. O artigo em questão é claro em estender a fiança no contrato prorrogado sem termo certo, muito embora possibilite nestes casos a exoneração do fiador, ficando este garante pelos cento e dias subsequentes à sua saída.

1.5 PROCEDIMENTO METODOLÓGICO

Para a elaboração do estudo aqui proposto será utilizado o método dedutivo de abordagem, por meio do qual parte-se de um argumento geral, que funciona como premissa maior, e de um argumento particular, que funciona como premissa menor, para chegar-se a uma conclusão em nível particular.

O tipo de pesquisa aplicado para a realização do presente é exclusivamente a bibliográfica, tendo-se consultado e analisado várias obras de autores, bem como utilizado entendimentos jurisprudenciais para elucidar questões referentes ao tema abordado.

1.6 DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO: ESTRUTURAÇÃO DOS CAPÍTULOS

O presente trabalho será estruturado em quatro capítulos, abordando-se no primeiro aspectos gerais da locação, tais como: locações de imóveis urbanos, modalidades de locação, aluguel, deveres do locador e locatário, prazo e extinção da locação.

O segundo capítulo versará sobre as garantias locatícias, analisando individualmente cada modalidade de garantia, quais sejam, a caução, o seguro de fiança locatício, a cessão fiduciária em quotas de fundo de investimentos e fiança, assim como as possibilidades de substituição da garantia.

No terceiro capítulo será estudada detalhadamente a fiança, conceituando-a e discorrendo sobre seus requisitos subjetivos e objetivos, os efeitos por ela gerados, a extinção e ainda a possibilidade de penhora do bem imóvel residencial do fiador.

Já o último capítulo abordará a prorrogação da fiança nos contratos locatícios por prazo indeterminado, analisando a problemática do tema, inclusive de acórdãos refletindo posicionamentos do STJ e por fim a adequação legislativa resultante da promulgação da Lei 12.112/09.

2 LOCAÇÃO

A locação é um contrato, isto é, a relação social prevista por manifestação de vontade das partes visando à constituição de obrigações. O contrato é o encontro de duas vontades em que as partes buscam alcançar a satisfação de seus interesses (SLAIBI FILHO, 2010, p. 6,7).

Nos códigos contemporâneos a palavra ‘locação’ é unicamente utilizada para o contrato que se destina a proporcionar a alguém o uso e o gozo temporários de uma coisa infungível, mediante contraprestação pecuniária.

Segundo preleciona Gomes (2008, p. 301), atualmente “locação só de coisas. Não é questão apenas de rigor terminológico, pois as outras espécies tradicionais de locação não se ajustavam perfeitamente ao conceito único a que se pretendeu reduzi-las”.

Acerca do tema, assevera Gonçalves (2007, p. 283-284):

Em consequência dos novos rumos, a chamada locação de serviços desdobrou-se em duas figuras independentes: contrato de trabalho, sujeito às leis de ordem pública, e contrato de prestação de serviços, como consta no Código Civil de 2002. No aludido diploma, a empreitada também só se refere à construção e, por esse motivo, tal modalidade contratual não se enquadra mais no conceito de locação, sendo tratado agora como prestação de serviço.

Segundo o art. 565 do Código Civil, locação de coisas é o contrato pelo qual “uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição”.

A locação de coisas pode referir-se a coisas móveis (bens suscetíveis de movimento próprio – semoventes, ou de remoção por força alheia, sem alteração da substância ou de destruição econômico-social) e a coisas imóveis (as coisas que não podem ser removidas sem alteração de sua substância).

Embora a locação de imóveis tenha merecido maior atenção do legislador, que a tem disciplinado em leis especiais, a locação de bens móveis vem ganhando bastante espaço e importância, sendo comum a locação de filmes cinematográficos, bicicletas, livros, roupas, regendo-se por lei especial o arrendamento mercantil de bens móveis ou leasing.

As partes da relação denominam-se locador, senhorio ou arrendador, que é aquele que cede o imóvel para moradia ou comércio em troca da percepção de contrapartida; e locatário, inquilino ou arrendatário, que por sua vez é aquele que aluga, que se serve de um objeto, de um imóvel mediante o pagamento de certa quantia estipulada em contrato escrito

ou verbal. O vocábulo arrendamento é sinônimo de locação, podendo ambos ser usados indistintamente. Comumente, o primeiro é utilizado preferentemente para designar as locações imobiliárias rurais. A retribuição pelo uso e gozo da coisa chama-se aluguel ou renda.

2.1 LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

A locação de imóveis pode referir-se a prédios rústicos (ou rurais), que é prevista pelo Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64), bem como prédios de imóveis urbanos, que é regulado pela Lei de Locações (Lei nº 8.245/91).

Distinguem-se as locações urbanas e rústicas quanto a sua destinação (se o imóvel é usado para fins de exploração agrícola ou pecuário ou para outros fins), e não pela localização do imóvel. Assim, ainda que o prédio esteja situado em zona rural (é a lei municipal que determina se a zona é rural ou urbana), mas esteja sendo usado para fins residenciais, configurar-se-á locação urbana, e não rústica. Se, no entanto, o imóvel está situado em zona urbana, mas tem destinação de exploração agrícola ou pecuária, a locação que sobre ele incidirá será considerada rústica.

O Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64), em seus artigos 92 a 95, regula a locação rústica (também chamado de arrendamento rural), remetendo-se, supletivamente, ao Código Civil, para solução dos casos omissos. Os contratos agrários regulam-se pelos princípios gerais que regem os contratos de direito comum, no que concerne ao acordo de vontades ao objeto, observado os preceitos de direito agrário, inclusive, quanto ao arrendamento rural, as disposições do art. 95 do Estatuto da Terra.

Se o arrendamento se destina ao exercício de atividade agrícola ou pecuária, ainda que nela haja elementos de locação residencial, industrial ou comercial, tais elementos são acessórios, não perdendo a locação, assim, a característica rústica. Há de procurar o intérprete a prevalência do interesse na utilização da coisa que deu causa ao consenso contratual: uma pequena horta em localização residencial não a transmuta em arrendamento agrícola, nem pequena criação de porcos, em locação residencial, caracteriza o arrendamento protegido pelo Estatuto da Terra.

2.1.1 Locação de imóveis urbanos

A Lei nº 8.245/91 só se refere à locação de imóvel urbano, embora algumas locações de imóveis urbanos estejam expressamente excluídas de sua regulamentação.

O parágrafo único do art. 1º da Lei do Inquilinato, por exemplo, excluiu de seus dispositivos, embora sejam consideradas locações urbanas, as locações de imóveis pertencentes à União, Estados, Municípios, de suas autarquias e fundações públicas; as vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos; espaços destinados à publicidade; apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados e o arrendamento mercantil em qualquer de suas modalidades, que continuam assim reguladas pelo Código Civil ou por leis especiais.

Assim, os prédios de propriedade do Estado não se sujeitam a esta lei, assim como o das respectivas autarquias e fundações públicas. O interesse público não permite que esses imóveis sofram as restrições que a lei produz. O arrendamento dos imóveis da União é regido pelo Decreto-lei nº 9.760/46 e pelo Decreto-lei nº 6.874/44.

Porém, a lei menciona apenas os imóveis de propriedade da Administração Pública, submetendo assim o Estado à tutela da Lei do Inquilinato quando este surgir na posição de locatário.

Ficam excluídas desta Lei também as locações de vagas autônomas de garagem ou de espaço para estacionamento de veículos. Não se excluem aqui as vagas ou espaços para estacionamento ligados à uma locação de imóvel. Ficam fora desta Lei especial apenas aquelas locações exclusivamente destinadas a veículos, sem qualquer vinculação com o imóvel locado, seja este residencial ou não residencial.

Segundo Venosa (2010, p. 15):

A vaga de garagem de um edifício locada, ainda que em contrato autônomo, mas relacionada com uma unidade predial desse edifício, por exemplo, é acessória da locação de imóvel e juntamente com esta deve ser tratada. O estacionamento de veículos, desvinculado da locação do prédio urbano, este sim, foge ao âmbito protetivo do inquilinato.

Os espaços destinados a publicidade igualmente são incompatíveis com a lei de locação predial. Inclui-se na dicção legal qualquer espaço publicitário em prédio alheio. São os espaços utilizados para cartazes, luminosos ou assemelhados. Essa locação também foge à finalidade da lei, que é regular o prédio urbano como um todo, e como tal tendo por escopo

servir de moradia ou atividade não residencial para pessoas e suas necessidades e não para coisas, como sucede com espaços publicitários.

A Lei é expressa em excluir de seu alcance os apart-hotéis, hotéis-residências ou equiparados. Assim se entendem aqueles locais que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar. Cuida-se de contrato de hospedagem, com princípios próprios, mormente se de longa duração. A natureza e destinação destes prédios é que os coloca fora da Lei do Inquilinato, pois prestam serviços usuais do ramo hoteleiro tais como fornecimento de refeições, limpeza diária e arrumação da unidade, portaria entre outros.

Todavia, não é pelo simples fato de o prédio ser um 'flat' ou apart-hotel que se exclui sumariamente a aplicação da Lei do Inquilinato. A respeito do tema, posiciona-se Venosa (2010, p. 16):

Quando existe na relação um contrato típico de locação de imóveis para fim residencial, pode ser aplicada a presente lei, incluindo ação de despejo. De outra forma, estaria acobertada a fraude, com a fuga intencional das partes a uma lei cogente. Importa sempre verificar as condições no caso concreto.

Por fim, o art. 1º exclui o arrendamento mercantil ou leasing do âmbito da Lei. O arrendamento mercantil é o negócio jurídico realizado entre pessoa jurídica, na qualidade de arrendadora, e pessoa física ou jurídica, na qualidade de arrendatária, e que tenha por objeto o arrendamento de bens adquiridos pela arrendadora, segundo especificações da arrendatária e para uso próprio desta. Existem afinidades nesse negócio com a locação, o que motivou o legislador a expressamente excluí-lo do alcance da lei.

Com propriedade, Venosa (2010, p. 17) se manifesta em relação ao assunto:

Não se trata efetivamente o leasing de simples locação. A retribuição que paga o arrendatário não é mero aluguel, mas serve, ou pode servir, de pagamento parcial do bem. O arrendador se coloca como mero intermediário financeiro, para possibilitar a posse, o uso e gozo da coisa por parte do arrendatário. Na maioria dos contratos de leasing está presente a opção de compra no final, pelo preço residual. Não há ligação direta desse agente financeiro com a coisa arrendada propriamente dita.

Portanto, a Lei do Inquilinato se destina a regular as locações de imóveis urbanos, que se dividem em três modalidades: locação residencial, locação para temporada e locação não residencial, abrangendo, aí por exclusão, o que não for residencial ou para temporada. Excluiu-se de seu alcance as aludidas hipóteses do parágrafo único do seu art. 1º.

2.2 CONTEXTO HISTÓRICO DA ATUAL LEI DO INQUILINATO

A locação de imóveis constitui um dos temas mais importantes do direito contemporâneo. Como a questão relaciona-se intimamente com a moradia, a propriedade e o trabalho, sua regulamentação jurídica apresenta as mesmas vicissitudes desses três grandes problemas da sociedade atual. Como consequência das pressões sociais, o legislador deste século, especialmente após a Segunda Guerra Mundial, tende inelutavelmente a proteger o locatário, em detrimento dos direitos da propriedade. Conclusão sumária se faz no sentido de que a grande população, em princípio, não tem acesso à propriedade da casa própria.

No entanto, a experiência das anteriores leis do inquilinato demonstrou que a excessiva proteção ao inquilino, a médio e longo prazo, provoca efeito contrário. Isto é, tão acossado se vê o proprietário de imóvel ou detentor de certo capital, que foge do mercado imobiliário, não adquirindo nem construindo imóveis para locação. Assim sendo, diminuem os imóveis disponíveis e como consequência inevitável da lei econômica, com excesso de procura e pouca oferta, disparam os preços das locações. Se a iniciativa particular se viu inibida de ofertar moradias à locação, o poder público se viu assoberbado na tarefa de construir a casa própria, ingressando em retumbante fracasso que só mais recentemente foi remediado.

Por tudo isso se vê que a turbulência no setor de locações é fator de absoluta inquietação social. A isto se aliam os processos econômicos complexos por que o mundo passa não faz muito tempo, bem como o êxodo rural que mais vem afligir os centros urbanos.

Como bem relembra Venosa (2010, p. 6):

Havia então a necessidade de atualização legislativa, já de há muito tempo, a qual, sem descuidar da proteção do inquilino, também proteja e incentive o pequeno, médio ou grande proprietário a colocar no mercado novas construções aptas para a locação residencial e não residencial. A experiência da época de vigência da Lei nº 6.649, a exemplo de leis anteriores, mais exacerbou o antagonismo entre locador e locatário, os quais, salvo raras exceções, se digladiaram, quando não guerra aberta, como demonstraram os milhares de processos que abarrotaram os tribunais.

Deste modo, diante da situação difícil do mercado imobiliário na época e após muitas discussões acaloradas sobre o tema, foi sancionada, em 1991, a Lei do Inquilinato. A lei surgiu com a promessa de dirimir a difícil relação entre locador e locatário. Buscou-se um

equilíbrio de direitos e deveres de ambas as partes, reduzindo uma proteção ao inquilino mais aparente do que real.

2.3 DO ALUGUEL

O aluguel ou renda é a remuneração que o locatário paga periodicamente pelo uso da coisa, em regra, em dinheiro, embora possa ser pago mediante entrega de frutos e produtos. É elemento essencial do contrato de locação. Se não existir, a cessão de uso e gozo terá o tipo de contrato de comodato, que é gratuito.

