

UNIVERSIDADE DE TAUBATÉ
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS

Mônica de Faria Barbosa

GARANTIAS LOCATÍCIAS

TAUBATÉ - SP

2020

Mônica de Faria Barbosa

GARANTIAS LOCATÍCIAS

Trabalho de Graduação apresentado à Faculdade de Ciências Jurídicas da Universidade de Taubaté como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Ciências Jurídicas.

Orientador: Prof. Dr. Junior Alexandre Moreira Pinto.

TAUBATÉ-SP

2020

**Sistema Integrado de Bibliotecas – SIBi Grupo
Especial de Tratamento da Informação – GETI
Universidade de Taubaté**

B238g Barbosa, Monica de Faria
Garantias locatícias / Monica de Faria Barbosa --
2020. 53 f.

Monografia (graduação) – Universidade de Taubaté,
Departamento de Ciências Jurídicas, 2020.

Orientação: Prof. Dr. Junior Alexandre Moreira Pinto,
Departamento de Ciências Jurídicas.

1. Contratos - Brasil. 2. Bens imóveis. 3. Locação de
imóveis. 4. Sociedade. I. Universidade de Taubaté. II. Título.

CDU 347.44(81)

MÔNICA DE FARIA BARBOSA

GARANTIAS LOCATÍCIAS

Trabalho de Graduação apresentado como exigência parcial para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Jurídicas pela Universidade de Taubaté.

Orientador: Prof. Dr. Junior Alexandre Moreira Pinto.

Trabalho de Graduação defendido e aprovado em ____/____/____ pela comissão julgadora:

~~Prof. Dr. Junior Alexandre Moreira Pinto, Universidade de Taubaté.~~

Prof. _____, Universidade de Taubaté.

À minha família, pela
compreensão e
incentivo constantes, amo vocês!

AGRADECIMENTOS

Agradeço, primeiramente, a Deus pelo dom da vida, sem a fé eu não seria nada.

Agradeço, também, à minha família, principalmente à minha mãe, Arminda, pela criação e por todo o amor dado durante tantos anos até aqui, à minha irmã Solange pela oportunidade de me oferecer esta graduação, nesta Instituição de renome, e ao meu filho Guilherme que mesmo estando em outro país, sinto-o presente em todos os momentos do meu dia.

Quero agradecer, também, à Lucimeire Cunha, que, por vários momentos, esteve ao meu amparo e me apoiando nesta batalha da vida.

Agradeço de uma forma grandiosa e amável à Nina, minha cachorrinha que vem me acompanhando em todos os momentos de alegria e também de tristeza, uma amiga leal e filha mascote.

Agradeço a Instituição UNITAU pelos cinco anos de aprendizado, crescimento e enriquecimento pessoal e profissional.

Agradeço, aqui, também, ao meu orientador Prof.Dr. Junior Alexandre pelas dicas, pelas orientações e pelo seu grande saber.

Devo agradecer também aos professores que, de forma majestosa, transmitiram o conhecimento e poder que se carrega ao ser um operador do Direito.

Aos meus amigos, obrigada pela parceria ao longo dos anos e pela compreensão de muitos.

Agradeço, por fim, aos funcionários da Instituição UNITAU que, por diversas vezes, precisei de ajuda e tirei dúvidas.

Vocês, todos vocês fizeram e fazem parte da minha vida, da minha história, da minha carreira. A partir de agora, o céu é o limite para todos nós e irei deixá-los honrados nesta nova fase e trajetória de minha carreira.

Amo todos vocês, meus amores, meu muito obrigada.

*Minha energia é o desafio,
minha motivação é o impossível,
e é por isso que eu preciso
ser a força e a esmo, inabalável.*

Augusto Branco

RESUMO

A garantia locatícia é a principal forma de assegurar um contrato. Nos casos de locações, é necessário levar em consideração, principalmente, o equilíbrio entre as partes. O trabalho presente visa estudar e demonstrar as garantias locatícias, a lei do inquilinato, e toda a importância do estudo dentro desse contexto. O objetivo é analisar e estudar cada tópico citado, dando sua devida importância expressa em lei. A coleta dos dados para o trabalho foi feita através de bibliografias e artigos jurídicos postados via internet. O trabalho inicia-se com o estudo aprofundado sobre contratos, suas origens e, em seguida, faz uma abordagem de forma geral nos tópicos citados no sumário. O desenvolvimento do trabalho foi possível uma vez que a autora apresenta certa familiaridade com o tema e dá ao assunto sua devida importância, já que é de grande importância na nossa sociedade. A manutenção e o equilíbrio entre locador e locatário é o foco de um contrato de locação de imóveis, para manter sempre o respeito de dever e de direitos para ambas as partes. Segue, assim, o trabalho de grande valia e de sustentação.

Palavras-Chave: Contrato. Imóveis. Inquilinato. Locação. Sociedade

ABSTRACT

In summary, the guarantee is the main way to secure a contract, in cases where leases are concerned, it is necessary to aim mainly at the balance between the parties. The present work aims to study and demonstrate the tenant guarantees, the law in the tenant, and all the importance of the study within this context. The objective itself is to analyze and study each topic cited giving its due importance expressed in law. The data collection for the work was done behind bibliographies and legal articles posted via the internet. To understand the work, it starts with a hard study about contracts, their origins and then a general form in the topics cited in summary. The development of the work was done through a lot of effort and affection for the subject, always aiming at the importance of the subjects and the great value of each one of them for the environment in society. Maintaining maintenance and balance between lessor and lessee is the focus of a real estate lease, to maintain the respect of duty and rights for both parties. Then follows the work of great value and support.

Keywords: Contract. Lease. Tenancy. Properties. Society

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	12
2 CONCEITO DE CONTRATO.....	15
2.1 Tipos de Contrato: Características, Classificações e Finalidades	16
2.2 Contrato de Locação	18
2.3 Evolução Histórica.....	20
3 LEI DO INQUILINATO - ALTERAÇÃO DE 2010	22
3.1 Lei do Inquilinato - Alteração de 2012.....	23
4 AÇÃO DE DESPEJO	27
5 GARANTIAS NO CONTRATO DE LOCAÇÃO À LUZ DA LEI nº 8.245/91	29
5.1 A Caução	30
5.2 A Fiança.....	31
5.3 O Seguro Fiança	35
5.4 Cessão Fiduciária de Quotas de Investimento.....	39
6 CONTRATOS DE LOCAÇÃO SEM GARANTIA – VANTAGENS E DESVANTAGENS	40
7 CONTRATO DE LOCAÇÃO EM MEIO À PANDEMIA CORONA VÍRUS (COVID-19).....	44
8 CONSIDERAÇÕES FINAIS	47
9 REFERÊNCIAS	51

1 INTRODUÇÃO

O direito veio a ser criado com a função de equilíbrio social, sendo assim, devendo ser de extrema importância para o convívio em sociedade. Sua finalidade veio da harmonização, da convivência entre comunidades e da pacificação para cada conduta feita pelo homem.

