



**CENTRO UNIVERSITÁRIO FAMETRO
CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO**

CARLOS EDUARDO MARTINS COELHO

LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA URBANA E SUAS GARANTIAS

**FORTALEZA
2019**

CARLOS EDUARDO MARTINS COELHO

LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA URBANA E SUAS GARANTIAS

Artigo apresentado no curso de Pós-Graduação de Direito Imobiliário do Centro Universitário FAMETRO - UNIFAMETRO, como requisito para a obtenção do grau de Especialista, sob a orientação do Prof. Esp. Thales Pontes Batista.

**FORTALEZA
2019**

CARLOS EDUARDO MARTINS COELHO

LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA URBANA E SUAS GARANTIAS

Artigo apresentado no dia 15 do mês de junho de 2019 como requisito para a obtenção do grau de Especialista do Centro Universitário FAMETRO - UNIFAMETRO, tendo sido aprovado pela banca examinadora composta pelos professores abaixo:

BANCA EXAMINADORA

Prof. Esp. Thales Pontes Batista
Orientador – UNIFAMETRO - Centro Universitário FAMETRO

Profa. Esp. Verônica Brito Dourado Castelo Branco
Membro - UNIFAMETRO - Centro Universitário FAMETRO

Prof. Me. Wyllerson Matias Alves de Lima
Membro - UNIFAMETRO - Centro Universitário FAMETRO

Dedico o presente trabalho aos meus pais, minha irmã e minha amada esposa, pelo apoio e compreensão durante toda essa caminhada.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço a Deus, pela oportunidade de cursar essa Pós-Graduação.

Aos meus pais, José Eduardo e Iara, e minha irmã, Sara Eglantine, que me ensinaram a acreditar na realização dos meus sonhos.

A minha amada esposa, Andressa Coelho, por seu companheirismo, carinho e compreensão.

Ao meu orientador, Prof. Thales Pontes, que sempre quando solicitado se dispôs a ajudar na realização deste trabalho.

O lar está associado ao reconhecimento. Além de propiciar conforto, proteção, relaxamento, a casa é o local ideal para recarga de energia. Por isso, no dicionário o lar está vinculado ao local onde há harmonia, onde as pessoas vivem e sentem-se bem. O lar é a expressão daquilo que se vivencia em cada momento e tudo o que se sente pode ser transmitido a partir do momento a como se depara com o ambiente físico.

Fernanda Moreira

ROL DE ABREVIATURAS E SIGLAS

Art.	Artigo
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
PNAD	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio
CC	Código Civil
RENAVAM	Registro Nacional de Veículos Automotores
CNSP	Conselho Nacional de Seguros Privados
CVM	Comissão de Valores Mobiliários

LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA URBANA E SUAS GARANTIAS

Carlos Eduardo Martins Coelho¹

RESUMO

A Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, conhecida como Lei do Inquilinato, dispõe sobre locações de imóveis urbanos e procedimentos a ela pertinente, tratando o artigo 37, das garantias locatícias. Essas garantias existem como forma de proteção do locador, tentando garantir o cumprimento da obrigação principal do negócio locatício imobiliário. Pode-se exigir no contrato as seguintes modalidades: caução, fiança, seguro de fiança locatícia e cessão fiduciária de quotas de fundos de investimento. Esse trabalho tem como objetivo apreciar a Lei nº 8.245, assim como listar os tipos de garantias e conceituar as modalidades. As informações levantadas sobre esse tema foram a partir de pesquisas bibliográficas de obra de renomados juristas, estudos da legislação. Concluindo que as garantias não estabelecem uma segurança absoluta ao locador, mesmo sendo seu principal objetivo diminuir os riscos de prejuízos, tornando-se necessário analisar e aplicar o melhor tipo de modalidade de garantia a cada caso concreto.

Palavras-chave: Direito. Imobiliário. Inquilinato. Locação. Garantias.

1 INTRODUÇÃO

A locação imobiliária consiste em um negócio jurídico entre as partes denominadas como locador e o locatário, que desejam negociar o uso e gozo de determinado bem imóvel.

Em estudo realizado no ano de 2017, pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) por meio da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), apresentou que os imóveis alugados representavam 17,6% do total ou 12,3 milhões de domicílios brasileiros. (LOPES, 2018)

¹ Advogado, Graduado em Direito pela Faculdade Luciano Feijão - FLF e Pós-Graduando em Direito Imobiliário pelo Centro Universitário FAMETRO - UNIFAMETRO.