É plena a autonomia da vontade dos contraentes quanto à fixação do aluguel inicial da locação, salvo, evidentemente, os vícios que eventualmente possam inquinar o contrato de invalidade, como, por exemplo, o erro do inquilino ou o dolo do locador.

Dispõe o art. 18 da Lei do Inquilinato que é lícito às partes inserir ou modificar cláusula de reajuste, bem como fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel (revisão).

O reajuste é fazer incidir sobre o valor do aluguel o percentual que representa a desvalorização da moeda no período referência, corrigindo-se o aluguel por índice genérico.

A Lei nº 9.069/95, dispendo sobre o real como unidade monetária, fixou em um ano a periodicidade de correção monetária, tornando-se nula qualquer estipulação de correção em prazo inferior, sendo livre a escolha do índice a ser utilizado.

Não admite, entretanto, a ordem jurídica que o aluguel seja estipulado em moeda estrangeira ou que se vincule à variação cambial ou mesmo ao salário mínimo, visto que neste caso a Constituição Federal, no art. 7º, IV, veda a vinculação salarial para qualquer fim, seguindo a tendência de descaracterização do salário mínimo como correção monetária.

Caso se tenha estipulado o aluguel em desacordo com a norma, o contrato não é nulo, mas a cláusula acessória estipulada será desprezada, procedendo-se a redução até alcançar o limite legal.¹

Na revisão, diversamente, atualiza-se o valor do aluguel em atenção ao preço do mercado, tendo, assim, caráter mais individualizado do que o reajuste. A revisão pode ocorrer

¹ Dispõe o art. 406 do Código Civil que "quando os juros moratórios não forem convencionados, ou o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional". Assim, entende-se que a taxa de juros legais hoje aplicáveis a título de mora no âmbito do Direito Civil deve ser a prevista no art. 161, §1º do Código Tributário Nacional, ou seja, de 1% ao mês ou 12% anuais. Não se aplica esta disposição quando uma das partes for instituição financeira, valendo este percentual somente quando os contratos forem estritamente civis.

tanto de comum acordo como não. Não havendo revisão consensual, tanto o locador como o locatário poderá pedir a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado.

É condição específica da ação revisional que haja transcorrido o prazo de três anos desde o início do contrato ou do acordo ou revisão judicial, anteriormente fixado.

Conforme leciona Slaibi Filho (2010, p. 183):

Se não houvesse disposições legais limitando a revisão dos alugueis a determinados períodos, incidiria a regra geral da cláusula *rebus sic stantibus*, isto é, tão logo houvesse alteração do estado das coisas ou da situação das partes, poderia qualquer delas ingressar em juízo, com fundamento na onerosidade excessiva e pedir a rescisão do contrato ou a adequação do aluguel às novas condições.

Inegavelmente, a disposição legal é salutar para um mercado que se encontra sob as amarras do prazo de três anos para adequar o preço ao valor economicamente justo.

2.4 DOS DEVERES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO

O contrato de locação é bilateral, isto é, as prestações devidas pelas partes são correspectivas, mantendo um equilíbrio na relação custo-benefício. Assim, o principal dever do locador é ceder o uso e gozo da coisa, e o principal dever do inquilino é pagar o aluguel e demais encargos.

2.4.1 Dos deveres do locador

Nota-se que o contrato de locação é consensual, tornando-se perfeito pela coincidência das vontades das partes sobre o mesmo objeto. É certo, também, que a cessão do uso e gozo da coisa pelo locador ao inquilino é o principal pagamento deste último.

Deve também o locador garantir ao inquilino o uso pacífico da coisa, assim como manter a forma e o destino do imóvel. Ademais, até por regra de bom senso se o pagamento do preço supõe a cessão do uso e gozo de uma coisa, deve o locador abster-se da prática de atos que o comprometam, bem como garantir o inquilino em face de atentados possessórios de terceiros.

Cabe ainda ao locador a responsabilidade pelos vícios e defeitos preexistentes à locação, de forma que, se o prédio tornou-se impróprio para o desfrute do locatário, cabível a rescisão do contrato ou a redução do valor do aluguel.

Já o dever de fornecer ao locatário a descrição minuciosa da coisa locada não constava na legislação anterior e certamente decorre da preocupação de se garantir ao inquilino que não lhe seja imputado qualquer dano ou defeito do imóvel anterior à coisa.

Vale observar que o locador só terá o dever de proceder à descrição minuciosa do imóvel, quando de sua entrega, caso o inquilino solicite tal providência, podendo esta ser tanto escrita como verbal.

Fica ainda a cargo do locador, a discriminação das importâncias pagas pelo inquilino, no recibo, vedada a quitação genérica. O recibo deverá discriminar as verbas referentes a aluguel (com o respectivo período de referência) e demais encargos (condomínio, seguro de fiança e outros).

A lei dispõe que nos casos de pagamento de taxas de administração à imobiliária, estas deverão ficar por conta do locador. Entende-se que o inquilino não tem relacionamento contratual com a administradora do imóvel, pelo que não está obrigado ao pagamento dos encargos referentes à administração e intermediação, se houver. É o locador quem contrata os serviços da administradora e, por isso, em tese, com ela se obriga, não podendo imputar ao inquilino as despesas decorrentes.

Comenta Santos (1991, p. 186), sobre a questão:

Como não podia deixar de ser, tratando-se de pagamento que os locadores fazem em prol exclusivo de sua comodidade, para não terem de perder tempo desempenhando tal mister, é natural que não possam transferir para o locatário a remuneração desses intermediários entre ambos.

A responsabilidade pelo pagamento dos impostos e taxas é do locador, mesmo porque tais tributos são verdadeiras obrigações reais que acompanham a coisa. Diferenciem-se impostos e taxas das tarifas, pois esta última corresponde à contraprestação de serviço público, sem natureza tributária.

As tarifas (água, luz, telefone) são encargos do inquilino, mesmo porque ele utiliza tais serviços, enquanto os impostos (IPTU) e as taxas (taxa de incêndio, por exemplo) são de responsabilidade do locador.

Poderá, entretanto, o contrato dispor que os impostos e taxas fiquem a cargo do inquilino, ficando este com o dever de exhibir ao locador o comprovante de seu pagamento,

pois aí, serão encargos, e seu inadimplemento é causa de ação de despejo por falta de pagamento.

Constante também no rol de obrigações do locador é a exibição de comprovantes das parcelas exigidas. Ainda que o recibo da locação traga de forma discriminada os valores que o compõe, tem o locatário direito de saber se as quantias exigidas estão sendo efetivamente pagas pelo locador. A recusa dessa informação ensejará o não pagamento das parcelas sob discussão, com a consignação das incontestas. A exigência que a lei faz neste inciso visa a evitar o locupletamento do locador que pode inscrever determinado encargo no recibo, de forma fraudulenta.

Por fim, entre os deveres do locador está o pagamento de despesas extraordinárias de condomínio. Sendo a locação contrato pelo qual se cede o uso e gozo da coisa mediante remuneração, só pode atribuir ao inquilino o dever de pagar o que diz respeito ao seu uso e gozo, como as despesas ordinárias do condomínio. Já as despesas extraordinárias são encargos do locador.

Segundo o parágrafo único do artigo 22 da Lei de Locações, são considerados despesas extraordinárias de condomínio aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente: obras de reforma ou acréscimos que interessem a estrutura do edifício; pintura das fachadas, bem como das esquadrias externas; obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; indenização trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridos em data anterior ao início da locação; instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva.

2.4.2 Dos deveres do locatário

Alguns dos deveres do inquilino integram elementos essenciais do contrato de locação, enquanto outros podem ser afastados, eis que se trata de cláusulas acidentais, o que depende de combinação das partes.

O dever principal do inquilino diz respeito ao pagamento do aluguel, que é a remuneração pela locação, e os encargos que dela decorrerem (como, por exemplo, taxa, quota condominial e outros).

O pagamento de aluguel e encargos é a prestação de dar coisa certa e, no cumprimento de suas obrigações, deve o inquilino ser pontual, isto é, adimplir até a data limite, sob pena de incorrer em mora.

A Lei n. 8.245/91 prevê, caso não haja estipulação de prazo para o pagamento de aluguel, um prazo genérico, qual seja, até o 6º dia útil do mês seguinte ao vencido, e que caso também não tenha sido estabelecido o lugar de pagamento no contrato, que este seja no imóvel locado.

É dever do inquilino utilizar o imóvel para o fim convencionado, que pode ser tanto genérico (residencial, não residencial ou para temporada) ou específico (pois as partes podem ajustar que o imóvel, por exemplo, será utilizado para fins comerciais, mas não poderá ser utilizado em determinado ramo). A violação da destinação do prédio, desvirtuando a finalidade da locação constitui infração a lei ou contratual.

A extinção da locação, independentemente do motivo que a ocasionou, institui automaticamente, o dever de devolução da coisa. A coisa deve ser devolvida pelo locatário no estado em que foi recebida, salvo deteriorações do uso normal.

O inquilino só obtém o uso e gozo da coisa, a qual continua na posse indireta do locador. Assim, o locador deve ser comunicado do fato que possa, de alguma forma, repercutir no domínio e na utilização do bem sob o regime de locação.

Nas palavras de Slaibi Filho (2010, p. 225):

Embora a lei refira-se a “turbações”, que é um nível inferior do atentado possessório, evidentemente o inquilino também deverá fazer a comunicação se for esbulhado da posse, em decorrência, ou não, de processo judicial.

Ocorrendo dano ou defeito no imóvel, o inquilino tem o dever de proceder à imediata comunicação ao locador. Se o dano ou defeito teve causa em época anterior à locação, por ele responde o locador. Se ocorreram depois do início da locação, há de se distinguir: se podem ser atribuídos ao inquilino, seus familiares, visitantes e prepostos, por eles o inquilino responderá; se imputáveis a terceiro, caberá ao locador, após cientificado, tomar as providências que entender cabíveis na defesa de seu patrimônio.

Também não pode o inquilino modificar a forma interna ou externa do prédio sem o consentimento prévio e por escrito do locador, sob pena de despejo. Diz Venosa (2010, p.133): “A alteração, porém, há de ser relevante, não se incluindo, na exigência legal, pequenas alterações.” O consentimento posterior é válido.

A Lei do Inquilinato instituiu, expressamente, a obrigação do inquilino de entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais,

bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário. O que se pretende, aí, é resguardar o locador, o qual será, a final, o responsável pelas obrigações intendidas pelo inquilino.

Cabe ao inquilino o pagamento das contribuições referentes aos serviços públicos divisíveis e concretos que receber, como telefone, força, luz, água, gás e esgoto. O rol legal não é taxativo. O dever do locatário decorre da utilização destes serviços, desde que possa lhe ser imputada a responsabilidade pela despesa.

Sendo o contrato de locação de trato sucessivo, cuja execução protraí-se no tempo, tem o locador direito de vistoriar o imóvel, por si ou preposto. O direito de vistoria é exercido mediante prévio ajuste de dia e hora, tendo o inquilino residencial preferência para a fixação, de forma a sofrer, no mínimo possível, qualquer perturbação na vida domiciliar. Similar ao direito de vistoria é o direito de visita que se concede ao pretendente à aquisição do prédio.

Em se tratando de locação de imóvel em condomínio, cabe ao inquilino cumprir todas as regras que se lhe forem exigidas em sua situação de ocupante. Presume-se que o inquilino tenha conhecimento das regras condominiais aplicáveis, como as convenções e decisões de assembleia geral, ainda que estabelecidas antes da locação e as quais ele adere pelo simples fato de contratar.

Como observado ao tratar das obrigações do locador, a estes ficou incumbida o que se entende por despesas extraordinárias de condomínio, ficando a cargo do inquilino as despesas ordinárias.

São consideradas despesas ordinárias aquelas necessárias à administração do condomínio. O dever do inquilino no pagamento das verbas funda-se, genericamente, nos seguintes pressupostos cumulados: que tais despesas tenham causa em época contemporânea à locação; o serviço ou instalação seja utilizado, ou, ao menos, posto à disposição do locatário; que haja previsão no orçamento do condomínio; que haja rateio mensal.

Cumpridos os pressupostos, é dever do locatário arcar com as despesas ordinárias de condomínio, que são assim exemplificadas no parágrafo primeiro do art. 23 da Lei do Inquilinato: salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio; consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas comum; limpeza conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum; manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum; manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer; manutenção e conservação de elevadores, porteiro

eletrônico e antenas coletivas; pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum; rateios de saldo devedor, como, por exemplo, contas atrasadas de luz e água, salvo se referentes a período anterior ao início da locação; reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio das despesas antes mencionadas.

O parágrafo segundo do aludido artigo confere ao inquilino o direito de exigir, a qualquer tempo, a comprovação das despesas. Tal direito se exercita em face do locador e ainda que tenham sido as despesas aprovadas em assembleia geral.

O art. 25 da Lei de Locações apresenta inovações ao regular pagamento de tributos, encargos e despesas de condomínio, quando esta for atribuição do locatário, no sentido de o locador poder cobrá-los juntamente com o aluguel do mês a que se refiram. Tal medida visa o enriquecimento indevido de qualquer das partes no reembolso das quantias.

Por fim, embora receba o uso e gozo da coisa que lhe é garantida pelo locador, o locatário é obrigado a permitir obras de reparação a cargo do locador.

Diz o parágrafo único do art. 26 que, se as obras durarem mais de 10 dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de 30 dias, poderá resilir o contrato.