A locação transformou-se em um negócio jurídico trazendo grandes revoluções ao mundo atual, causando rumores e inovações diante da doutrina jurídica que, diante de tal inovação, merece ser estudada a fundo para descobrir todas as possibilidades que a locação oferece.

Grosso modo, as leis foram criadas para que a sociedade pudesse se organizar, estabelecendo, dessa forma, o que cada um pudesse fazer. Eram as leis que determinavam o que era certo ou errado, sempre obedecendo às determinações religiosas e culturais de cada povo, como elucida (REIS, 2011, p. 5).

O direito antecede a invenção da escrita. Mesmo na pré-história, portanto antes do surgimento da primeira escrita já havia direito. Era um direito essencialmente oral. Com o sedentarismo do homem causado pela agricultura, e o surgimento de aldeias, cidades e por fim das primeiras civilizações e por consequência da escrita surge o direito antigo que teve seus melhores exemplos na Civilização Egípcia e na Civilização Mesopotâmica. Demonstra também a estreita relação de dependência entre a História e o Direito. E a necessidade de um olhar conjunto entre eles para análise da história e ciência do direito. Esse olhar primeiro tem que ser o histórico, buscando os elementos fundamentais de cada civilização e a partir deste olhar passar ao estudo do direito propriamente dito. Podemos afirmar sem erro que não há direito fora da sociedade, e não há sociedade fora da história.

Uma boa maneira de se identificar como se porta o homem é analisá-lo por meio de seus negócios jurídicos. Visando a esse ponto, podemos medir o grau de equilíbrio, de respeito e de compreensão entre o direito e os negociantes.

No código de 1916, a economia era muito rudimentar, já que ignorava de fato alguns princípios essenciais em contratos, fazendo, assim, tudo ser

baseado em uma posição individualista contando com o livre arbítrio, inerente somente ao indivíduo e sem pensar em sua coletividade.

Hoje, a categoria contratual acompanha a realidade social e econômica, pois o direito não pode estar distante das mudanças que a sociedade vem sofrendo, é necessário manter em evidência as mudanças do mundo e do país como um todo. O novo Código Civil veio para dar fundamentação e valorizar, cada vez mais, a importância da manutenção de paz que constantemente acaba sendo ameaçada pelos conflitos do dia a dia.

Podemos, assim, evidenciar o conflito de interesse como uma relação satisfatória para ambas as partes, por exemplo, o inquilino tem interesse na relação com o seu bem alugado no qual acaba suprindo as suas necessidades, a maior delas é encontrar um abrigo, em contrapartida, o interesse do locador é alcançar sua satisfação financeira apostando numa ótima locação. Com o intuito de resolver quaisquer conflitos de interesse que advenha de uma relação nesse sentido, o legislador atribuiu garantias contratuais.

Vamos voltar ao século XIX para constatar como teve início a aparição dos chamados aluguéis ou alugueres, pois foi justamente nesse século que os chamados núcleos urbanos de vários países começaram a receber mais pessoas vindas do campo atraídas pelo processo de modernização que tiveram início no século anterior à revolução Industrial. Essa expansão das cidades, porém, não veio acompanhada de um desenvolvimento social justo e igual para todos.

A propriedade, os meios de produção e o capitalismo concentravam-se na mão de obra de poucos, enquanto a imensa maioria só contava com sua força de trabalho. Chegavam às cidades sem ter onde se hospedarem, então começavam a pagar uma certa quantia do que ganhavam para os donos de prédios que os aceitavam como moradores. E esse vínculo em que uma das partes se obriga a ceder a outra mediante pagamento o uso de um imóvel, deu-se o nome de aluguel. O locador (ou senhorio) é aquele que cede o bem mediante pagamento ao locatário (ou inquilino). É oportuno esclarecer que o

direito à habitação é amparado por legislações nacionais e internacionais como a Declaração Universal dos Direitos Humanos (SUPERINTERESSANTE, 2016).

O tema garantias locatícias podem ser tratadas de diversas maneiras, uma vez que possui diversas vertentes para serem exploradas, de forma que, neste trabalho, será abordado sobre todo e qualquer tipo de garantia locatícia.

2 CONCEITO DE CONTRATO

O contrato é uma espécie de negócio jurídico destinado a um fim específico estabelecido. Dessa forma, algumas atitudes como comprar e vender um imóvel ou também, porventura, proceder à iniciação sobre uma sociedade empresária são negócios jurídicos os quais, na devida ordem, podem ser unilaterais, bilaterais e plurilaterais. Segundo a enciclopédia livre:

Um contrato é um vínculo jurídico entre dois ou mais sujeitos de direito correspondido pela vontade, da responsabilidade do ato firmado, resguardado pela segurança jurídica em seu equilíbrio social, ou seja, é um acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial. Sendo um negócio jurídico, requer, para sua validade, a observância dos requisitos legais (agente capaz, objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei) (WIKIPÉDIA, 2020).

A esfera do contrato não envolve apenas o ramo do Direito das Obrigações, mas relaciona-se também aos outros setores como o ramo do direito privado e inclusive do direito público. No entanto, apesar de não ter capacidade de contradizer o ponto de vista contratual de várias relações jurídicas que se constituem por meio do acordo de vontades entre as partes e distante do material patrimonial, existe uma parte importante na qual os doutrinadores buscam delimitar a imagem do contrato com as relações que fundam, norteiam ou dissipam as relações, por exemplo, as relações advindas do casamento.

Juridicamente falando, o art. 421 do Código Civil ordena que a autonomia de contratar seja realizada em razão e nas delimitações da função social do contrato. Existem princípios distintos que comandam o direito contratual cuja liberdade se depara somente com restrição na lei. De mais a mais, como é sabido pelo doutrinador José Fernando Simão, que:

Contrato é uma espécie do gênero negócio jurídico, é uma manifestação de vontades que auto-regulamenta o interesse patrimonial das partes e que deve ser cumprido por ela, sob pena de

sanção. Trata-se de Negócio Jurídico bi ou plurilateral, já que, para a sua formação, imprescindível será a vontade de duas ou mais pessoas. Distingue dos Negócios Jurídicos unilaterais, pois naqueles há apenas uma vontade capaz de produzir os efeitos almejados. (SIMÃO, 2007).

No ponto de vista atual, contrato é todo negócio jurídico bilateral que estabelece responsabilidades para todas as partes envolvidas, que porventura estejam ajustados, com uma mútua aceitação a oferecer, gerar ou não realizar nenhum dos procedimentos, demonstrando, dessa forma, a criação, a alteração ou o término da conexão patrimonial.

Em vista do que foi exposto, consumir um contrato, nas palavras do renomado doutrinador Enzo Roppo, significa “realizar uma operação econômica reconhecida e tutelada pelo direito” (ROPPO, 1988, p. 211). O contrato pode cuidar somente de questões disponíveis. As questões não negociáveis, como exemplo, o dever do familiar de prestar alimentos ao parente não pode ser objeto de contrato.