A principal justificativa para o resultado dessa pesquisa é dada pela condição econômica do país que ainda apresenta uma alta desigualdade na distribuição de renda entre as famílias, não possibilitando as classes menos favorecidas financeiramente de adquirirem seu imóvel próprio.

Podemos realizar um pequeno resgate histórico e observarmos que desde 1916, o Código Civil que esteve em vigor até 10 de janeiro de 2003 trouxe artigos sobre o tema da locação, que vigoraram somente no período quando não houve lei específica.

No ano de 1918 com o fim da 1ª guerra mundial teve início uma grave crise no mercado imobiliário, tornando-se necessário o surgimento de leis mais específicas, que proporcionasse uma maior segurança nas locações. Entre as décadas de 1920 e 1940 ocorreram o surgimento de leis com esse propósito, podendo exemplificar com a “Lei de Luvas”, sancionada em 1934, pelo então Presidente Getúlio Vargas, que trouxe uma proteção para os Locatários nas locações com natureza comerciais e industriais. (MAIA, 2017)

Já em 18 de outubro de 1991 foi sancionada a Lei nº 8.245, a renomada “Lei do Inquilinato”, que agregou todo o conhecimento obtido pelos legisladores ao longo de décadas de debates e estudos sobre as relações locatícias urbanas. E em 2002 com o advento do Novo Código Civil optou-se por tratar do tema da locação de forma autônoma no Capítulo V, do art. 565 ao 578 do referido Código.

O presente trabalho poderá beneficiar e auxiliar acadêmicos e futuros profissionais da área de Direito Imobiliário, que pretendem atuar na locação de imóveis, na tentativa de amenizar os riscos do negócio jurídico em estudo.

Esse trabalho tem como principal objetivo apreciar a Lei do inquilinato; assim como listar os tipos de garantias locatícias que podem ser utilizadas no momento da locação imobiliária urbana e conceituar cada modalidade.

O levantamento de informações sobre o tema iniciou-se com pesquisas bibliográficas de obra de renomados juristas, juntamente com o estudo das legislações pertinentes.

2 DOS CONTRATOS

Ao celebrar um contrato, existe a necessidade de observar os princípios básicos que gerem a matéria, tais orientações estão presentes no art. 421 e seguintes do CC, são eles:

Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Art. 423. Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente.

Art. 424. Nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio.

Art. 425. É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código.

No contrato de locação as partes contratantes são denominadas Locador e Locatário. O Locador é geralmente, o proprietário do bem, aquele que concede o uso e gozo da coisa e o Locatário é a pessoa que recebe o imóvel, no caso de locação de prédio urbano é chamado de Inquilino.

Maria Helena Diniz, faz menção a elementos que considera de grande importância nos contratos de locação, são eles: consentimento válido das partes, capacidade dos contraentes, cessão de posse do objeto, remuneração, lapso de tempo determinado ou não, e forma livre. (DINIZ, 2014)

O consentimento entre as partes consiste na manifestação dos contraentes em celebrar o contrato, sempre observando os direitos e deveres.

Para que seja válido o consentimento é necessário que as partes sejam capazes. Essa capacidade é uma condição de validade primordial do negócio jurídico, devendo as partes estarem aptas a exercerem os atos da vida civil. O Locador e Locatário adquirem obrigações interdependentes ao celebrarem o contrato. (GONÇALVES, 2017)

A remuneração ou valor do aluguel é a retribuição dada ao locador pelo locatário, ligada à obrigação de proporcionar e assegurar uso e gozo da coisa locada. Esse valor deve ser pré-estabelecido, não cabendo a uma das partes impor posteriormente um valor diferente do que já definido.

Com relação ao prazo contratual, cabe as partes estipularem se o contrato será por tempo determinado ou indeterminado. O artigo 46 da Lei do Inquilinato afirma que nos casos de locação com prazo certo, igual ou superior a trinta meses, contratada por escrito, a resolução ocorrerá findo o prazo estipulado, sem a necessidade de notificação, caso seja finalizado o prazo contratual e o locatário permaneça no imóvel por mais de 30 dias sem oposição do locador, irá ocorrer a prorrogação tácita da locação por prazo indeterminado. Poderá o locador reaver o imóvel locado a qualquer tempo, porém, será exigido a notificação previa do locatário, concedendo prazo de 30 dias para a desocupação do imóvel. (VENOSA, 2017)

Por fim, a concretização do contrato pode ser realizada de forma verbal ou escrito, mediante instrumento público ou privado. Deve-se lembrar que o contrato de forma escrita evidencia e facilita a apresentação de provas do negócio realizado.