2.5 DAS ESPÉCIES DE LOCAÇÃO

Dependendo da destinação, teremos locação residencial (arts. 46 e 47), para temporada (arts. 48 a 50), não residencial (arts. 51 a 57, todos da Lei nº 8.245/91) ou mista, quando se combinem mais de uma modalidade.

2.5.1 Da locação residencial

A lei não se preocupou em conceituar locação residencial e não residencial, somente emitindo conceito da locação para temporada. De qualquer forma, distinguem-se as locações residencial e não residencial pela destinação que se dá ao imóvel, seja ou não residencial.

Note-se, assim, que a modalidade da locação decorre de exclusões. Primeiro, verifica-se se é locação para temporada; se não for, examine-se se a locação é para fins residenciais e, não sendo nenhuma delas, restará a locação para fins não residenciais.

Em face de previsão expressa no art. 55, ainda que o imóvel seja destinado à residência, considerar-se-á locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica civil ou comercial, e o imóvel destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados; excepcionalmente, a natureza da atividade do locatário e finalidade imediata da locação afastam a regra geral decorrente da destinação do imóvel.

Comenta Slaibi Filho (2010, p. 294):

Nem sempre é fácil caracterizar a destinação da locação, porque ainda que as partes expressamente pactuem uma modalidade, pode acontecer que o uso consentido seja diverso, devendo o juiz, nesses casos, socorrer-se da regra de interpretações que está no art. 112 do Código Civil, pois o que importa, nas declarações de vontade, é a vontade das partes, o que elas visavam ao entabular o negócio, e não somente o que externaram.

Pode ocorrer, também, que a locação englobe características das modalidades residencial e não residencial, que é o caso da chamada “locação mista”, como, por exemplo, quando se aluga um imóvel para comércio onde haja condições para moradia do inquilino.

O regime jurídico da locação mista é matéria que vai trazer elementos das duas modalidades, devendo, sempre, o intérprete procurar a modalidade que predomina.

Em matéria de locação residencial, o grande divisor é o prazo. Assim, há as locações com prazo determinado por tempo igual ou superior a trinta meses e locações com prazo determinado por tempo inferior a trinta meses, diferenciando-se, principalmente, quanto à possibilidade de ser objeto ou não da “denúncia vazia”, isto é, a rescisão unilateral do contrato após o termo do prazo estipulado.

2.5.2 Da locação para temporada

Locação para temporada é aquela destinada a residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outras situações que decorram tão somente de determinado tempo.

A característica principal da locação para temporada é a temporariedade, que não poderá exceder os noventa dias. Findo este prazo, permanecendo o locatário por mais de trinta

dias, não ocorrendo a oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado.

A respeito da locação para temporada, assim recomenda Venosa (2010, p. 211):

Devem as partes, para garantia recíproca, exigir que do contrato conste o rol dos móveis e utensílios encontráveis no imóvel. A sua omissão não desnatura a modalidade de locação, mas criará entraves para eventual recomposição de danos. Aconselhável inclusive que o valor dos bens seja incluído, assim como a descrição de marca e modelo de eletrodomésticos e similares, para facilitar sua reposição em caso de perda, destruição ou extravio.

Em razão da natureza excepcional e do curto prazo nesta modalidade de locação, o aluguel de todo o período pode ser exigido antecipadamente, não configurando assim, ato ilícito. A cobrança antecipada pode ser convencionada para todo o período ou não. Como nem sempre será efetuado o pagamento integral, e mesmo nessa hipótese podem remanescer responsabilidades do locatário (danos ao prédio e aos móveis e utensílios), é permitido também que se cobrem uma das garantias locatícias, persistindo esta até que ocorra o total exaurimento de todos os aspectos de responsabilidade da locação.

Importante se torna o exame da fraude nas circunstâncias de locação por temporada, porque permite ela, na ação de despejo, a liminar para desocupação, quando ajuizada até trinta dias após o vencimento do contrato, além, é claro, de possibilitar a cobrança antecipada do aluguel.

Nos casos de temporada, não outorga a lei ao locatário as proteções ordinárias do inquilinato porque o negócio jurídico se destina a inquilinos diferenciados, que não utilizam o prédio para a necessidade básica de moradia.

2.5.3 Da locação não residencial

A locação não residencial é aquela destinada aos fins de instalação de comércio, indústria, escritórios, depósitos, ou qualquer outra atividade que não seja residencial. Em síntese, exclui-se o que não for locação residencial ou para temporada, sendo o que resultar desta exclusão locação comercial.

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 depois de 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 de retomada do locador.

Nas locações que não incidem o direito de ação renovatória que, diga-se de passagem, são a grande maioria dentro desta modalidade, o contrato por prazo indeterminado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independente de notificação ou aviso.

Assim, terá o locatário trinta dias para desocupar o imóvel. Não havendo oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado. Frise-se que nos contratos por prazo indeterminado, pode o locador denunciá-lo por escrito, a qualquer tempo, desde que concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação.

De outro norte, o legislador procurou dar proteção especial ao estabelecimento comercial, no que concerne a renovação do contrato, que já possui ponto comercial formado no imóvel locado. Desta forma, desde que atenda aos requisitos dispostos em lei, terão direito à ação renovatória. Note-se que tais requisitos atuam no plano material, mas constituem verdadeiras condições específicas da ação de renovação.

Por estabelecimento comercial estenda-se fundo de comércio, essa universalidade que compreende bens materiais e imateriais como clientela, aviamentos, renome, etc. Atendendo a irrefreável tendência jurisprudencial, a Lei de Locações estendeu essa proteção renovatória às sociedades civis com fins lucrativos e indústrias, como dispõe o art. 51, §4º.

Para ter direito a esta proteção, primeiro requisito é o contrato ser por escrito, por prazo determinado e com prazo mínimo de cinco anos para a renovação. A Lei nº 8.245/91 expressamente menciona a possibilidade de se somar os prazos ininterruptos dos contratos escritos para que se alcance este tempo. A jurisprudência vem admitindo, até mesmo, que se releve pequeno interregno entre os dois contratos escritos, evitando que haja fraude à lei.

Outro requisito é que haja pelo locatário a exploração da mesma atividade pelo prazo mínimo de três anos. Entende a lei que esse é o prazo mínimo para a criação do ponto comercial e da clientela.

De Venosa (2010, p. 229) colhe-se o seguinte enunciado:

O exercício no mesmo ramo não impede que o locatário, nesse triênio, tenha ampliado seu ramo de atividade, acrescentando outras finalidades a seu estabelecimento. O comércio é dinâmico e não se pode tolher a ampliação da atividade do comerciante. A atividade originária é que deve ser mantida.

O prazo decadencial para propositura da ação é o período entre um ano e seis meses anterior ao final do contrato.

Em que pese a lei prever o direito de renovação ao locatário, este não se consumará se sua proposta não atender ao valor locativo real do imóvel (excluída a valorização trazida exclusivamente pelo fundo de comércio do inquilino) ou caso haja melhor proposta de terceiro para locação, devendo ser arguidos estes motivos pelo locador na contestação. Concernente a melhor oferta de terceiro, o locatário poderá cobri-la. Caso contrário, terá direito a uma indenização, a fim de cobrir lucros cessantes decorrentes da mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio.

Nos contratos de locação não residencial, ainda que esteja o contrato com prazo determinado, também poderá o locador opor-se à renovação se exhibir pretensão de retomada de imóvel de acordo com as causas referidas no art. 52.

Assim, não estará o locador obrigado a renovar o contrato quando for realizar obras determinadas pelo Poder Público ou modificações que aumentem o valor da propriedade; a retomada for para uso próprio ou para transferência de fundo de comércio, com mais de um ano de existência, sendo o locador dono da maior parte do capital.

No último caso, o imóvel retomado não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo de comércio que era praticado pelo inquilino, salvo se a locação também envolvia o traspasse do fundo de comércio, com instalações e pertences.

Caso o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou que pretende realizar, o locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver de arcar com as despesas.

Ressalta-se que as causas do art. 52 só amparam o locador para evitar a renovação judicial, mas não o autorizam a pedir o prédio durante o prazo determinado da locação.

Por fim, há ainda o caso especial exposto no art. 55 da Lei do Inquilinato que também considera locação não residencial aquela incidente em prédios residenciais quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, administradores, executivos ou empregados.

2.5.3.1 Da locação em shopping center

Passam os chamados *shopping centers* a participar da legislação locacional brasileira. Os centros de compras, originado nos Estados Unidos, hoje colocam-se como molas mestras do comércio, em todos os países, à medida que desenvolvem seu capital e dão oportunidades à economia privada. Deixam de ser unicamente um centro de compras, mas se transformam em centros de convivência, não só nas grandes cidades, onde a princípio surgiram em nosso país, mas também em polos econômicos no interior. Em razão da segurança e conforto que oferecem, os *shopping centers* transformam-se em importantes células de lazer e prestação de serviço, que integram as necessidades da população.

Nos *shopping centers*, o locador recebe, ordinariamente, três tipos de pagamento: o aluguel propriamente dito, composto de uma parte fixa, mais um aluguel variável, calculado de acordo com o faturamento bruto do lojista, e mais uma quantia que a doutrina denomina de *res sperata*, ou seja, o sobrepreço em decorrência de maior ou menor oferta das lojas. Esta última modalidade é eventual ou mesmo excepcional, dependendo das condições do mercado. Há ainda a contribuição para o fundo de promoções feitas para atração da freguesia e a contribuição para o fundo de administração e despesas internas, como se fosse taxa condominial.

Embora grande controvérsia a respeito sua natureza jurídica, a Lei nº 8.245/91 considera o contrato de *shopping center*, como locação, submetendo-se às regras do inquilinato urbano, na modalidade de locação não residencial.

O grande resultado prático do acolhimento, pela legislação do inquilinato, do contrato de *shopping center*, será a admissão da ação renovatória intentada pelo lojista, e o conseqüente renovamento compulsório da locação, caso não incida alguma hipótese de retomada pelo empreendedor.

2.6 DO PRAZO DA LOCAÇÃO

A Lei do Inquilinato, em regra, prevê que o contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, isto é, sem limite mínimo ou máximo para sua caracterização. A norma geral é que o prazo não constitui elemento essencial para a caracterização da locação, embora haja exceções, como por exemplo, a locação para temporada, com prazo máximo de noventa dias.

Entretanto, o legislador em certas ocasiões impõe obstáculos às partes ao estipular a duração do contrato. É o caso da hipótese do art. 3º e seu parágrafo único, onde é disposto que “o contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo da vênia conjugal, se igual ou superior a dez anos”. E assim complementa o parágrafo único: “Ausente a vênia conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente”.

Discorre Slaibi Filho (2010, p.69) com propriedade sobre o assunto:

A locação, embora um contrato de trato sucessivo, tem como característica a possibilidade de ser renovada ou reconduzida com facilidade. Como uma locação marcadamente duradoura, de mais de dez anos, como fala a lei, se aproxima a uma restrição ao direito de propriedade, exige-se a concordância do cônjuge, a exemplo do que se exige para disposições de direito real. Assim, procura a lei evitar que um cônjuge onere indevidamente o patrimônio comum. Aplica-se o dispositivo qualquer que seja a natureza da locação regulada nesta lei.

Embora, à primeira vista, o artigo se refira tão somente a uma proteção do patrimônio do casal locador, a Lei não distingue quanto à exigência da vênia tanto para o locador quanto para o locatário. Menciona apenas o contrato de locação. Daí, não sendo dado ao intérprete distinguir se a lei não o faz, há que se entender haver necessidade do consentimento tanto do cônjuge locador, como do cônjuge locatário, visto que ambos são expostos a um contrato de longa duração, que poderá acarretar grande restrição patrimonial à família.

Outra hipótese onde há a ingerência do legislador na livre vontade dos contratantes em relação ao tempo locação se dá nos casos de locações residenciais, ajustadas verbalmente ou por escrito, por prazo inferior a trinta meses.

Na situação acima descrita, incide o disposto no art. 47 da Lei de Locações. Assim, quando a locação é ajustada com prazo inferior a trinta meses, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel mediante denúncia cheia (motivada)² ou se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos, diferentemente de contratos com prazo igual ou superior a trinta meses, que passado este período, quando se transformam em contratos por prazo indeterminado, admite-se a resolução do mesmo de maneira unilateral sendo somente necessária a denúncia vazia (imotivada)³ para a saída do locatário.

² Denúncia cheia é a denúncia motivada, ou seja, para o proprietário retomar o imóvel será necessário estar presente uma das hipóteses previstas no rol do art. 47 da lei locatícia.

³ Denúncia vazia é a faculdade de rescindir a locação sem a obrigação de demonstrar a razão ou a necessidade da retomada do imóvel.

Afirma Venosa (2010, p. 203):

Percebe-se claramente que o intuito do legislador foi reduzir os casos de retomada às hipóteses efetivamente sinceras, quando tem o retomante real necessidade do imóvel. Na sistemática anterior, procuravam os locadores qualquer motivação para o despejo a fim de minorar o prejuízo de uma locação gravosa e inconveniente, reconduzida indefinidamente por prazo indeterminado.

São hipóteses de desfazimento da locação por denúncia cheia às estipuladas no art. 9º da Lei do Inquilinato, quais sejam:

- a) por mútuo acordo entre as partes;
- b) em decorrência da prática de infração contratual;
- c) por falta de pagamento de alugueis ou encargos;
- d) para realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público;
- e) assim como as situações dispostas no art. 47.