O contrato age de forma única no âmbito econômico, desse modo, existe uma grande movimentação de bens, entendida esta não só como dinheiro e outros bens materiais. Novamente é possível citar o doutrinador Enzo Roppo, com suas palavras “nestes termos, até a promessa de fazer ou não fazer qualquer coisa em benefício de alguém, representa, para o promissário, uma riqueza verdadeira e própria” (ROPPO, 1988, p. 13).

2.1 Tipos de Contrato: Características, Classificações e Finalidades

A etimologia da palavra ‘contrato’ vem do latim que significa ‘tratar com’. Diz respeito aos interesses de pessoas com fins determinados sobre uma determinada coisa. Em outras palavras, trata-se da vontade das partes visando criar, modificar ou extinguir um direito. É um consenso entre as pessoas, podendo figurar num contrato até mais de duas pessoas para a discussão do mesmo objeto contratual.

Convém esclarecer que um contrato, independentemente de sua espécie, deve ser caracterizado como um negócio jurídico, gerando obrigações entre as partes. *Três são os princípios que norteiam um contrato: autonomia das vontades, supremacia da ordem pública, e obrigatoriedade. No entanto, para que um contrato se efetive e se torne lícito, são necessários alguns requisitos elementares: existência de pelo menos duas pessoas, capacidade para praticar os atos da vida civil, aptidão específica para contratar, consentimento da partes contratantes, licitude do próprio objeto do contrato, possibilidade jurídica do objeto em discussão. Esses são alguns dos requisitos básicos os quais devem ser levados em consideração quando se pensa em estabelecer um contrato escrito.

Como qualquer contrato, seu processo de formação se inicia por meio de negociações orais preliminares. Estabelecida a proposta ou solicitação, havendo a receptividade entre as partes na qual uma parte se vincula a outra, fica estabelecido o contrato jurídico.

Quanto aos tipos ou espécie de contrato, podemos classificá-los consoante sua finalidade jurídica. Temos o contrato de compra e venda, com caráter bilateral e consensual; o contrato de troca ou permuta, no qual a troca de bens de valores desiguais é anulável, se não houver expresse consentimento entre as partes envolvidas, o contrato de locação de bem imóvel (nosso objeto de estudo neste presente trabalho), o contrato de locação de coisas, no qual uma parte se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não o uso e gozo de coisa infungível, mediante remuneração.

Há, ainda, o chamado contrato de comissão, no qual alguém adquire ou vende bens, em seu próprio nome e responsabilidade; o contrato de corretagem, no qual o corretor aproxima pessoas que pretendem contratar, procurando conciliar interesses; o contrato de transporte, no qual uma pessoa ou empresa se obriga, mediante retribuição a transportar, de um local para outro, pessoas ou coisas animadas ou inanimadas; o contrato de fiança (uma das modalidades de garantias a ser evidenciada especificamente nesta presente pesquisa) no qual uma ou mais pessoas prometem garantir ou satisfazer uma obrigação não

cumprida pelo devedor, assegurando ao credor seu efetivo cumprimento; e solução de conflitos de interesses.

Vamos tratar na próxima seção acerca do Contrato de Locação, suas modalidades, requisitos e tipos, cerne da pesquisa em questão.

2.2 Contrato de Locação

O contrato de locação nada mais é do que uma das partes acabarem cedendo o uso do seu imóvel para a outra parte, por meio disso se perfaz um pagamento mensal para o tal uso. Assim, trata-se de contrato cujo locador dá a permissão ao locatário para usufruir do seu imóvel, em contrapartida recebendo uma quantia conhecida como aluguel.

No contrato de aluguel, é o local no qual as partes fazem a estipulação de regras a serem seguidas por ambas, por exemplo, o valor do aluguel e seus encargos, multas, caso haja certos atrasos, entre outros. É por essa e outras situações que se deve obter um contrato de locação bem elaborado, no qual se evitam constrangimentos e futuros problemas causados pela falta de uma cláusula ou pela falta de respaldo do próprio contrato.

Podemos fazer uma comparação do contrato de locação a um simples tabuleiro, tudo ocorre dentro das regras. Dessa forma, o contrato deve ser equivalente ao tabuleiro, e as cláusulas equivalentes às regras. Para que o contrato tenha validade, é necessário que o contexto esteja perfeito, seguindo estes requisitos:

- Manifestação da vontade de ambas as partes;
- Capacidade das partes;
- Prescrição correta sem defesa em lei;
- Licitude do objeto jurídico;

Os contratos de locação devem constar cláusulas lícitas e de grande suporte para qualquer questionamento. Vamos explicar, aqui, algumas cláusulas que devem conter em um contrato de locação:

- O objeto da locação;
- A modalidade de garantia;
- Os encargos e as formas de pagamento, incluindo multa;
- A durabilidade do contrato;
- Os deveres do locador e a multa por seu descumprimento;
- Os deveres do locatário e a multa por seu descumprimento;

Já feita essa relação, agora se faz presente a verificação de documentos necessários para elaborar um contrato de locação:

- Identidade de ambas as partes;
- Certidão de estado civil de ambas as partes ou então dos sócios de empresa;
- Comprovantes de renda da parte do inquilino.

O Superior Tribunal da Justiça ilustra acerca neste julgado a seguir sobre a responsabilidade do fiador no contrato de locação:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO FIADOR. LIMITAÇÃO AO PRAZO DE VIGÊNCIA DA FIANÇA. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO DA CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. O Colegiado estadual manteve a responsabilidade do fiador limitada ao lapso temporal estipulado no contrato de locação, ao ressaltar a ausência de previsão legal ou contratual indicando a anuência do fiador no tocante a uma prorrogação inexistente de contrato locatício. Nesse contexto, não há como acolher a irresignação recursal sem proceder à interpretação das cláusulas contratuais e ao revolvimento fático-probatório, providências vedadas pelas Súmulas 5 e 7/STJ. 2. Agravo interno improvido.

(STJ - AgInt no AREsp: 1572776 MS 2019/0255843-1, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 15/06/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 22/06/2020)

2.3 Evolução Histórica

O contrato de locação sofreu certas mudanças até chegar aos dias de hoje; a principal mudança diz respeito à evolução da sociedade. A primeira evolução que podemos citar é a relacionada a uma crise habitacional, a qual veio a se desenvolver no final da primeira guerra mundial e no fim, também, da segunda guerra, originada pelo grande número de pessoas desabrigadas em decorrência da guerra, quando comunidades invadiam as casas e se declaravam donos do imóvel, fazendo a família que ali residia juntar tudo o que podia nos braços e ficar sem “eiras nem beiras”. A frente desse problema, o governo então não via soluções viáveis a esse grande problema que assolava as famílias.