3 AS GARANTIAS LOCATÍCIAS

A Lei 8.245/91 em seu artigo 37 autoriza ao locador a exigência de somente uma das modalidades de garantias expressas nos incisos do referido artigo, sendo o inciso IV incluído no rol de garantias apenas no ano de 2005 por ocasião da Lei nº 11.196.

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Ao locador é vedado a busca de outros meios para ser utilizado como modo de garantia nos contratos de locação.

3.1 Caução

A primeira modalidade de garantia que iremos abordar é a Caução de bens móveis e imóveis, autorizada pelo artigo 38 da Lei do Inquilinato. Na prática essa modalidade é pouco usada. Quando o locatário dá em garantia um bem móvel de sua

propriedade ou de outra, esse bem poderá ficar em poder do locatário ou de seu proprietário, esses ficando como depositado fiel do bem dado em garantia. No caso de automóveis, deverá ser requerido a averbação de tal garantia junto ao Renavan – Registro Nacional de Veículos Automotores, ao fim do contrato e satisfeita todas as obrigações oriundas do referido negócio, o automóvel poderá ser liberado e o gravame baixado de seu registro.

No caso de utilização de caução de bem imóvel, a Lei aprova a averbação de tal garantia na matrícula da propriedade até a satisfação de todas as obrigações contratuais.

Maria Helena Diniz afirma que somente bens suscetíveis de alienação é que poderão ser dados em caução, excluindo-se, portanto, os bens inalienáveis por qualquer motivação ou bens de família, de modo que serão nulas as garantias reais que recaírem sobre bens gravados de inalienabilidade. (DINIZ, 2014)

Ainda, a caução poderá ser em dinheiro conforme o artigo 38, §2, sendo o valor máximo limitado a três vezes o valor do aluguel, tal valor deverá ser depositado em caderneta de poupança.

A mais recente e ainda pouco utilizada é a caução por título de capitalização, uma forma de aplicação financeira que concorre a prêmios. Esse tipo de garantia está sendo bem aceita pelo mercado, pois possibilita o pagamento de forma parcelada.

3.2 Fiança

O artigo 37, em seu inciso II, traz a fiança como outra forma de garantia contratual, esta modalidade é a mais utilizada em negócios envolvendo locação. Normalmente a fiança é realizada de forma gratuita e unilateral, não podendo ser presumida ou verbal, tendo a necessidade de ser expressa, para ter validade.

Nesse tipo de garantia, um terceiro assume a obrigação do devedor (locatário) caso este não cumpra suas obrigações. Em um contrato em que haja fiador, o credor, terá além do patrimônio do devedor, também os bens do fiador, como modo de satisfazer a dívida.

O artigo 818 do Código Civil dispõe que: “Pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra”.

Importante lembrar que o Código Civil, em seu artigo 1.647, inciso III, afirma que para a fiança ter validade plena, necessita-se da vênua conjugal, outorga uxórias ou autorização marital. A ausência de tal requisito poderá tornar a fiança nula ou anulável, ficando assim o fiador totalmente livre de sua obrigação.

Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta:
I - alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis;
II - pleitear, como autor ou réu, acerca desses bens ou direitos;
III - prestar fiança ou aval;
IV - fazer doação, não sendo remuneratória, de bens comuns, ou dos que possam integrar futura meação.
Parágrafo único. São válidas as doações nupciais feitas aos filhos quando casarem ou estabelecerem economia separada.

Devemos recordar as possibilidades em que o locador poderá exigir um novo fiador ou a sua substituição, conforme artigo 40 da Lei do Inquilinato:

Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:
I - morte do fiador;
II – ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)
III - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;
IV - exoneração do fiador;
V - prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;
VI - desaparecimento dos bens móveis;
VII - desapropriação ou alienação do imóvel.
VIII - exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento; (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)
IX - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)
X – prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)
Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

3.3 Seguro de fiança locatícia

O seguro fiança consiste em uma apólice feita pelo locatário em uma seguradora, na qual, a companhia contratada garantirá as obrigações do locatário até os limites definidos na apólice. O seguro deverá ter um prazo equivalente ao do contrato de locação, podendo ser renovado de forma equivalente ao do contrato que é vinculado.

O pagamento do prêmio do seguro fiança, por determinação legal, segundo o artigo 23 inciso XI, da Lei 8.245/91, deve ser suportada pelo locatário.