Deste modo, segundo o artigo supracitado, também pode ocorrer a denúncia motivada nos casos de:

- a) extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário estiver relacionado com o seu emprego;
- b) se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha de imóvel residencial próprio;
- c) se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para realização de obras que aumentem a área construída em 20% ou se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em 50%. O único caso nessas situações em que é permitida a denúncia vazia é quando a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

Estando a locação por prazo indeterminado, em contratos firmados por prazo igual ou superior a trinta meses, pode o inquilino mediante declaração de vontade extinguir a locação, desde que o faça com antecedência de trinta dias. Caso não observe o aviso prévio, incidirá a multa prevista no art. 6, parágrafo único, da lei locatícia, podendo o locador exigir a quantia equivalente a um mês de aluguel e encargos vigentes à época da rescisão.

O locador também poderá fazer uso da denúncia vazia nas locações residenciais ajustadas por escrito e com prazo igual ou superior a trinta meses, ocorrendo a resolução do contrato findadas o prazo estipulado, independente de notificação ou aviso.

Decorridos mais de trinta dias, entende-se que a locação passou a ter vigência por prazo indeterminado, devendo o locador, necessariamente, notificar o locatário, com prazo de trinta dias para a desocupação.

No caso de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa findo o período estipulado, independente de notificação, observada as hipóteses em que o locatário terá direito de renovação do contrato por igual prazo.

Por fim, o contrato de locação por temporada é mais uma modalidade que a Lei interfere no prazo de vigência do contrato. Diz a Lei do Inquilinato que este tipo de espécie locatícia não poderá ser por prazo superior a noventa dias, e que findo o prazo ajustado, permanecendo o locatário no imóvel, sem oposição do locador, por mais de trinta dias, a locação para temporada se transformará em locação por prazo indeterminado, somente podendo o contrato ser denunciado após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do já citado art. 47.

2.7 DA RESCISÃO/EXTINÇÃO DA LOCAÇÃO

Entre os princípios que norteiam os contratos em geral, sobreleva o primeiro e mais saliente: *pacta sunt servanda*. Ou seja, as convenções devem ser cumpridas. Desse modo, não só na locação, como nos contratos em geral, fixado o pacto para um prazo determinado, ambas as partes contam com o exaurimento desse prazo, no mínimo, pois assim foi convencionado. A quebra antecipada do contrato, antes do decurso de seu prazo, toma de surpresa o outro contratante e lhe ocasiona prejuízo e contratempos (VENOSA, 2010, p. 39).

Por essa razão, nos contratos por prazo determinado, regra geral, o contratante que, injustificadamente não cumpre o prazo, fica sujeito a uma indenização, em favor da outra parte. Já nos contratos por prazo indeterminado, embora estes não tenham termo certo para ultimar, há a multa prevista no art. 6º, parágrafo único da Lei n. 8.245/91, em caso de descumprimento do aviso prévio de trinta dias na desocupação do imóvel por parte do locatário. Nessa hipótese, pode o locador exigir a quantia equivalente a um mês de aluguel e encargos vigentes à época da rescisão.

O art. 4º da Lei de Locações reza que “durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada”. Aplica-se o artigo em exame seja a locação residencial ou não residencial.

Pela sistemática do inquilinato, não pode o locador reaver o imóvel antes de findo o prazo contratual. A hipótese de resilir o contrato pagando a multa somente é aplicável ao locatário.

Conforme leciona Gonçalves (2007, p. 182):

A multa, ou cláusula penal, é uma prefixação antecipada de perdas e danos. Trata-se de obrigação acessória que onerará a parte que deixar de dar cumprimento a obrigação. O presente dispositivo visa indenizar a parte que inadimpliu antecipadamente o contrato, cuidando, portanto, de multa compensatória. A aplicação da proporcionalidade deve ser observada, reduzindo a multa proporcionalmente ao tempo descumprido do contrato.

Mesmo tratando-se de contratos por prazo determinado, em certas ocasiões é possível o locador dar ensejo ao encerramento do vínculo locatício. O legislador, por exemplo, achou necessário arrolar, no art. 9º, algumas causas de extinção da locação, certamente porque as considerou mais genéricas, aplicáveis a qualquer tipo de locação.

O inciso I do referido artigo diz que a locação pode ser desfeita por mútuo acordo. O consenso de distratar ou resilir negócio jurídico pode ser colocado de diversas formas. A principal é as partes elaborarem outro contrato, que vai se diferenciar do contrato de locação pela diversidade do objeto; se naquele o consenso residia na vontade de entabular a cessão de uso e gozo da coisa mediante remuneração, no distrato o consenso está na vontade das partes de cessarem a relação que os vinculam. Se o inquilino distrata a locação, mas não desocupa o prédio, cabe ação de despejo por infração contratual.

É possível, outrossim, a extinção da locação por infração a lei ou contratual. Cabe ao demandante a prova de ocorrência do alegado fato constitutivo de seu direito. Contudo, não pode ser esquecido que a locação é contrato, cabendo em muitos casos, a prova do pagamento ao devedor, ou seja, cabe ao inquilino demonstrar que pagou os aluguéis e demais encargos, mesmo porque seria impossível exigir do locador a prova de que nada recebeu.

A última causa de extinção do vínculo locatício disposto no art. 9º se dá nos casos de reparações urgentes determinados pelo Poder Público. As condições específicas da ação são a necessidade de se fazer uma reparação urgente no imóvel; essa reparação ter sido determinada por autoridade pública (municipal, estadual ou federal); não haver possibilidade de as obras serem realizadas com a permanência do inquilino no imóvel ou havendo possibilidade que este permaneça, ele se recusa a permitir as reparações.

Mas não somente as hipóteses do art. 9º serão ensejadoras da extinção do vínculo locatício. Nos contratos de locação há a aplicação do princípio “venda rompe locação”, sendo

exceção à regra geral de que as obrigações acessórias acompanham a coisa. (NAGIB, 2010, p. 101)

O fato da alienação da coisa por si só é suficiente para permitir a denúncia da locação, resilição que não tem outro fundamento senão o direito potestativo do novo adquirente em não manter a relação locatícia do antigo proprietário com o inquilino.

Segundo o art. 8º da Lei, “o adquirente poderá denunciar o contrato, com prazo de noventa dias para desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel”.

O prazo para que seja feita a denúncia do contrato é de noventa dias, contados da venda ou do compromisso, sendo presumida a concordância na manutenção da relação após esse período.

Outra situação que enseja a extinção do vínculo locatício será quando o locador, nas hipóteses legais, exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, e o locatário, notificado, restar inerte por mais de trinta dias.

Evidentemente, como disposto no subitem anterior, também é motivo de extinção da locação quando findado o prazo do contrato. Poderão as partes, independente de notificação, no prazo de trinta dias, denunciar a locação, ressalvado os casos de contrato por prazo determinado com duração inferior a trinta meses, onde a locação prorroga-se automaticamente por prazo indeterminado, sendo somente possível a saída do inquilino por meio de denúncia motivada ou quando se passarem cinco anos de vigência ininterrupta da locação.

3 GARANTIAS LOCATÍCIAS

A garantia não é elemento essencial da obrigação, isto é, podemos ter obrigações sem garantias, como por exemplo, a locação em que as partes não ajustam fiança ou caução. Segundo Slaibi Filho (2010, p. 256) “a garantia não é um elemento que integre a obrigação, mas pode surgir eventualmente, colocando-se como elemento acessório”. A natureza acessória das garantias significa que estas somente existem se e enquanto houver a obrigação principal. Findada esta, a garantia deixa de subsistir.

Slaibi Filho (2010, p. 257) classifica as garantias em duas grandes modalidades:

- a) garantias pessoais ou fidejussórias, quando a pessoa oferece a totalidade de seu patrimônio como forma de assegurar que a obrigação será adimplida;
- b) garantias reais, quando se oferece um bem determinado.

A atual Lei de Locações, em seu art. 37 na sua redação original, dispôs que somente podem ser exigidas do inquilino três modalidades de garantia. Em 2005, através da Lei n. 11.196, foi inserida uma quarta modalidade. Desta forma, são modalidades de garantia: caução em dinheiro, fiança, seguro de fiança locatícia e cessão fiduciária em quotas de fundos de investimento.

A Lei do Inquilinato proíbe dispor de mais de uma modalidade de garantia no mesmo contrato. O que a lei veda é que haja concorrência entre elas, mas não interdita que, escolhida a fiança, tenha esta mais de um fiador.

Nos estritos termos legais, em face do caráter intervencionista da legislação do inquilinato, restringindo a autonomia privada, não podem as partes ajustar outras modalidades de garantia que não sejam aquelas previstas na Lei de Locações.

Já em relação à sua ausência, dispõe o art. 42 da referida lei que “não estando à locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo”. É uma exceção à regra geral. Não havendo pagamento nesse prazo, o locador pode se adiantar e pedir o despejo por falta de pagamento, não necessitando aguardar o decurso do mês, o que em tese diminuirá seu prejuízo, na falta de garantia.

3.1 MODALIDADES DE GARANTIA

Segundo a Lei do Inquilinato são modalidades de garantia a caução, a fiança, o seguro de fiança locatícia e a cessão fiduciária em quotas de fundos de investimento. Conforme o art. 39 da Lei 8.245/91, “salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado”.

Antes de adentrar no estudo das modalidades, falar-se-á da substituição das garantias locatícias.

3.2 SUBSTITUIÇÃO DA MODALIDADE DE GARANTIA

A Lei n. 8.245/91, no seu art. 40, arrola diversos motivos que ensejam ao locador o direito potestativo de exigir do inquilino a substituição de garantia do locador.

Na verdade, nem precisava a lei dizer, pois toda vez que qualquer garantia diminui ou desaparece fica o cumprimento da avença locatício a descoberto. Nessa eventualidade, pode o locador exigir e deve o locatário reforçar a garantia, ou substituí-la. O que o aludido dispositivo da lei inquilinária faz nada mais do que especificar hipóteses de diminuição ou desaparecimento da garantia.

A primeira hipótese em que o locador estará autorizado a exigir a substituição do fiador ou a exibir uma nova é no caso de morte do fiador, visto que seu falecimento faz desaparecer a garantia, que é pessoal. Os bens do espólio responderão pelas obrigações da fiança até a data da morte.

Como dito, o legislador também buscou amparar as situações em que a garantia fica fragilizada ou desaparece. Enquadra-se no primeiro cenário a ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência de fiador, declaradas judicialmente e alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador. Já no tocante a segunda proposição, ocorre quando há o desaparecimento de bens móveis ou desapropriação ou alienação do imóvel nos casos de caução; a exoneração da garantia constituída por quotas de fundo de investimento; e liquidação ou encerramento do fundo de investimento da garantia da cessão fiduciária. Em todos estes casos, não havendo a substituição no prazo, estará caracterizada a infração legal.

Por fim, percebe-se um maior cuidado da lei em sede de substituição da garantia no tocante à fiança. Não só porque é a modalidade mais utilizada, mas porque a garantia pessoal fica mais sujeita a vicissitudes.

Assim, autoriza o art. 40 a substituição do fiador ou da modalidade de garantia em casos de exoneração do fiador e nos casos em que haja prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo.

Entretanto, a grande inovação do artigo foi em seu inciso X, com redação introduzida pela Lei n. 12.112/09, que pôs fim a uma grande celeuma do meio jurídico. Trata-se dos casos em que o contrato de locação é estendido por prazo indeterminado e com fiança sem limitação de tempo. Optou a lei por colocar-se em um meio termo: ao mesmo tempo em que permite a exoneração do fiador na locação por prazo indeterminado, o mantém atrelado à fiança locatícia após 120 dias a notificação, prazo razoável para os interessados estabelecer nova garantia.

Em todas as hipóteses acima referidas, poderá o locador notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de trinta dias, sob pena de desfazimento da locação.

Cabe salientar que embora tenha o locador direito de tal exigência, cabe ao inquilino apontar a modalidade da garantia ou o novo fiador. Conforme art. 252 do Código Civil, nas obrigações alternativas, cabe a escolha ao devedor, no caso o locatário.

3.3 ESTUDO DE CADA MODALIDADE DE GARANTIA

Conforme já exposto, aqui serão analisadas individualmente as quatro modalidades de garantias existentes na lei locatícia, quais sejam, a caução, o seguro-fiança, a cessão de quotas de fundo de investimento e a fiança.

3.3.1 Caução

A caução é garantia real através da qual são destinadas determinadas coisas para assegurar o cumprimento da obrigação, podendo estas recair em bens moveis, imóveis, dinheiro, títulos e ações.

A respeito do tema, certifica Venosa (2010, p. 166):

Por sua vez, quando a lei diz que as garantias locatícias podem-se constituir de caução, fiança e seguro de fiança, está utilizando o termo caução apenas em uma de suas acepções, qual seja a caução real, tanto que dispõe o art. 38 que a caução poderá ser em bem móveis ou imóveis. Constituem-se cauções quaisquer formas de garantias, reais (penhor, hipoteca e anticrese) ou pessoais (fiança). Porém deve ser notado que 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.

O inquilino poderá caucionar o cumprimento de sua obrigação através de coisas móveis e imóveis. Nestes casos, a publicidade dos atos será alcançada pelo registro público, em cartório de títulos e documentos para os bens móveis e no registro imobiliário para os imóveis.

A caução estabelece sobre o bem um privilégio real, com preferência sobre os créditos quirografários, na forma estabelecida pelos arts. 955 e seguintes do Código Civil. O registro da caução torna o ato público, com efeito em relação a terceiros. Não terá eficácia *erga omnes* o registro da caução de imóveis que não o efetivado no competente registro imobiliário, com averbação na matrícula respectiva.