Durante a idade média o julgamento tem o parecer e a conquista da igreja tomando partido para o seu lado. Naquela época, a sociedade usava o julgamento em um período em que o judiciário era incerto, ele ainda não estava totalmente definido. Portanto, arbitrar era a preferência da população naquela época, pois os processos daquele tempo eram resolvidos de forma mais rápida.

Em Portugal, em decorrência do golpe militar de 1974, a mesma situação veio a acontecer com as famílias, algumas delas tomaram à frente com atitudes relacionadas a isso e, por si só, entraram em terras com o nome de terras devolutas, fazendo delas suas casas. Essa invasão ficou reconhecida como uma ocupação selvagem.

Nessa fase, grandes lições foram aprendidas, uma delas é a importância de existir um contrato de locação por escrito, no qual se pode comprovar que a casa é do locador, mas oferece sua moradia para o locatário a um certo valor por uma quantidade de tempo. Por conseguinte, é de grande ressalva dizer sobre a relevância da intervenção do estado nessas relações locatícias, logicamente com grande cautela. Até porque as nossas leis são de grande proteção aos locadores, gerando muitas vezes certas injustiças. É viável que

haja certo equilíbrio para ambas as partes, para que as partes consigam estar de acordo.

3 LEI DO INQUILINATO - ALTERAÇÃO DE 2010

A lei do inquilinato (Lei 8.245/91) veio para trazer benefícios e obrigações para ambas às partes no contrato de locação. Essa lei sofreu uma alteração e acabou por conter cláusulas mais rígidas para o inquilino. Uma das principais mudanças é que os inquilinos, em atraso no aluguel, viraram alvos de ação judicial com um prazo de despejo de 15 dias para sair do imóvel caso não tivessem uma garantia locatícia. Esse mesmo prazo pode ser utilizado para um futuro despejo de 30 dias se não acontecer a troca do fiador que no caso estiver se exonerado.

Em relação à especificação do contrato de locação inserida na matéria dos contratos em um todo, DINIZ (2007) discorre que podem ser dívidas em: bilateral ou sinalagmático, consensual, oneroso, cumulativo, de trato sucessivo, e não solene.

Pelas informações citadas acima, a ação só poderá ser suspensa caso exista o pagamento dos aluguéis atrasados dentro do prazo que é estabelecido na notificação e conseqüentemente não podendo acontecer nenhum tipo de atraso, durante dois anos, sob pena de despejo de forma imediata. Na alteração de 2010, é exigido que dois mandados judiciais sejam enviados ao inquilino, no qual, ao fim das contas, pode demorar em torno de 14 meses a retomada do imóvel.

Com a mudança das normas atuais, é exigido que o inquilino receba dois mandados judiciais, o que, no fim das contas, faz a retomada do imóvel demorar, em média, 14 meses. Com a alteração na lei do inquilinato, de acordo com Giovani Oliveira, gerente jurídico da APSA, o tempo para a retomada do imóvel pode ser menor, no período de 4 meses.

Uma das principais mudanças, na lei do inquilinato, é o fato de o fiador poder desistir do seu compromisso anteriormente assumido. Antigamente, o fiador era obrigado a resistir até a devolução do imóvel. A alteração dispõe que pode haver a mudança de fiador na regência como prorrogação de contrato. No código anterior, o fiador era obrigado a garantir o imóvel até a sua devolução.

As novas regras trouxeram a diminuição de resistência de fiadores, no qual o risco para eles também diminuiu.

Outra alteração que ocorreu foi em relação à multa rescisória na forma proporcional ao período do restante do contrato. A lei estabelece, então, que ocorra a proporção correta da multa rescisória, dessa forma, o inquilino tem a opção de entregar o imóvel antes do final do prazo, pagando um valor de forma proporcional ao fim do prazo, por exemplo, caso o prazo fosse de 30 meses, com multa rescisória de 3 meses e o inquilino saísse após 18 meses, ele pagaria então um valor corresponde à multa de 12 meses faltantes para o término do prazo, ou seja, 1,2 de aluguel. Cabe ao proprietário também pagar uma indenização ao locatário, caso ele decida obter o imóvel antes do término do prazo disponível em contrato previsto em lei.

3.1 Lei do Inquilinato - Alteração de 2012

Como toda transação imobiliária, o contrato é algo fundamental para, assim, ficarem estabelecidas as garantias para as partes, a saber: a imobiliária, o proprietário e o inquilino no período de locação. A lei teve, por fim, a sua alteração, por último, em 2012, na qual dispõe uma lista de deveres e direitos principalmente para o locatário para que se elabore um contrato justo e equilibrado entre as partes envolvidas. O inquilino tem o direito de receber o imóvel em perfeito estado de uso e para o que se destina, podendo, inclusive, contestar junto à imobiliária caso veja alguma irregularidade.

Observando esse direito, as imobiliárias passaram a fornecer um laudo de vistoria para o contrato, no qual constam os registros das condições do imóvel e se estavam ou não de acordo com o contrato e com o proprietário. Outra alteração foi a isenção de despesa extraordinária em condomínio, em que o locatário tem a obrigação de pagar as taxas ordinárias, ou seja, aquelas de gastos corriqueiros como a manutenção e os salários de limpeza e um fundo de reserva.

Um benefício também citado foi a indenização de benfeitorias no imóvel. Assim, todo inquilino deve ser ressarcido caso o imóvel necessite de algum reparo e que se enquadre como benfeitoria de forma necessária.

O artigo 35, da seção VI da lei dispõe o que se enquadra como uma benfeitoria necessária a qual se relaciona ao uso, à estrutura, a instalações, a reparos etc.

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. (BRASIL, 1991).

Já as benfeitorias voluptuárias as quais dizem respeito à aparência estética do imóvel não entram nesse rol e não são indenizadas, contanto também que sejam feitas com a autorização do proprietário do imóvel. Tratando-se de despesas extraordinárias, as quais são oriundas de gastos que não são corriqueiros, por exemplo: a zeladoria de condômino, as reformas de estruturas e as indenizações trabalhistas devem ser de responsabilidade estrita do locador do imóvel. Por conseguinte, o descumprimento dessa resolução é considerado como uma contravenção penal passível de multa ou prisão.

Outro direito muito importante do inquilino é pedir o comprovante de despesas com as discriminações dos gastos de pagamento das despesas, como por exemplo, um recibo de mensalidade de condomínio precisa chegar com a relação de cada despesa exata de valores. É de fato muito importante esse direito para não haver cobranças indevidas e fraudes para repasses ilegais, o inquilino pode ainda sanar dúvidas e denunciar como crime de ação pública se perceber alguma movimentação financeira ilícita não constando em contrato. O inquilino também tem preferência de venda, de acordo com a disposição em lei.

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência

de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente. (BRASIL, 1991).