Devemos ter em mente que até o ano de 1991, o seguro fiança limitava somente a garantir a falta do pagamento do aluguel, conforme determinava a Resolução do Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP nº14, datada de 27 de setembro de 1989. Mas com o advento da Lei do Inquilinato, no artigo 41, o seguro passou a cobrir a totalidade das obrigações do locatário, incluindo multas, danos ao imóvel e demais encargos que recaem sobre o imóvel locado, como também as taxas condominiais.

3.4 Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento

A última hipótese de garantia utilizada nos contratos de locação é a cessão fiduciária de cotas de fundo de investimento, inserida na Lei do Inquilinato no ano de 2005 pela Lei nº 11.196.

Podemos observar que essa modalidade de garantia funciona de forma muito semelhante com a Caução em Títulos ou Ações, pois o locatário deverá fazer determinado investimento em fundos mobiliários administrados por instituições autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, e dar-lhes ao locador como garantia da locação. É o valor da cota que assegurará o locador de prejuízos advindos do não pagamento das obrigações contratuais.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Constatou-se mediante a pesquisa realizada nesse estudo que o contrato de locação é regido por mais de uma legislação. Quando falamos de locação de imóveis urbanos, quem disciplina é a Lei nº 8.245/91, salva algumas restrições, que podemos usar o Código Civil para sanar lacunas.

A garantia na locação não é obrigatória, e sim uma faculdade do Locador em exigir do Locatário uma dentre as quatro espécies previstas no artigo 37 da Lei do Inquilinato. Podemos observar também que as garantias não constituem uma segurança absoluta ao locador, sendo sua principal função tentar diminuir os riscos de prejuízos advindos do negócio jurídico locatício. Para que se tenha a diminuição desse risco, torna-se necessário analisar e aplicar o melhor tipo de modalidade de garantia a cada caso concreto.

Por fim, este trabalho poderá contribuir como base para futuros estudos e pesquisas similares, podendo ser utilizado por trabalhadores na área em questão e gerando indagações e crescimento científico.

ABSTRACT

Law No. 8,245 of October 18, 1991, known as the Tenancy Law, provides for leases of urban properties and procedures pertinent to it, dealing with Article 37 of the lease guarantees. These guarantees exist as a form of protection of the lessor, trying to ensure compliance with the principal obligation of the real estate business. The contract may require the following modalities: bond, bail bond, lease surety and fiduciary assignment of quotas of investment funds. This work has as main objective to appreciate the previously mentioned law, as well as to list the types of guarantees and to conceptualize the modalities. The information collected on this topic was based on bibliographical research of renowned jurists, studies of legislation. It can therefore be concluded that the guarantees do not constitute absolute security to the lessor, even though their main function is to reduce the risk of damages, making it necessary to analyze and apply the best type of guarantee modality in each specific case.

Keywords: Right. Real estate. Tenancy. Location. Guarantees.

REFERÊNCIAS

BRASIL, **Código Civil**. Lei 3.071, de 01 de janeiro de 1916. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L3071.htm consulta realizada em 08 de janeiro de 2019.

_____, **Código Civil**. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm consulta realizada em 07 de janeiro de 2019.

_____, **Constituição Federal**, 1988. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm consulta realizada em 08 de janeiro de 2019.

_____, **Decreto nº 24.150** de 20 de abril de 1934. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d24150.htm consulta realizada em 07 de janeiro de 2019.

_____, **Lei 8.245** de 18 de outubro de 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm consulta realizada em 08 de janeiro de 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Lei das Locações de Imóveis Urbanos Comentada**. 13ª Edição. Editora Saraiva. São Paulo, 2014.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: contratos e atos unilaterais**. Volume III. 14ª Edição. Editora Saraiva, São Paulo, 2017.

LOPES, Nathalia. **Um em cada quatro domicílios no Brasil é alugado, cedido ou ocupado**. AEC web, São Paulo, 03, maio de 2018. Disponível em: https://www.aecweb.com.br/cont/n/um-em-cada-quatro-domicilios-no-brasil-e-alugado-cedido-ou-ocupado_17325. Acesso em: 8 de janeiro de 2019.

MAIA, Tiago. Breve histórico das relações locatícias no Brasil. **Blog Lei do Inquilinato na Prática**. Bahia, 13, abril de 2017. Disponível em <https://leidoinquilinatopratica.com.br/historico-das-relacoes-locaticias/>. Acesso em: 8 de janeiro de 2019.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada**. 10ª Edição. Editora Forense, 2017

VENOSA, Silvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**. 13ª Edição. Editora Atlas, São Paulo 2017.