O caucionamento em dinheiro não poderá exceder a três meses de aluguel e será depositada em caderneta de poupança regulamentada para esse fim. Se o valor inadvertidamente sobrepujar o valor dos três alugueres, pode o locatário pleitear o levantamento do excesso. Por outro lado, toda vez que o valor do aluguel for aumentado, além dos índices de correção, pode o locador exigir o complemento da caução, sob pena de essa garantia se tornar insuficiente e ineficaz. Nada impede que terceiro preste essa caução, ficando o depósito em seu nome.

O valor em depósito garante não só o pagamento de alugueres e encargos, mas qualquer responsabilidade do locatário com relação à coisa locada, como por exemplo, pelo ressarcimento de danos anormais no imóvel.

Regra geral, o levantamento do numerário depositado somente poderá ser efetuado pelo locatário, com anuência escrita do locador, ou por este, com anuência escrita do

locatário. Afora essas situações, somente poderá ser levantado o dinheiro dessa poupança mediante autorização ou ordem judicial.

A respeito da caução em dinheiro, ensina Venosa (2010, p.173):

Ficando o locador como depositário, não poderá, por sua própria conta, lançar mão dos valores respectivos para se ressarcir de eventuais aluguéis, encargos ou responsabilidades do inquilino em atraso. Para tanto, deve promover a respectiva ação para responsabilização do locatário, a fim de, com o devido processo legal, mediante autorização judicial, se valer desses títulos, quer penhorando-os, quer deles se utilizando, se assim for decidido. Afinal, trata-se de garantia locatícia e não de pagamento antecipado de aluguéis.

Ao final da locação, não restando mais qualquer obrigação para o locatário, este ou o terceiro garante, deverá levantar o depósito com todos os acréscimos que a conta recebeu. Recusando-se o locador a autorizá-lo expressamente, deve o inquilino recorrer à via judicial. O levantamento do depósito garantidor do débito pendente só pode ocorrer mediante mandado judicial.

Finalmente, a caução também pode ser em valores fiduciários, tais como letras de câmbio, títulos da dívida pública, ações de sociedade anônimas certificados de depósitos bancários etc., e deve atender no que couber, às mesmas regras dos depósitos em dinheiro, que se destinam à caderneta de poupança. Desse modo, todas as vantagens que advierem desses valores mobiliários pertencerão ao locatário, podendo este recebê-los, se solvidas todas as suas obrigações decorrentes da obrigação.

Diminuída essa garantia, representada por valores mobiliários, ou quando esta desaparece por força de falência, concordata ou liquidação da pessoa jurídica emissora, deve o locatário substituí-la em trinta dias. Isto porque o contrato locatício se vê ao desamparo no caso de insolvência do locatário. Não efetivada a substituição no prazo, estará caracterizada a infração legal, ensejadora da ação de despejo.

3.3.2 Seguro de fiança locatícia

O seguro locatício é a terceira modalidade de garantia da obrigação onde a seguradora se compromete a cumprir as obrigações do locatário na falta de cumprimento por este.

A Lei 8.245/91, no art. 41 diz que o seguro abrangerá a totalidade das obrigações do locatário, o que incorria em lei anteriores, eis que era limitada apenas à falta de pagamento dos aluguéis e encargos, além de reembolso de custas judiciais e honorários advocatícios.

A Circular nº 1 da Superintendência de Seguros Privados – Susep, de 14 de janeiro de 1992, procura orientar esse seguro de forma bastante ampla embora com algumas exclusões de riscos e prejuízos não indenizáveis.

A respeito do tema, posiciona-se Kojranski (1992, p. 6 *apud* SLAIBI FILHO, 2010, p. 269,270):

Basta ler atentamente a Circular nº 1 editada pela Susep para desanimar qualquer locador dotado de normal acuidade. É que todas as portas são abertas para que a indenização securitária seja amputada, quando não inteiramente negada.

Começa por uma colisão violenta do prazo de vigência: a lei conclama por um prazo mínimo de locação por trinta meses, enquanto a apólice vigorará por apenas um ano. A exemplo do que ocorre com o seguro de sinistros de automóveis, também aqui se verificará participação obrigatória do locador na cobertura securitária do prejuízo. Trata-se do que é identificado por franquia, cujo percentual “será fixado nas condições particulares” de cada contrato. Quer isto dizer que jamais o locador será integralmente reembolsado do seu prejuízo, cabendo atentar, com extrema cautela, o percentual de franquia de cada apólice.

Sobreleva insistir que essa obrigação de indenizar apenas se configura com a decretação do despejo, com o abandono ou com a restituição amigável do imóvel locado. Mas o pagamento da indenização apenas se verificará no prazo de trinta dias, uma vez satisfeitas as condições .

Ainda assim, não informa a circular ora comentada que o valor indenizatório será monetariamente corrigido.

Bem mais grave e danosa ao locador é a disposição que limita a indenização aos prejuízos “verificados até o prazo concedido na sentença decretatória para a desocupação voluntária do imóvel”, da qual – como se vê – exala forte odor de má-fé. É que há brutal diferença entre o prazo concedido para “desocupação voluntária” (a ser contado, pelo que se pode deduzir, a partir da publicação da sentença) com a efetiva restituição do imóvel, mediante execução forçada. A experiência forense demonstra que, a despeito do empenho na execução do despejo, vários meses podem ser exigidos até que a restituição do imóvel seja consumada.

Mas a indenização securitária não cobrirá esse prejuízo. Seguramente, nem o locatário faltoso. Sobrará para o locador, se aceitar tão imprópria garantia, que imaginou eficaz para protegê-lo de tão impróprio inquilino.

O grande prejudicado, outra vez, será o locatário, que não poderá contar com o imprestável mecanismo do seguro fiança locatícia. Mesmo porque não faltam inquilinos, faltam é moradias.

A respeito do assunto, opina Souza (1993, p. 155):

O que prejudica a circular, reduzindo o interesse do locador, é o limite da responsabilidade da seguradora, que só responderá, quanto a cobertura básica e adicionais, até trinta vezes o aluguel mensal, o que nos parece insuficiente para proteger o locador.

O fato é que seguro fiança é um produto que não logrou, ainda, êxito no mercado imobiliário. Talvez seu insucesso se deva ao seu custo relativamente alto, bem como por uma excessiva burocracia no ato de contratação, bem como por detalhes técnicos ainda mal resolvidos. Para maior aceitação, caberá aos empresários do setor dinamizar esse seguro e torna-lo útil ao consumidor, que, se bem elaborado, apresenta muitas vantagens sobre a fiança.

3.3.3 Cessão fiduciária em quotas de fundos de investimentos

A Lei n. 11.196/05 introduziu uma nova modalidade de garantia, a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, onde é ofertado quotas do fundo de investimento do locatário para o locador no caso de não serem pagos os aluguéis mensais.

Na prática, entretanto, a inclusão desta modalidade não trouxe o resultado que dela se espera. Sobre essa questão, comenta Guerra (2005):

Dentre as garantias indicadas na Lei de Locações, a novidade reside, de fato, na cessão fiduciária em quotas de investimento, eis que foi recentemente incorporada ao ordenamento jurídico brasileiro.

Sucede, no entanto, que mesmo após já alcançados dois anos de vigência da nova lei, com a inclusão de nova garantia no mercado de locações urbanas, o que se anunciava à época, como verdadeira revolução, acabou fazendo água, porquanto a Comissão de Valores Imobiliários (CVM) ainda não regulamentou a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, como modalidade específica de garantia locatícia.

O fundo de investimento, em garantia imobiliária, como modalidade de captação de recursos, requer regulamentação firme e protetora do investidor, porque se trata de captação do dinheiro no mercado varejista de locações urbanas. O monitoramento de transações e o controle sobre a rentabilidade desses investimentos formados, em carteiras, com recursos financeiros advindos, na origem, de típica poupança popular, isto é, pulverizadas e contratadas por locatários, homens comuns, mediante o pagamento do preço de quotas e respectivas cessões, na hipótese de inadimplemento de obrigações locatícias, requer normatização e fiscalização por parte da CVM.

Em outras palavras, continuamos, no segmento das locações urbanas, com as mesmas garantias históricas, sem qualquer novidade no plano prático. Até o momento não sabe ao certo quais os agentes econômicos poderão atuar neste segmento de negócio, no mercado de cessão de quotas de fundo de investimento originário de garantia locatícia.

Conclusão que se chega, neste momento, é no sentido da dificuldade que tem o legislador brasileiro de criar e normatizar novas relações jurídicas próprias de garantia de crédito ou de obrigações.

3.3.4 Fiança

A fiança é contrato acessório, unilateral (pois somente é o fiador quem se obriga), solene (exige forma escrita) e, na maioria das vezes, é contrato gratuito, visto que o fiador, geralmente, nada recebe do afiançado, embora não seja ilícito que o fiador lhe cobre a prestação do seu serviço de fiança.

Segundo o art. 818 do Código Civil, “pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra”.

Nos dizeres de Venosa (2010, p. 198) “trata-se de forma peculiar de contrato, pelo qual um terceiro garante o cumprimento das obrigações do locatário, o verdadeiro devedor”.

É sem dúvida a forma tradicionalmente mais utilizada de garantia nas locações, embora a lei sugira outras, até mais eficientes. Abrindo maiores possibilidades para a caução real e para o seguro locatício, permite a lei que o pretendente a locatário se livre da situação constrangedora de pedir favores decorrentes de amizade para fiança, amizade essa sempre passível de ruir em um contrato deste tipo.

No silêncio do contrato, a obrigação do fiador é subsidiária à obrigação do locatário, isto é, primeiramente responderão os bens do afiançado, embora geralmente as partes pactuem a solidariedade entre locatário e fiador, com a renúncia do benefício de ordem.

A fiança se interpreta restritivamente. Assim, não poderá o locatário agravar a situação do fiador, como por exemplo, majorar o aluguel acima dos índices legais de correção, sob pena de ineficácia da fiança. O STJ inclusive sumulou tal entendimento, na Súmula 214, no que dispõe que “o fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu”.

No intuito de facilitar as locações, a presente lei inquilinária excluiu a impenhorabilidade do imóvel residencial do fiador, por disposição acrescentada, em seu art. 82, ao art. 3º da Lei 8.009/90, o que do contrário exigiria que o fiador tivesse, no mínimo, mais de um imóvel.

Devido às peculiaridades da fiança, esta será estudada detalhadamente no presente trabalho em um capítulo próprio.

4 FIANÇA

O Código Civil, em seu art. 818, preceitua que “pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra”.

Nos dizeres de Gonçalves (2007, p. 524):

A fiança é, portanto, o contrato pelo qual uma pessoa se obriga a pagar ao credor o que a este deve um terceiro. Alguém estranho à relação obrigacional originária, denominado fiador, obriga-se perante o credor, garantindo com o seu patrimônio a satisfação do crédito deste, caso não o solva o devedor.

A fiança é uma modalidade contratual de natureza acessória, isto porque depende da existência do contrato principal e tem sua execução subordinada ao não cumprimento deste, pelo devedor.

Por ter este caráter, a fiança pode ser de valor inferior ao da obrigação principal e contraída em condições menos onerosas, não podendo, entretanto, ser de valor superior ou mais onerosa do que esta, uma vez que o acessório não pode exceder o principal. Contudo, o art. 822 do Código Civil preceitua que “não sendo limitada, a fiança compreenderá todos os acessórios da dívida principal, inclusive as despesas judiciais, desde a citação do devedor”. Assim, se não houver na fiança restrições, esta será considerada como em caráter universal, tornando o fiador corresponsável por todo e qualquer prejuízo causado pelo afiançado.

Diz-se que a fiança é contrato unilateral, porque gera obrigações, depois de ultimado, unicamente para o fiador. Todavia, alguns doutrinadores o consideram contrato bilateral imperfeito, pois o fiador sub-rogasse nos direitos do credor primitivo, cabendo ação de regresso contra o devedor.

Discorda Gomes (2008, p. 493) desta última corrente doutrinária:

Essa opinião sobre contrato bilateral imperfeito assenta no falso pressuposto de que o contrato se realiza entre fiador e o devedor. Insustentável, demais disso, porque, cumprida a obrigação do fiador, se extingue o contrato de fiança.

Conforme disposto no art. 819 do Código Civil, “a fiança dar-se-á por escrito”. Poderá ser feita por instrumento público ou particular, no próprio corpo do contrato principal ou em separado. É, destarte, contrato formal, pois fiança jamais se presume.

Pode ser tanto gratuita como onerosa, visto que embora na maioria das vezes a avença seja assumida a título de amizade não é vedada a sua cobrança. De todo o jeito, sendo

um contrato benéfico, “não admite interpretação extensiva”, como preceitua o art. 819 do Código Civil.

A fiança é, por fim, contrato personalíssimo, visto ser celebrada em função da confiança que o fiador merece, devendo ser interpretada restritivamente.

Vale frisar, não se confunde fiança com aval, embora este último também constitua uma garantia pessoal. Enquanto a primeira é uma garantia fidejussória ampla, que pode ser usada em qualquer espécie de obrigação, o aval é instituto de direito cambiário, restrito aos débitos submetidos aos princípios do mesmo. Enfim, aval é uma declaração unilateral e não contrato.

4.1 REQUISITOS SUBJETIVOS E OBJETIVOS

Em relação aos requisitos subjetivos, podem ser fiadoras todas as pessoas que tenham livre disposição de seus bens. Assim, excluem-se os incapazes em geral. Se for concedida através de mandato, na procuração deve conter estes poderes especiais. Caso seja o outorgante analfabeto ou cego, a procuração deve ser feita através de instrumento público.