O artigo dispõe, também, que o locatário deve ser tratado de forma igual a qualquer potencial comprador, seja ele podendo ou não oferecer um valor diferenciado de negócio. O inquilino que não manifestar o seu interesse em comprar o imóvel em até 30 dias depois de ser avisado da venda acaba perdendo a prioridade na qual também tem estabelecido um período para se mudar em contrato.

Já foram citados acima todos os direitos do inquilino descritos, na última alteração de 2012, agora vamos explicar os deveres descritos em lei.

É dever do inquilino pagar as despesas de locação e, pontualmente, o aluguel. O primeiro dever que o inquilino deve cumprir é estar com os pagamentos em dia seja de aluguel seja com os encargos acordados na locação. O pagamento deve ser feito de acordo com o que consta no contrato, respeitando todas as cláusulas, incluindo datas e atrasos de pagamento.

O locatário que não estiver cumprindo com suas responsabilidades poderá ser punido com despejo ou alguma outra sanção que pode estar prevista, no contrato, além de pagar o que deve ao locador com a correção de juros também acordado em contrato. Outro dever do inquilino é usar o imóvel apenas para uso presumido, ou seja, o inquilino deve usar o imóvel somente para fins do que foi acordado, é uma questão que costuma gerar dúvidas e certo conflito entre as partes na locação. Certos inquilinos têm o pensamento de que a partir do momento que fecha o contrato de locação podem usar o imóvel das diversas formas. O locatário, portanto, não pode utilizar do imóvel da forma como bem entende como, por exemplo, utilizar de forma comercial se o imóvel for destinado para fins residenciais.

O inquilino deve devolver o imóvel da forma que recebeu, no estado perfeito para o fim que foi destinado. Da mesma forma como ele deve acertar as despesas da locação em dia e utilizar o imóvel da forma como foi proposto em contrato, é dever também restituir o imóvel no mesmo estado em que o foi ofertado. Igualmente antes da mudança, ocorre a vistoria feita pela imobiliária

que também acontece após o término do contrato para verificar se o imóvel se encontra da mesma forma que ocorreu a primeira vistoria.

Aquele locatário que não fizer a devolução do imóvel da mesma forma que o recebeu, no período que foi estabelecido, será multado ou até mesmo ter uma parte da sua caução retida. Já os gastos de telefonia, de energia e dos demais encargos ficam à mercê do locatário e de suas responsabilidades, sendo aconselhável a troca de nomeação em contas e cobranças de titularidades.

Algumas imobiliárias já colocam um prazo estabelecido para a troca de titularidade com a possibilidade de punição com multa caso o serviço não seja feito. É muito comum que, no contrato, fique determinada uma autorização prévia feita pelo proprietário antes mesmo da contratação dos serviços que já podem fazer a alteração de instalações da casa e afins.

São de fato notórios os deveres do inquilino, mas, em observância aos regulamentos de condomínios, existe um certo tipo de contradição, já que muitos inquilinos guardam o pensamento de que não têm responsabilidades em relação ao condomínio, afinal de contas, não são os reais proprietários daquele imóvel.

E se ocorrer algum tipo de punição por algum descumprimento de alguma regra, é de encargo do inquilino arcar com as responsabilidades, como multas ou então alguma sanção de qualquer outra natureza. Para que os deveres e os direitos que estão dispostos, na lei do inquilinato sejam mantidos de acordo com a forma que são estabelecidos, é necessário que todos os acordos de locação sejam feitos à base da responsabilidade e da transparência.

4 AÇÃO DE DESPEJO

Caso haja a necessidade de retomar o imóvel urbano decorrente de um contrato locatício, é possível ajuizar uma ação de despejo independente do fundamento do fim da locação. Não é cabível assim uma ação de reintegração de posse ou então qualquer outra ação cível. A exceção existente que deve ser feita é a relacionada à desapropriação do bem que foi locado, em que existe o fim da relação de locação por conta da expropriação do imóvel, o que faz a imissão na posse.

Em se tratando de *ex locato*, pode haver o objeto de ações como o comodato, por exemplo, desde que não obtenha um caráter locativo e que não obtenha a causa de pedir em uma ação. Em relação ao cabimento do despejo para a retomada feita pelo locador, há de se falar que, historicamente, a jurisprudência não tinha o reconhecimento da aplicação da fungibilidade em acontecimentos de propositura de possíveis ações em lugar de ação de despejo.

DINIZ (2007) relata acerca da modalidade de se hospedar, onde discorre sobre a ação que se faz necessária nesse caso não pode ser outra a não ser a acessória, de forma que na locação, a ação que se faz presente é a de despejo.

De outro modo, Gonçalves (2005) relata acerca de o locatário realizar obras que não são necessárias sem que o locador da propriedade concorde com tal ato, portanto, será considerado como uma infração contratual que pode resultar na quebra do contrato, e conseqüentemente ocorrer o despejo.

Essa ação está, na Lei 8.245/91, na qual a falta de cumprimento com a obrigação do aluguel e de seus encargos é motivo suficiente para a rescisão do contrato e também despejo do locatário, de acordo com o artigo 9º c/c 59. Sendo assim, irrefutável a falta do adimplemento do aluguel e de seus encargos, outra solução não existe a não ser a que seja judicial para fim de desocupar o imóvel de fato, o que unicamente pode ser evitado com o adimplemento da mora.

Em suma, como se sabe, havendo a inexistência de garantia contratual disposta no art.59, resulta, então, em uma imediata liminar de imissão na posse do imóvel. Já o próprio inadimplemento dos encargos e aluguéis já enseja um

motivo para fazer uma rescisão de contrato e se perfaz um despejo do locatário, conforme dispõe o artigo 9º, III da lei 8.245/91.

Portanto, acerca do tópico de despejo, o Tribunal de Justiça de São Paulo no julgamento a seguir, relata acerca do não cumprimento do inquilino em pagar as parcelas do imóvel em que reside, cumulando em despejo do mesmo, uma vez que não cumpriu com a sua parte no contrato locatício.

- Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança - Sentença de procedência - Recurso somente do corréu locatário - Gratuidade da justiça - Pleito formulado somente em fase recursal por pessoa natural (art. 99, caput, e § 7º do CPC)- Presunção legal de veracidade da declaração de pobreza juntada com as razões de recurso, não afastada pela parte contrária - Aplicabilidade do disposto no § 3º, do art. 99, do CPC - Deferimento do pedido - Efeito ex nunc - Pretensão ao recebimento do recurso no efeito suspensivo - Não cabimento - Aplicabilidade do art. 58, V, da Lei nº 8.245/91 - Contrarrazões - Violação ao princípio da dialeticidade - Inocorrência - Mérito recursal - Interesse processual do autor - Caracterização - Ação de despejo fundada em falta de pagamento cumulada com cobrança que prescinde de notificação prévia, nos termos da Lei de regência (Lei nº 8.245/91)- Prescrição - Inocorrência - Pretensão sujeita a lapso prescricional trienal, cujo cômputo retroage à data da propositura da demanda - Inteligência do artigo 240, § 1º, do CPC - Encargos da mora - Previsão contratual e legal - Juros e correção monetária mantidos a partir do vencimento de cada obrigação inadimplida, por se tratar de mora ex re (art. 397 do CC)- Sucumbência integral à parte ré - Manutenção - Hipótese em que o autor decaiu de parte mínima do pedido inaugural - Aplicabilidade do disposto no parágrafo único, do art. 86, do CPC - Sentença mantida - Provido o recurso em mínima parte, para apenas conceder a gratuidade da justiça ao apelante, com efeitos ex nunc - RECURSO PROVIDO EM MÍNIMA PARTE. Majorados honorários advocatícios em desfavor somente do apelante, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observando-se o contido no art. 98, § 3º, do CPC, com efeitos ex nunc.

(TJ-SP - AC: 10039388920148260100 SP 1003938-89.2014.8.26.0100, Relator: Sergio Alfieri, Data de Julgamento: 14/10/2019, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/10/2019)

5 GARANTIAS NO CONTRATO DE LOCAÇÃO À LUZ DA LEI nº 8.245/91

A lei de nº 8.245 originada em 18 de outubro de 1991 explana as locações de imóveis urbanos e seu procedimento que a elas são pertinentes:

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.

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação. (BRASIL, 1991).

Essa lei, de maneira taxativa, dispõe modos de garantia, nos contratos locatícios, dando a possibilidade de não acumular garantias, ou seja, é autorizada uma garantia dentro de cada contrato, sendo ela residencial ou não, ou até mesmo por temporada. Essas garantias assemelham-se muito às garantias do negócio jurídico.

A garantia locatícia visou à criação de uma cobertura ao locador, trazendo a segurança de elaborar um contrato. A garantia tem o significado de proteção, assegurar e possibilitar ao credor receber o que lhe é de direito cabível. A garantia nada mais é do que ajustar e inserir a garantia para dar segurança ao locador em relação aos pagamentos dos encargos e do aluguel que pode então ser efetivado mediante pagamento em dinheiro, podendo ser de um bem imóvel ou móvel.

Em meio às mudanças do dia a dia, não houve modificação acerca do seguro fiança e garantia fidejussória, já a caução, sendo uma garantia real, foi modificada e aumentadas as vantagens. Além do depósito, pela inovação da lei, o locador tem a possibilidade de utilizar a caução em cima de bens imóveis, móveis, ações e até mesmo títulos de crédito.

5.1 A Caução

A garantia na forma de caução é qualquer garantia que se opõe ao cumprimento de obrigações, e pode variar em quatro básicas modalidades: caução de bens móveis, caução em dinheiro, caução em títulos e ações e caução de bens imóveis, essa última objeto de nossa pesquisa. A caução ainda dá a possibilidade aos contratantes uma flexibilização de estipulação à locação. De acordo com o pensamento de Tucci e Villaça Azevedo (2010, p. 45) “garantia é o reforço jurídico, de caráter pessoal ou real, de que se vale o credor, acessoriamente, para aumentar a possibilidade do cumprimento, pelo devedor, do negócio principal”. A garantia da caução é considerada uma garantia real, com deveres que decorrem desde a locação até a devolução do bem ao locador. Nada mais é que uma garantia de forma preventiva de realizar os direitos do locador alheios sobre a locação. Tem o objetivo, portanto, de manter seguro o inquilino que oferecer para penhor, anticrese ou hipoteca.

O art. 38 da Lei de Locações de Imóveis Urbanos (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991) explana:

Art. 38. A caução poderá ser em bens móveis ou imóveis.

§ 1º A caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos; em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras. (BRASIL, 1991).

A caução utilizada em móveis e imóveis, a qual foi decretada pelo parágrafo primeiro do artigo 38 não é muito utilizada na vida real da sociedade. Por se tratar de mais um meio nesse assunto, deveria ser considerada com mais respaldo do que realmente possui.

Compreende-se, então, que o inquilino tem a possibilidade de ofertar a caução quando se tratar de um bem móvel como penhor, e bem imóvel na

hipoteca, já a anticrese ou dinheiro será no modo em depósito. O locador depois que obtiver um bem na sua forma em garantia, ele passa a obter em cima desse um direito que lhe protege ou a complementação da obrigação ou até mesmo uma indenização, se for preciso, a caução lhe garante que os encargos sejam cumpridos no formato acordado entre as partes, até que o bem seja repostado ao locador.

Portanto, diante do exposto, importante ressaltar o julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo a respeito de uma apelação cível com respaldo na caução locatícia, representada nesse tópico:

RECURSO – APELAÇÃO – CÍVEL – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – RESTITUIÇÃO DE CAUÇÃO LOCATÍCIA – AÇÃO DE COBRANÇA – MÉRITO. Ação que busca a restituição de caução locatícia, proposta pelo locatário após o término de vigência do contrato e entrega do imóvel. Ausência de infração contratual apta a justificar a retenção da caução pelo locador. Sublocação não caracterizada. Alegação de danos no imóvel, outrossim, que não restou configurada nos autos (ausência de laudo de vistoria final). Exegese do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil. Procedência. Sentença mantida. Recurso de apelação do requerido não provido, majorada a verba honorária da parte adversa, atento ao conteúdo do parágrafo 11º do artigo 85 do atual Código de Processo Civil.
(TJ-SP - AC: 10306874420178260002 SP 1030687-44.2017.8.26.0002, Relator: Marcondes D'Angelo, Data de Julgamento: 27/09/2018, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/09/2018)

5.2 A Fiança

A fiança pode ser compreendida como uma garantia fidejussória ou pessoal, portanto, é uma caução oferecida por terceiros diante do locador, tendo em vista a garantia dos deveres que foram assumidos. Se expressa pela adesão ao credor contra o devedor. Segundo Diniz (2006): “Pela caução fidejussória, a pessoa alheia à relação obrigacional principal (locação) obriga-se a pagar o débito, caso o devedor principal (locatário) não o solva”.

Já para Gonçalves:

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. (GONÇALVES, 2018, p. 8).

Por meio da caução fidejussória, o indivíduo alheio à relação de obrigação principal se obriga a quitar o débito, caso haja dívida ao devedor de fato principal. No tocante à fiança, é um contrato no qual um ou mais indivíduos prometem sanar o dever do locatário caso ele não venha a cumprir seu efetivo. Existirá um contrato de fiança o qual sempre que houver uma firmação de compromisso, alguém deverá assumir por escrito que arcará com a obrigação caso haja o inadimplemento por parte do inquilino.

Assim discorre Diniz:

A fiança ou caução fidejussória vem a ser a promessa feita por uma ou mais pessoas, de garantir ou satisfazer a obrigação de um devedor, se este não a cumprir, assegurando ao credor o seu efetivo cumprimento (CC, art 818). Portanto, haverá contrato de fiança, sempre que alguém assumir perante o credor a obrigação de pagar a dívida, se o devedor não fizer. (DINIZ, 2006, p. 154).