O Código Civil veda, em seu art. 1647, inciso III, o cônjuge, sem a autorização do outro, exceto no regime de separação total de bens, de prestar fiança. O ato se torna anulável, se ausente a referida concessão. Somente o cônjuge que não deu a outorga ou seus herdeiros, se já falecido, podem postular a anulação. É possível ainda a ratificação da fiança pelo cônjuge que não anuiu, devendo para tanto, a autorização ser feita por documento público ou particular autenticado.

Recentemente, o STJ editou a súmula n. 332 que determina que “a anulação de fiança prestada sem outorga uxória implica a ineficácia total da garantia”. Deste modo, a ausência de autorização do cônjuge acarretará a ineficácia de toda a garantia, o que significa dizer que mesmo o cônjuge que firmou a obrigação ficará eximido de responder pelas obrigações afiançadas.

Sobre esse posicionamento, critica Coelho (2010, p. 61):

A ineficácia de toda a garantia da fiança, mesmo em relação a quem subscreveu a garantia, viabilizará que o próprio garantidor, como fiador, que tenha assumido, em contrato de locação, a acessoriedade da garantia, venha a se aproveitar da própria torpeza.

Leis esparsas também impõem algumas restrições à figura do fiador, não podendo prestar fiança certas pessoas, em razão de ofício ou função que exercem, como agentes fiscais, tesoureiros, leiloeiros, tutores e curadores pelos pupilos e curatelados.

Em outras ocasiões a restrição alcança as entidades públicas. O governador não pode prestar fiança sem autorização da Assembléia Legislativa; as autarquias não podem ser fiadores, salvo as instituições de previdência social na locação de casa ocupada pelos seus associados (Decreto Lei n. 1308/39); e as unidades militares também não podem ser fiadoras em favor dos oficiais e praças que as compõem. No mútuo feito a menor, a fiança dada a este é inválida, e não é lícito ao credor recobrar o empréstimo ao fiador.

Outrossim, é possível que haja restrições de ordem convencional que ocasionam a falta de legitimação, como por exemplo as estabelecidas em contrato social, proibindo expressamente a firma de dar fiança.

Autoriza o Código Civil no art. 820 que “pode-se estipular a fiança, ainda que sem consentimento do devedor ou contra a sua vontade”. Embora o mais usual seja que o devedor apresente ao credor pessoa disposta a responder pela fiança, nada impede que haja a relação jurídico-fidejussória sem o conhecimento do devedor, visto tratar-se de um contrato entre credor e fiador. Porém, nesses casos não poderá a parte credora exigir a substituição do fiador em caso deste se tornar insolvente, já que o credor não consentiu com a fiança.

No que tange aos requisitos objetivos, a fiança serve a toda espécie de obrigação. Entretanto, tendo em vista sua natureza acessória, sua eficácia depende da validade da obrigação principal. Ensina Pereira (2009, p. 531) que se a obrigação principal for nula, nula será a fiança; se for inexigível, como a dívida de jogo, incobrável será do fiador; se anulável não pode ser eficazmente afiançada.

O art. 824 do Código Civil estabelece uma exceção ao preceito de que obrigações nulas não são suscetíveis de fiança, que se dá nos casos em que a nulidade provém da incapacidade pessoal do devedor. O parágrafo único do mesmo artigo, todavia, informa que esta exceção não abrange os casos de mútuo feito a menor.

As dívidas futuras também podem ser objeto de fiança, embora o art. 821 do Código Civil faça a advertência que “o fiador, neste caso, não será demandado senão depois que se fizer certa e líquida a obrigação do principal devedor”, ou seja, somente poderá ser cobrada quando se tornar exigível a obrigação afiançada, seguindo a regra de que o acessório acompanha o principal.

4.2 EFEITOS DA FIANÇA

O fiador, ao conceder a fiança, assume a obrigação de pagar a dívida do devedor, se este não o fizer no tempo e na forma devidos. Tal obrigação transmite-se aos seus herdeiros.

Entretanto, segundo dispõe o art. 836 do Código Civil, “a responsabilidade que a lei lhes impõe se limita ao tempo decorrido até a morte do fiador, e não pode ultrapassar as forças da herança”.

Destaca-se nas relações entre o credor e o fiador, o benefício de ordem. Tal benefício consiste no direito de exigir que sejam primeiro executados os bens do devedor principal. Nas palavras de Rodrigues (2003, p. 358):

O benefício de ordem se funda na ideia de que a obrigação do fiador é subsidiária, pois que não passa de uma garantia da dívida principal. Assim, cumpre ao devedor pagar a dívida e só quando, mediante a execução de seus bens, verificar-se a insuficiência de seu patrimônio para resgatá-la, é que o fiador será chamado a fazê-lo.

Contudo, tal benefício não poderá ser invocado nos casos em que o fiador renunciar expressamente à este direito; quando se obrigar como principal pagador ou devedor solidário; se o devedor for insolvente ou falido.

Há ainda o chamado benefício de divisão onde, segundo o parágrafo único do art. 829 do Código Civil, “estipulado este benefício, cada fiador responde unicamente pela parte que, em proporção, lhe couber no pagamento”.

Leciona Gonçalves (2007, p. 534) sobre a questão:

Presume-se, pois, que os co-fiadores são solidários, admitindo-se, porém, que se ilida a presunção pela estipulação contrária. Neste caso, cada um responderá *pró-rata*. Se não houver especificação da parte da dívida que cada qual garante, pode o credor, em caso de inadimplência do devedor principal, exigir de um, de alguns, ou de todos os fiadores o total da dívida.

Assim como o fiador único pode limitar a garantia a uma parte da dívida somente, admite-se, também, sendo vários os garantes, que cada qual especifique, no contrato, a parte da dívida que toma sob sua responsabilidade, e assim, não será por valor maior obrigado.

Consequência importante da fiança é sub-rogação legal do fiador. Pagando este a totalidade da dívida, ficará sub-rogado nos direitos do credor, com todos os direitos, ações, privilégios e garantias de que este último possuía, podendo exigir também os juros do

desembolso pela taxa estipulada na obrigação principal ou, a sua falta, pela taxa legal, além das perdas e danos que sofrer em razão da fiança.

No tocante aos outros fiadores, o fiador onerado só os poderá demandar a cada um pela respectiva quota, distribuindo entre todos, caso haja, a parte do fiador insolvente.

Importante salientar que para que tenha direito a sub-rogação, deverá o fiador pagar integralmente a dívida garantida, visto que não pode ele concorrer com o credor, se não totalmente satisfeito, na execução dos bens do devedor.

4.3 EXTINÇÃO DA FIANÇA

A fiança extingue-se por causas terminativas próprias às obrigações em geral. Por ser contrato acessório, extingue-se em sobrevindo qualquer causa de extinção do débito principal por ela assegurado.

Independentemente de seu caráter acessório, a fiança pode extinguir-se pelas mesmas causas gerais de extinção da obrigação, como, por exemplo, a confusão, ao se reunirem na mesma pessoa as qualidades de devedor e de fiador, a compensação, e, em geral, todas aquelas circunstâncias que conferem ao fiador o direito de opor uma exceção pessoal.

Além das causas acima citadas, a fiança extingue-se também por atos praticados pelo credor, elencados pelo art. 838 do Código Civil. Assim, será extinta a fiança quando o houver a expressa outorga de novo prazo para pagamento ao devedor (concessão de moratória), sem consentimento do fiador; frustração da sub-rogação legal do fiador nos direitos e preferências; e aceitação do devedor, em pagamento da dívida, objeto diverso do que este era obrigado a lhe dar, ainda que venha depois a perdê-lo por evicção.

A morte do fiador extingue a fiança, entretanto a obrigação passa aos herdeiros. Todavia, a responsabilidade da fiança se limita ao tempo decorrido até a morte do fiador, não podendo ultrapassar as forças da herança.

Já em relação à morte do locatário, o fiador não ficará liberado, já que nem a Lei do Inquilinato nem o Código Civil apreciaram referida matéria. Desta forma, nas locações residenciais, com a morte do locatário, ficam sub-rogados nos seus direitos os seus herdeiros, o cônjuge, ou familiares que residiam no imóvel.

Em que pese as alegações de se tratar de obrigação personalíssima, não se pode entender que se opere a exoneração automática, sob pena de possibilitarmos a existência de uma grande instabilidade nas relações contratuais.

A extinção da fiança através da exoneração é privativa do fiador, sendo somente cabível se a fiança for dada sem limitação de tempo. Na fiança prestada por prazo determinado, não poderá o fiador pleitear sua exoneração antes da ocorrência do termo que põe fim a este contrato, ou a data em que passe a ser por prazo indeterminado, visto que não preencheria uma das condições básicas, no caso, a indeterminação (COELHO, 2010 p. 48).

Exceção à regra se dá nos casos de separação do casal locatário, onde, mesmo sendo a fiança por prazo certo, notificado o fiador da sub-rogação pelo cônjuge que permanecer no imóvel, terá o prazo de trinta dias para pedir sua exoneração, ficando responsável pela fiança nos cento e vinte dias subsequentes. Ressalta-se que a exoneração nesses casos é mera faculdade que o legislador propiciou ao fiador, não causando a liberação se não exercida dentro do prazo referido de trinta dias.

Os efeitos da exoneração serão em conformidade com o art. 40, inciso X, introduzido pela Lei n. 12.112/09, que menciona que na prorrogação por prazo indeterminado, uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficará obrigado por todos as implicações da fiança, durante cento e vinte dias após a notificação ao locador.

Este tema, muito embora se vincule com o objeto do presente trabalho, merece ser tratado em tópico específico, o que será feito no quinto e derradeiro capítulo.

4.3.1 A renúncia ao direito de exoneração

A possibilidade de renúncia ao direito de exoneração da fiança desperta polêmica no meio jurídico, pois o fiador em cláusula expressa renuncia aos benefícios de exoneração da fiança. A grande dúvida é se neste caso pode o fiador exonerar-se do encargo tendo o contrato vigência por prazo indeterminado.

Estabelece o art. 835 do Código Civil que o “fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor”.

Embora aparentemente se trate de direito disponível, o que, de regra, ensejaria a possibilidade de renunciar à faculdade de liberação, há que se convir que deve ser assegurado

ao fiador o direito de não mais permanecer vinculado ao contrato acessório da fiança perpétua e indefinidamente, configurando imposição insuportável e incompatível ao seu direito propiciado por lei (COELHO, 2010, p. 42).

Tem entendido o STJ, que na fiança, o garante só pode ser responsabilizado pelos valores previstos no contrato a que se vinculou, sendo irrelevante, na hipótese, que tenha ocorrido a renúncia ao direito de exonerar-se daquela.

Assim, não pode o fiador ficar eternamente vinculado ao pacto locatício por tempo indeterminado, visto que deve ser conferida a respectivo contrato acessório, interpretação restritiva e benéfica.

Sobre o tema, analisa Coelho (2010, p. 41):

Na realidade o atual dispositivo legal resguarda a possibilidade de exoneração da garantia, quanto ao contrato sem limitação no tempo, pretendendo o legislador resguardar o garantidor que, apesar de ter renunciado em cláusula expressa de contrato, quando da celebração do pacto locatício, não pode ficar adstrito perpetuamente a esta garantia, o que viria ferir frontalmente um dos princípios que regem as disposições contratuais, que é o equilíbrio entre as partes.

Não se pode olvidar uma nova realidade contratual, afastando-se da concepção tradicional dos contratos, onde o princípio do *pacta sunt servanda* passa por uma relativização. É claro que a vontade continua essencial na formação do pacto contratual, mas a sua força deve ser considerada em relação à lei e também aos princípios que norteiam o sistema (COELHO, 2010, p. 46).

É, portanto nula a cláusula contratual mediante a qual o fiador renuncia ao direito de exonerar-se da obrigação, nas hipóteses em que a locação vige por prazo indeterminado.

Sendo assim, poderá o fiador desobrigar-se da fiança que houver prestado por tempo indeterminado ou após o vencimento do prazo firmado no contrato locatício que se prorrogue a prazo indeterminado, devendo nos termos do art. 40, inciso X, da Lei das Locações, utilizar a faculdade oportunizada pelo legislador e proceder à notificação ao locador, ficando obrigado ainda pelos efeitos da fiança pelos cento e vinte dias seguintes. Caso contrário, permanecerá responsável pelas obrigações legais e contratuais até a efetiva devolução do imóvel, ainda que por prazo indeterminado, conforme reza o art. 39 da lei locatícia.

4.4 A PENHORABILIDADE DO BEM IMÓVEL RESIDENCIAL DO FIADOR

O instituto do bem de família garante uma importância social enorme, pois visa a proteção da família e sua casa de moradia.

Nas palavras de Azevedo (2002, p. 93) extrai-se o conceito de bem de família:

O bem de família é um meio de garantir um asilo à família, tornando-se o imóvel onde a mesma se instala domicílio impenhorável e inalienável, enquanto forem vivos os cônjuges e até que os filhos completem sua maioridade.

A legislação brasileira adotou a proteção ao bem de família com a promulgação da Lei n. 8.009/90 em que “o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam”.

Entretanto, a Lei do Inquilinato dispôs no sentido de incluir, no art. 3º da lei acima citada, o inciso VII, que tornou a obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação uma exceção à impenhorabilidade do bem de família. Assim, é possível a constrição judicial do imóvel residencial, através da penhora, para garantir a execução forçada proposta pelo locador contra o fiador.