A fiança geralmente é acessória ao contrato, tendo em vista que não se pode ter essa garantia sem a existência do contrato principal. Existem duas vertentes de contrato: o acessório o qual diz respeito à relação de locador e fiador, e o contrato principal que é a relação de locatário e locador. Como o acessório é segmento do principal, nesse caso, a fiança seguirá o caminho da locação. Entretanto, nem sempre haverá reciprocidade.

Acaba sendo verdadeira, no caso, a invalidade da fiança não existindo, então, o contrato principal se o dever de início se esvair, assim inexistente ficará a fiança.

Art. 824. As obrigações nulas não são suscetíveis de fiança, exceto se a nulidade resultar apenas de incapacidade pessoal do devedor.
Parágrafo único. A exceção estabelecida neste artigo não abrange o caso de mútuo feito a menor. (BRASIL, 2002).

É gerado então um dever do fiador para com o locador, em que só haverá benefícios, não obtendo envolvimento algum. Terá a gratuidade como característica, na qual o fiador não receberá benefícios ao aceitar o dever.

Outra característica é sobre ser subsidiária, em que o fiador só terá obrigação caso o afiançado não cumpra sua prestação, a não ser que exista

uma estipulação de solidariedade. Desse modo, então, entrará no lugar de co-devedor no qual não irá desfigurar a fiança. A fiança tem que ser desenvolvida por aparato particular ou público. Sobre a subsidiariedade, Gonçalves explana:

A fiança tem caráter acessório e subsidiário porque depende da existência do contrato principal e tem sua execução subordinada ao não cumprimento deste, pelo devedor. Nula a obrigação principal, a fiança desaparece “exceto se a nulidade resultar apenas de incapacidade pessoal do devedor. (GONÇALVES, 2018, p. 24).

Já Venosa explana sobre fiança:

O locador só poderá exigir a fiança no termo fixado para a obrigação principal, e não poderá escolher entre o locatário e o fiador, exigindo o pagamento de qualquer deles, porque a fiança só produzirá efeitos a partir do momento em que o afiançado deixar de realizar prestação. Logo, o locador deverá dirigir-se contra o devedor principal, e somente se este não puder cumprir a obrigação assumida é que poderá procurar o fiador, em seu domicílio, para receber a prestação, tal como estipulado no contrato de locação. (VENOSA, 2010, p. 65).

De acordo com o julgado do Superior Tribunal de Justiça em relação a responsabilidade dos fiadores, importante citar tal agravo para ilustrar o conhecimento:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. RESPONSABILIDADE DOS FIADORES ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. PRORROGAÇÃO DA GARANTIA. PRAZO DE 120 DIAS DE VINCULAÇÃO DOS FIADORES ÀS OBRIGAÇÕES DO CONTRATO AFIANÇADO. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. SUMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ é no sentido de que, existindo previsão contratual, o fiador continua responsável pelo débito locatício posterior à prorrogação legal da locação até a efetiva entrega das chaves. Precedentes.

2. "Notificado o locador ainda no período determinado da locação acerca da pretensão de exoneração dos fiadores, os efeitos desta exoneração somente serão produzidos após o prazo de 120 dias da data em que se tornou indeterminado o contrato de locação, e não da notificação."(REsp 1798924/RS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/05/2019, DJe 21/05/2019).

3. Agravo interno não provido.

(STJ - AgInt no AREsp: 1587125 PR 2019/0281460-5, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 08/06/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 12/06/2020)

Para Magalhães, sobre a fiança ser acessória:

Poderá indicar exceções decorrentes da própria relação acessória da fiança, como o benefício de ordem (CC, art. 827), que só será afastado se houver pactuado fiança com cláusula de solidariedade (RT, 204:497); se o fiador renunciou expressamente; se o devedor for insolvente ou falido (CC, art.828,I a III), ou se o fiador herdeiro do devedor principal, hipótese em que se terá confusão de duas posições: a de herdeiro e devedor principal e a de fiador. (MAGALHÃES, 2011, p. 89).

O fiador, de acordo com o dispositivo do artigo 825 do código civil, deve ser uma pessoa idônea moral e financeiramente, com domicílio no local onde se tenha a prestação da fiança e deve possuir bens de valores suficientes para cumprir com os encargos se forem necessários. Se a fiança for oferecida por um fiador casado, a obrigação terá que haver o consentimento do cônjuge, exceto se houver regime de separação total de bens.

Nesse sentido, Souza discorre:

A fiança, quando prestada por pessoa casada, qualquer que seja o regime de bens do casamento exige o consentimento expresso do cônjuge. Pode, ainda, ser a fiança prestada por ambos os cônjuges, em conjunto, como co-fiadores, o que não se confunde com a simples outorga uxória ou marital. (SOUZA, 2000, p. 242).

Segundo Santos apregoa:

Quando necessária a outorga uxória ou marital, duas situações devem ser examinadas. Se o marido é o fiador, com consentimento da mulher, apenas ele é o garante, de modo que, falecendo, a mulher não é fiadora do locatário, porque apenas deu autorização para que o seu marido fosse garantidor das obrigações locativas. Se a mulher não deu o seu consentimento, porém, mais do que isso, é também fiadora, como acontece quando o contrato dispõe que 'Fulano de tal e sua mulher Beltrana são fiadores... ', a responsabilidade da mulher subsiste como fiadora, mesmo após a morte do marido, embora a do espólio do marido e dos herdeiros cesse com a morte do cônjuge varão. Afinal, 'a mulher que com o marido assina na qualidade de fiadora não é mera figurante, mas fiadora, e sua obrigação persiste mesmo após a morte do marido, desnecessária, nessa hipótese, a apresentação de novo fiador. (SANTOS, 2004).

Entretanto, o Superior Tribunal de Justiça entende que a fiança prestada sem consentimento é nula, vejamos:

CIVIL. LOCAÇÃO. ALEGADA VIOLAÇÃO AO ART. 1.483 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916 E AO ART. 586 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. FIANÇA. OUTORGA UXÓRIA. AUSÊNCIA. VÍCIO QUE INVALIDA TOTALMENTE A GARANTIA, MAS QUE SÓ PODE SER ALEGADO

PELO CÔNJUGE QUE NÃO CONCEDEU A VÊNIA CONJUGAL. PRECEDENTES.

1. Este Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento, cristalizado no enunciado da Súmula 211/STJ, segundo o qual a mera oposição de embargos declaratórios não é suficiente para suprir o requisito do prequestionamento, sendo indispensável o efetivo exame da questão pelo acórdão objurgado.
2. É pacífico neste Superior Tribunal de Justiça o entendimento de que a falta da outorga uxória invalida a fiança por inteiro.
3. No caso dos autos, todavia, a falta da vênia conjugal foi argüida tão-somente pelo cônjuge que prestou a fiança sem a autorização de sua esposa. Nesse caso, é de se aplicar a orientação desta Corte no sentido de não conferir ao cônjuge que concedeu a referida garantia fidejussória sem a outorga uxória, legitimidade para argüir a sua invalidade, permitindo apenas ao outro cônjuge que a suscite, nos termos do art. 1.650 do atual Código Civil.
4. Recurso especial parcialmente conhecido e improvido.