A constitucionalidade do referido inciso foi posta em dúvida com a inclusão do direito à moradia entre os direitos sociais previstos no art. 6º da Constituição Federal, advinda com o surgimento da Emenda Constitucional 26/2000.

Coelho (2010, p. 68) dá seu posicionamento a respeito do assunto:

O direito de moradia introduzido no art. 6º da CF pela Emenda 26/2000, não tendo sido regulamentado pela Constituição, serve apenas como um horizonte ou referência de atuação para o Estado, carecendo de regulamentação, sem ter eficácia plena, e, por consequência, não atingindo ou derogando o art. 3º da Lei 8009/90, inciso VII (introduzido pelo art. 82 da Lei do Inquilinato), ou melhor, não atingiu nenhuma das hipóteses elencadas no referido dispositivo legal.

O Ministro Cezar Peluso, em recente julgamento (RE 407.688), proferiu entendimento de que a Lei 8.009/90 é clara ao excepcionar a impenhorabilidade do bem de família do fiador, e o cidadão tem a plena liberdade de escolher se deve ou não garantir um contrato locatício, e, por efeito, se deve suportar os riscos que a condição de fiador garantidor impõe.

Fato é que apesar das críticas e dos rumores de derrogação deste inciso, a jurisprudência é até o momento pacífica pela penhorabilidade do imóvel do único imóvel residencial do fiador, em garantia de contrato de locação.

5 A PRORROGAÇÃO DA FIANÇA LOCATÍCIA NOS CONTRATOS POR PRAZO INDETERMINADO

Nos termos da nova redação do art. 39 da Lei do Inquilinato, “salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei”, o que significa que o garantidor se obriga não só pelo tempo determinado pela locação como pelo tempo indeterminado e, até mesmo, pelo tempo excedente de locação, em decorrência de decisão judicial, até o imóvel ser entregue, salvo se, na estipulação da garantia, houver sido ajustado que haverá determinada limitação temporal.

O disposto no art. 39 da Lei n. 8.245/91 não afasta o disposto no art. 835 do Código Civil. Assim, a extensão temporal da fiança, no entanto, quanto à locação por prazo indeterminado, pode cessar nos termos do art. 835 do Código Civil, mesmo porque ninguém pode obrigar-se indefinidamente.

Antes, a lei tratou de adaptar-se à vigência da norma com a inovação contida no art. 40, inciso X, em redação dada pela Lei 12.112/09, que menciona que nos casos de prorrogação por prazo indeterminado, uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficará obrigado por todos os efeitos da fiança, durante cento e vinte dias após o aviso.

5.1 PROBLEMÁTICA

Via de regra, os contratos de locação, apesar de pactuarem prazo determinado, textualizavam a perpetuidade do vínculo do fiador, renunciando este ao vencimento do contrato por meio de cláusula dizendo que sua responsabilidade, na realidade, encerrar-se-ia somente com a entrega definitiva das chaves.

Disponha o art. 39 da Lei do Inquilinato, em sua redação antiga, que não havendo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estendia até a entrega definitiva do imóvel.

O parágrafo único do art. 46 da lei locatícia, nos casos de locação residencial, e o art. 56, nos casos de locação comercial, preceituam que, findado o prazo pactuado, se o

locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

A grande polêmica era se nos casos de prorrogação contratual acima citados, o fiador ainda responderia pela fiança prestada inicialmente.

Observe-se que, no caso de fiança, havia disposição legal em contrário nos arts. 1.483 do Código Civil de 1916, e 819 do Código Civil de 2002, dizendo ambos, com a mesma redação, que “a fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva”.

Parte da doutrina entendia que a regra do art. 39 deveria ser aplicada ao fiador, sendo este responsável pelo adimplemento da obrigação até a efetiva entrega das chaves, exceto se existir restritiva expressa no contrato.

Outros estudiosos, no entanto, analisando a regra do artigo 819 do Código Civil, lecionavam que a fiança não poderia persistir na hipótese do contrato ser prorrogado por prazo indeterminado, visto que não se admite interpretação extensiva e que a fiança deve ser expressa, não presumida.

Eram casos frequentes em que o locador e o locatário, com fulcro no aludido art. 39 da Lei do Inquilinato, aumentavam o encargo da locação, quando da prorrogação do contrato, sem a anuência do fiador. Como o entendimento na época era pela continuação da locação, a Corte Superior se viu na obrigação de dar um parecer sobre o assunto.

Assim, o STJ editou a Súmula 214, segundo a qual “o fiador não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu”.

A Súmula, que supostamente surgiu com a intenção de regulamentar apenas a exclusão dos valores excedentes incorporados aos contratos de aluguéis, mantendo os fiadores responsáveis apenas pelo valor originalmente pactuado, foi utilizada com o argumento pelos defensores de que a fiança não poderia persistir na hipótese do contrato ser prorrogado por prazo indeterminado, com a justificativa de não se admitir a interpretação extensiva da fiança e de que ela deve ser expressa e não presumida.

O cerne da questão seria o significado da palavra “aditamento”. Estaria se referindo ela a prorrogação tácita do contrato de locação ou apenas à mudanças de cláusulas contratuais que os tornassem mais onerosos?

Após este impasse, e depois de algumas decisões com entendimentos diversos, esclareceu a Sexta Turma do Superior Tribunal de Justiça que a Súmula 214 do STJ não se aplicaria à prorrogação de contrato, mas sim a alteração ou incorporação de cláusulas contratuais sem a anuência do fiador.

A controvérsia gerada por tudo isso se justificava, pois havia uma aparente antinomia entre normas. O art. 39 em conjunto com o parágrafo primeiro do art. 46 e o parágrafo único do art. 56, todos da Lei n. 8.245/91, determinavam que o contrato de locação e suas garantias ficassem tacitamente prorrogados, em razão do silêncio entre locador e locatário decorridos trinta dias do vencimento do contrato. No entanto, o art. 819 do Código Civil só admitia a formalização da fiança por escrito, impondo interpretação restritiva.

Para a solução da suposta antinomia caberia a aplicação do princípio *lex specialis derogat lex generalis*, ou seja, a aplicação da norma especial em relação à outra de ordem genérica.

Segundo o entendimento de Coelho (2010, p. 74) existe a fiança estabelecida no Código Civil, de conteúdo geral, aplicáveis aos contratos em que se insere o contrato acessório da fiança, e a fiança locatícia, de caráter especial, amparado pela Lei do Inquilinato, que é a modalidade de garantia utilizada nos pactos locatícios, que envolve a locação urbana residencial e não residencial.

E conclui:

É evidente que se podem aplicar as regras gerais, na omissão da lei especial, mas não pode haver aplicação que destoe da lei especial, visto que se trata de legislação própria e específica. O próprio legislador, nas disposições finais e transitórias do Código Civil, elucidou e sanou qualquer dúvida, pois no art. 2.036 do CC ele exaltou a continuidade da aplicação da lei especial do inquilinato.

Por fim, cabe ressaltar que o art. 819 do CC trata-se de regra interpretativa, somente utilizado quando há dúvidas na exegese do comando contratual. Assim, segundo os favoráveis a prorrogação da fiança locatícia por prazo indeterminado não haveria interpretação a se fazer, pois a redação do art. 39 da Lei de Locações, bem como os contratos com cláusula “até a entrega das chaves” eram expressos ao dizer que a garantia duraria até a definitiva entrega do imóvel, perfectibilizada pela entrega das chaves.

5.2 JURISPRUDÊNCIA NO ÂMBITO DO STJ

Ao longo das duas últimas décadas houve divergência interna no Superior Tribunal de Justiça acerca do termo do prazo de responsabilidade do fiador nos contratos de

locação: se perdurava até a efetiva entrega das chaves do imóvel ou se findava na data do término do contrato.

A questão controvertida discutida no tribunal pode ser comprovada mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versam sobre situações fáticas similares, cuja interpretação foi divergente perante os órgãos julgadores.

5.2.1 Decisões contrárias à prorrogação da fiança

O Superior Tribunal de Justiça proferiu decisões reiteradas no sentido de que a interpretação a ser dada aos contratos de fiança acessórios aos contratos de locação deveria ser restritiva, o que resultaria na inadmissibilidade de responsabilização do fiador por obrigações resultantes de eventual prorrogação do contrato de locação sem a anuência daquele. A corte considerava irrelevante a existência de cláusula estendendo a obrigação fidejussória até a entrega das chaves do imóvel locado.

Na maioria dos casos, havia citação da Súmula nº 214 do STJ, fundamentando as decisões no sentido de que, mesmo se houvesse cláusula no contrato de locação que previsse a responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves e, sendo a questão levada ao STJ, o Tribunal seguidamente decidia pela extinção da garantia e pela exoneração da responsabilidade do fiador.

O termo final do período a que se obrigaram os fiadores era a data na qual se extinguiu a avença locativa originária e impunha-se o afastamento do lapso temporal que se seguia, creditado à conta de prorrogação do contrato.

Senão, colhe-se julgados:

a) Agravo Regimental em Agravo de Instrumento n. 560.438/SC, Relatora Ministra Laurita Vaz:

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO POR TEMPO INDETERMINADO. EXONERAÇÃO DO FIADOR QUE NÃO ANUIU AO CONTRATO. SÚMULA N.º 214/STJ. RECURSO QUE NÃO AFASTA OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA.

1. O fiador responderá pelos encargos decorrentes do contrato de locação tão-somente pelo período inicialmente determinado, ainda que exista cláusula estendendo a sua obrigação até a entrega das chaves

2. O contrato acessório de fiança obedece à forma escrita, é consensual, deve ser interpretado restritivamente e no sentido mais favorável ao fiador. Assim, a prorrogação por tempo indeterminado do contrato de locação, compulsória ou voluntária, desobriga o fiador que não anuiu.

3. Precedentes desta Corte.

4. Agravo regimental desprovido.

b) Embargos de Divergência em Recurso Especial n. 255.392/GO, Relator Ministro Hamilton Carvalhido:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO DE CONTRATO SEM A ANUÊNCIA DOS FIADORES. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. EXONERAÇÃO. POSSIBILIDADE.

1. É firme o entendimento deste Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o contrato acessório de fiança deve ser interpretado de forma restritiva e benéfica, vale dizer, a responsabilidade do fiador fica delimitada a encargos do pacto locatício originariamente estabelecido.

2. A prorrogação do contrato sem a anuência dos fiadores não os vincula, sendo irrelevante, acrescente-se, a existência de cláusula de duração da responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves, bem como aquela que pretenda afastar a disposição inserta no artigo 1.500 do Código Civil.

3. Precedentes.

4. "Não cabem embargos de divergência, quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado." (Súmula do STJ, Enunciado nº 168).

5. Embargos rejeitados.

c) Recurso Especial n. 503.594/SP, Relator Ministro Félix Fischer:

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. PROCURAÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO. FIANÇA. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DO FIADOR. DISSENSO PRETORIANO. RESPONSABILIDADE DO FIADOR. PRORROGAÇÃO DE CONTRATO SEM A ANUÊNCIA DO GARANTE. CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULA 214/STJ.

I - Se o locador conferiu à administradora imobiliária, através de regular instrumento procuratório, poderes para celebrar contrato de locação, este, a teor do disposto no art. 585, IV, do CPC, afigura-se como título hábil para fins de ajuizamento de ação de execução.

II - A falta de citação do fiador para o processo de despejo por falta de pagamento que o locador moveu contra a locatária, isenta o garante, apenas,

da responsabilidade pelas custas e demais despesas judiciais decorrente daquela ação, julgada procedente contra a afiançada.

III - Na fiança, o garante só pode ser responsabilizado pelos valores previstos no contrato a que se vinculou, sendo irrelevante, na hipótese, para se delimitar a duração da garantia, cláusula contratual prevendo a obrigação do fiador até a entrega das chaves.

Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

Como se pode perceber o entendimento predominante nesses acórdãos é pela impossibilidade de perpetuar-se o contrato acessório enquanto existir o principal. Em síntese, os principais argumentos:

a) a responsabilidade do fiador em relação ao contrato de locação deve ser interpretada de forma restrita e benéfica, sendo delimitada a encargos do pacto locatício originalmente estabelecido;

b) a prorrogação de contrato é considerada outro negócio jurídico entre os sujeitos ativo e passivo, do qual não participou o fiador originário;

c) não tem eficácia a existência de cláusula estendendo a obrigação fidejussória até a entrega das chaves.

5.2.2 Decisões favoráveis à prorrogação da fiança no STJ

Em sentido oposto, o Superior Tribunal de Justiça também possuía entendimentos que, se houver cláusula expressa no contrato de aluguel de que a responsabilidade dos fiadores perduraria até a efetiva entrega das chaves do imóvel objeto da locação. Segundo essas decisões não haveria que se falar em desobrigação destes, ainda que o contrato tenha se prorrogado por prazo indeterminado. Prorrogar-se-ia a obrigação do fiador juntamente com o contrato de locação até o seu término.

Conforme se pode extrair dos seguintes julgados:

a) Embargos de Divergência em Recurso Especial n. 566.633/GO, Relator Ministro Paulo Medina:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. CLÁUSULA DE GARANTIA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES.

Continuam os fiadores responsáveis pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal do contrato se anuíram expressamente a essa possibilidade e não se exoneraram nas formas dos artigos 1.500 do CC/16 ou 835 do CC/02, a depender da época que firmaram a avença.

Embargos de divergência a que se dá provimento.

b) Embargos de Divergência em Recurso Especial n. 791.077/SP, Relator Ministro Arnaldo Esteve Lima:

CIVIL. LOCAÇÃO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPO DETERMINADO. FIANÇA. TÉRMINO DO PRAZO ORIGINALMENTE PACTUADO. EXONERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. RESPONSABILIDADE DOS FIADORES ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA ACOLHIDOS.

1. A Terceira Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do EREsp 566.633/CE, firmou o entendimento de que, havendo, como no caso vertente, cláusula expressa no contrato de aluguel de que a responsabilidade dos fiadores perdurará até a efetiva entrega das chaves do imóvel objeto da locação, não há falar em desobrigação por parte destes em razão do término do prazo originalmente pactuado.

2. Embargos de divergência rejeitados.

c) Recurso Especial n. 816.458/MG, Relator Ministro Arnaldo Esteves Lima:

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPO DETERMINADO. PRORROGAÇÃO LEGAL POR PRAZO INDETERMINADO. FIANÇA. EXONERAÇÃO AUTOMÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. A teor da pacífica e numerosa jurisprudência, para a abertura da via especial, requer-se o prequestionamento, ainda que implícito, da matéria infraconstitucional. A exigência tem como desiderato principal impedir a condução ao Superior Tribunal de Justiça de questões federais não debatidas no Tribunal de origem.

2. Hipótese em que a Corte de origem, não obstante não tenha feito expressa indicação do art. 39 da Lei 8.245/91, enfrentou a tese jurídica defendida pelo recorrente, qual seja, de que a responsabilidade da fiadora pelos encargos locatícios se estenderia até a efetiva entrega das chaves do imóvel, restando caracterizado o prequestionamento implícito da matéria.

3. A Terceira Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do EREsp 566.633/CE, firmou o entendimento de que, havendo, como no caso

vertente, cláusula expressa no contrato de aluguel de que a responsabilidade do fiador perdurará até a efetiva entrega das chaves do imóvel objeto da locação, não há falar em desobrigação automática deste, ainda que o contrato tenha se prorrogado por prazo indeterminado. Precedentes.

4. Recurso especial conhecido e provido.

Nesses acórdãos citados o entendimento é que as garantias prestadas ao contrato de locação se estabelecem até a efetiva devolução do imóvel. Depreendem-se os seguintes argumentos:

a) a fiança de prazo indeterminado persistirá, produzida eficácia que lhe é própria, enquanto o fiador não se manifestar de forma contrária;

b) a fiança garante o contrato em todo o seu curso, que só se encerra com a devolução do imóvel;

c) não cabe a aplicação da Súmula n. 214, pois há somente prorrogação de contrato e não aditamento o qual o fiador devesse anuir;

d) plenamente possível a responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, visto que o Código Civil consagra a possibilidade de fiança por dívida futura e de duração indeterminada.

5.3 ADEQUAÇÃO LEGISLATIVA

Conforme exposto, havia uma contradição entre o Código Civil e a Lei do Inquilinato, pois se o primeiro não obrigava o fiador a ficar atrelado a um contrato acessório, por outro lado a lei locatícia era clara, a fiança persiste até a entrega das chaves.

Senão, rememoram-se os artigos das leis pertinentes:

Art. 819, Código Civil – A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva.

Art. 39, redação antiga, Lei 8.245/91 – Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.

Não havia entendimento pacífico sobre qual das duas leis que deveria ser utilizada para dirimir as dúvidas decorrentes da questão. A doutrina não era uniforme, pois a Súmula 214 do STJ permitia dúvidas interpretações.

Se o fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu, é fato que a princípio não poderia ter previsto a transformação automática do contrato de prazo determinado para prazo indeterminado.

A Lei do Inquilinato prevê, como já visto, a transformação automática para prazo indeterminado o contrato de locação que possui certos pressupostos. Presume, no bojo de seu entendimento, que a garantia ao seu contrato, ou seja, a fiança, acompanhará também de forma automática, como contrato acessório e garantia subsidiária que é.

Alegavam os defensores da fiança por prazo indeterminado que o que ocorre neste caso não é o aditamento, é instituto previsto dentro da própria que regula, entre outras coisas, a fiança locatícia. Se não há aditamento, não é a isto que se refere a súmula citada.

De outro lado, os defensores da interpretação restritiva da fiança se apoiavam no Código Civil, alegando que a interpretação restritiva da fiança é a mais correta. Não pode ela ser prorrogada “automaticamente” por prazo indeterminado, e menos ainda sem a expressa anuência do fiador.

A nova redação introduzida pela Lei n. 12.112/09, após muitas discussões, houve por bem dirimir essas questões. Incluiu no supracitado art. 39 da Lei das Locações a expressão “ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado”, pondo assim, ponto final na dúvida se a fiança persistiria em contratos que se transformaram em prazo incerto.

Dessa forma, há que se fazer algumas considerações. Se os fiadores concordaram em garantir a locação tão-somente, até o termo final do contrato locativo (prazo certo), não responderão pelos débitos advindos da sua prorrogação para prazo indeterminado. Se, por outro lado, os fiadores concordaram em garantir a locação até o termo final do contrato (prazo certo) e expressamente anuíram em estender a fiança até a entrega do imóvel nos casos de prorrogação do contrato locativo para prazo indeterminado, responderão pelos débitos daí advindos.

Entretanto, na segunda hipótese, ante o caráter gratuito da fiança e a indefinição temporal para a entrega do imóvel, eis que depende exclusivamente da vontade do locatário, a garantia deve ser estendida como sendo por prazo indeterminado, a possibilitar sua exoneração nos termos do art. 835 do Código Civil.

Pode-se afirmar, assim, que a alteração trazida pela Lei n. 12.112/09 encerrou a celeuma jurídica em sede de fiança locatícia.

6 CONCLUSÃO

A presente monografia teve como objetivo fundamental estudar a situação do fiador nos casos de prorrogação do contrato locatício por prazo indeterminado. Para tanto, utilizou-se como ponto de partida o estudo das locações urbanas em sua generalidade, abordando-se, a seguir, as garantias locatícias, e analisando-se, ao final, as particularidades que envolvem o instituto da fiança.

Após os fundamentos alinhados em relação à Lei n. 8.245/91, foi possível aferir que a lei cuida tão-somente de locações prediais urbanas, ou seja, excluem-se a locação de coisas móveis e arrendamento rurais. Dentro das locações urbanas, também ficam fora do alcance da lei as locações de imóveis pertencentes ao Estado, as vagas autônomas de garagem, espaços destinados à publicidade, apart-hotéis ou equiparados e arrendamento mercantil.

O aluguel é a remuneração que o locatário paga periodicamente pela fruição do bem, sendo elemento essencial do contrato de locação. A fixação do aluguel é de plena autonomia da vontade das partes, com a permissão do reajuste anual e passados três anos do início do contrato, é possível a revisão do aluguel, atentando-se ao atual preço de mercado do imóvel.

O contrato de locação é bilateral, isto é, as prestações devidas pelas partes são correspectivas, a fim de manter um equilíbrio na relação. Assim, há deveres para ambas as partes, sendo o principal delas ceder o uso e gozo da coisa por parte do locador, e o pagamento do aluguel e demais encargos no tocante ao locatário.

As locações urbanas se dividem em residenciais, temporárias e não residenciais, também chamada de comerciais. Percebe-se que o legislador teve uma preocupação especial em proteger a locação destinada as residências, pois são estes que utilizam o prédio para a necessidade básica da moradia.

Neste sentido pode-se notar a intenção de o legislador, ao estabelecer que em contratos com prazo inferior a trinta meses este prorroga-se automaticamente sendo somente possível sua extinção mediante denúncia cheia ou após cinco anos, definir o prazo mínimo para a locação residencial. Isto porque o locador vai sempre querer alugar seu imóvel pelo período mínimo de trinta meses para que não fique ao bel prazer da prorrogação indeterminada adotada pela lei.

Em relação as locações não residenciais, a Lei de Locações faz importante distinção entre a possibilidade ou não de propor ação renovatória. Para fazer jus a este direito é necessário que o estabelecimento explore a mesma atividade por pelo menos três anos, que o contrato seja por escrito e que o prazo mínimo do contrato alcance pelo menos cinco anos.

Segundo a Lei do Inquilinato são modalidades de garantia a caução, a fiança, o seguro de fiança locatícia e a cessão fiduciária em quotas de fundos de investimento. Muito embora se tenha tentado nos últimos tempos a maior utilização das outras formas de garantia, problemas com a onerosidade do seguro-fiança e a falta de melhor regulamentação da cessão fiduciária de quotas de investimento fazem com que a fiança continue sendo a mais amplamente utilizada.

A fiança é um contrato pelo qual um terceiro estranho a relação garante ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, sendo assim considerada uma obrigação acessória. Por ter esta natureza, sempre foi polêmica a questão se o contrato de fiança se prorrogaria juntamente com o contrato principal, mesmo sem a anuência do fiador.

A nova redação do art. 39 ratificou o entendimento de boa parte da doutrina e jurisprudência, ao expressamente dizer que, salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado.

Quanto a renúncia ao direito de exoneração previstas em algumas cláusulas contratuais de fiança, é pacífico no STJ que o fiador não pode estar eternamente vinculado à ela, sendo portanto a cláusula nula, podendo assim o garantidor fazer uso da faculdade disposta no art. 40, parágrafo único, da Lei do Inquilinato.

É relevante salientar que não se pretendeu, de nenhuma forma, esgotar o assunto, mas apenas traçar uma visão geral. Por certo, novos estudos surgirão sobre o tema, sempre na tentativa de elucidar o profissional do direito sobre as evoluções e as implicações de uma relação tão importante no âmbito social e econômico, que é a relação contratual locatícia.

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Bem de Família com Comentários à Lei 8.009/90**. 5. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

BRASIL. **Lei n. 8.245/91, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre a locação de imóveis urbanos e a procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm>. Acesso em: 12 de abril de 2011

_____. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/2002/L10406.htm>> Acesso em: 12 de abril de 2011.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Embargos de Divergência em Recurso Especial n. 255.392/GO**. Embargante: Raimundo Roberto Gonçalves Sarmiento. Embargado: Abdul Gaffar Mohamed Hussien. Brasília, 9 de maio de 2001. Relator Ministro Hamilton Carvalhido. Disponível em <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/IMGD?seq=170045&nreg=200100015344&dt=20010917&formato=PDF>>. Acesso em 24 de maio de 2011.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 503.594/SP**. Recorrente: Waldir Antônio da Silva. Recorrido: Vail Natale Júnior. Relator: Ministro Felix Fischer. Brasília, 27 de maio de 2003. Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/Abre_Documento.asp?sLink=ATC&sSeq=799319&sReg=200300077151&sData=20030630&sTipo=5&formato=PDF>. Acesso em 24 de maio de 2011.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo Regimental em Agravo de Instrumento n. 560.438/SC**. Agravante: Nicoleta Theodoro Nicolacopulos Sabetzki. Agravado: Aroldo Schambeck e outro. Relatora: Ministra Laurita Vaz. Brasília, 28 de setembro de 2004. Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/Abre_Documento.asp?sLink=

ATC&sSeq=1417731&sReg=200301916188&sData=20041025&sTipo=5&formato=PDF>.

Acesso em 24 de maio de 2011.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Embargos de Divergência em Recurso Especial n. 566.633/GO**. Embargante: Raimundo Edmilson Mourão de Souza. Embargado: Maria Myrthes de Azevedo Furtado. Relator: Ministro Paulo Medina. Brasília, 22 de novembro de 2006. Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/Abre_Documento.asp?sLink=ATC&sSeq=2886608&sReg=200401021725&sData=20080312&sTipo=5&formato=PDF>. Acesso em 24 de maio de 2011.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Embargos de Divergência em Recurso Especial n. 791.077/SP**. Embargante: Firmino Gomes de Paiva e outro. João Batista Vilac e outros. Relator: Ministro Arnaldo Esteve Lima. Brasília, 28 de março de 2007. Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/Abre_Documento.asp?sLink=ATC&sSeq=3008003&sReg=200600924058&sData=20070528&sTipo=5&formato=PDF>. Acesso em 24 de maio de 2011.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 816.458/MG**. Recorrente: Paulo André Rohrmann Advogados Associados. Recorrido: Vide Comercial Ltda. e outros. Relator: Ministro Arnaldo Esteves Lima. Brasília, 30 de agosto de 2007. Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/Abre_Documento.asp?sLink=ATC&sSeq=3410245&sReg=200600210874&sData=20071015&sTipo=5&formato=PDF>. Acesso em 24 de maio de 2011.

COELHO, José Fernando Lutz. **Locação**: questões atuais e polêmicas. 3. Ed. Curitiba: Juruá, 2010.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. Ed. Rio de Janeiro: Forense. 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 4. Ed. São Paulo: Saraiva, 2007, 3 v.

GUERRA, Luiz Antonio. **Seguro Caução Empresarial: visão geral sobre o seguro caução ou seguro garantia na Argentina e no Brasil. Âmbito Jurídico**. Ano: 2005. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=2779>. Acesso em: 13 de maio de 2011.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 13. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, 3 v.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: dos contratos e das declarações unilaterais de vontade**. 30. Ed. São Paulo: Saraiva, 3 v.

SANTOS, Ulderico Pires dos. **Estatuto do inquilinato, doutrina, jurisprudência e prática**. 2. Ed. São Paulo: Prumape, 1991.

SLAIBI FILHO, Nagib. **Comentários à Lei do Inquilinato**. 10. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A nova lei do inquilinato comentada**. Rio de Janeiro: Forense, 1993.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**. 10. Ed. São Paulo: Atlas S.A, 2010.