5.3 O Seguro Fiança

O seguro fiança é um seguro feito em contrato no qual se faz com seguradora que assume a obrigação com o locador mediante o pagamento e a indenização caso haja prejuízo de futuros riscos contratuais. O disposto no artigo 41 da Lei nº. 8245/91 conceitua que “no caso de seguro fiança, este deverá garantir todas as obrigações locatícias, sejam as de aluguel, multa e demais encargos que recaiam sobre o imóvel locado, também as taxas condominiais”.

O seguro de fiança locatícia, o qual pode ser classificado como uma categoria conhecida como seguro de crédito é considerado como um pagamento de uma tarifa que condiz com um prêmio que pode ser realizado uma vez ao mês ou uma vez ao ano, depende do caso, o qual visa certificar que ocorra o pagamento de um valor ao locador.

No entendimento de Lisboa:

O seguro fiança locatícia, que é negócio por meio o qual o locatário efetua o pagamento periódico de um prêmio, normalmente mensal, que, em conformidade com a Circular SUSEP 1/92, não pode ser cumulado com qualquer outra garantia. (LISBOA, 2005, p. 418).

Nesse sentido, Diniz argumenta:

O seguro de fiança locatícia (modalidade de seguro de crédito) é o pagamento de uma taxa, correspondente a um prêmio mensal ou anual que se ajustar, tendo por fim garantir o pagamento de certa soma ao locador. Garante-se, mediante o prêmio, o pagamento do aluguel. (DINIZ, 2006, p. 186).

Para Santos:

Na verdade, ao dispor a lei que seguro cobre a totalidade das obrigações do locatário, sem distinguir entre as obrigações convencionais e as legais, há de se concluir, sem esforço, que abrange todas elas. (SANTOS, 2004, p. 271).

Neste pensamento Diniz elucida:

O seguro de fiança locatícia de prédio urbano garantirá, portanto, até a importância máxima da apólice:
 falta de pagamento de aluguel e demais encargos locatícios, previstos em lei;
 b) reembolso das custas judiciais e honorários advocatícios. Basicamente a cobertura em cima do valor de aluguel é de 3,5% mais os encargos entre adicionais e danos no imóvel que chega certa de 2% do valor locativo. (DINIZ, 2006, p. 186).

E ainda explana que:

Pela Circular n. 1/92 da Susep, a apólice de seguro-fiança pode ser paga a vista, hipótese em que o desembolso é de 34%, ou doze parcelas mensais (se o contrato for por um ano), de 3,5 % sobre o valor do aluguel e encargos legais. Para as coberturas adicionais: a) de danos causados ao imóvel: 2% sobre o valor d aluguel mensal ou 20% sobre o mesmo valor, se o prêmio for pago a vista; b) de sublocações e locações por temporada: 5,85% sobre o valor do aluguel mensal (parcelado) ou 57% sobre a mesma base (a vista). (DINIZ, 2006, p. 160).

De acordo com Alves (2018) a cobertura não abrange a todos, a seguir serão expostos casos em que a cobertura não cobre, como:

- Aluguéis que foram impugnados pelo inquilino ou que não constarem do contrato de locação;
- As locações feitas a sindicatos de classe, associações culturais, beneficentes, religiosas, desportivas, recreativas e habitações coletivas;
- Locações de bens públicos;
- De vagas autônomas para estacionamento de veículos;
- De espaços destinados à publicidade;
- De apart-hotéis ou hotéis residência;

- De arrendamento mercantil (leasing);
- Danos decorrentes do uso normal;
- Taxas e despesas de intermediação;
- Locação a sócio ou acionista do locador ou parente afim, consanguíneo ou civil deste;
- Locação a empregado, incluindo-se nesta a sublocação, a cessão ou o empréstimo do imóvel.

O objeto do seguro em si é manter a garantia do assegurado dos futuros prejuízos que ele possa sofrer em decorrência da falta do adimplemento de contrato, fazendo com que os encargos fiquem em decreto de imissão de posse por não adimplemento de aluguel ou chegando até mesmo ao despejo. Basicamente, a cobertura é de trinta vezes a quantia do aluguel e seus encargos, em relação à multa também são válidos o valor de três vezes da quantia do aluguel.

Já em relação aos danos do imóvel, é válido por seis vezes a quantia do aluguel, o seguro tem a cobertura de custas e honorários de advogado. Entretanto, a apólice de seguro tem validade por um ano. Consoante Carvalho:

Pode o seguro ser contratado para vigorar pelo prazo de duração do contrato ou da locação? A lei não veda e seria a forma mais correta de contratação. Por isso, pode ser renovada enquanto vigorar o contrato de locação, mediante endosso. Endosso, no caso, não é o que se lança em título cambial (in dorsum do título). Em seguro esse vocabulário tem sentido de aditivo, suplemento ou complemento à apólice. Em síntese: qualquer notificação da apólice ou sua renovação, tratando-se de seguro-fiança, é feita mediante endosso. (CARVALHO, 2006, p.163).

A exclusão da cobertura engloba encargos/aluguéis respondidos ao locatário ou que não estiverem constando, no contrato, locações obtidas por locatário advindas pelo sindicato de classe, beneficentes, desportivas, religiosas, culturais, habitações coletivas, locações dos bens sendo públicos, vagas independentes para veículos, lugares com destino à publicidade. Hotéis de residência ou apartamentos, danos gerados ao uso, despesas ou taxas de intermediação, locação de acionista ou parente e sócios, locação por empregado incluindo neste uma sublocação ou um empréstimo.

A respeito, Tucci e Villaça Azevedo argumentam:

A apólice, com prazo de um ano, passível de renovação, deverá conter: nome do locador (segurado), seguido da descrição da obrigação garantida; nome do locatário (garantido), especificando-se claramente as obrigações asseguradas pela apólice; importância segurada, que representará o limite máximo do prejuízo indenizável, expressa em moeda nacional; início e término da vigência do seguro; prêmios, taxas e emolumentos; relação dos documentos que, anexos à apólice, dela ficam fazendo parte integrante e complementar; cláusula e condições das respectivas apólices que não contrariem disposições legais e quaisquer outras estipulações que no contrato se firmarem; e assinatura dos representantes legais da seguradora. (TUCCI; VILLAÇA, 1985, p. 354-345).

É de obrigação do inquilino o prêmio, tanto a garantia foge da caução como também foge da situação de encontrar um fiador. O STJ teve o entendimento pelo contrato locatício sendo garantido por pacto de forma acessória de seguro fiança, cujos créditos indenizatórios pela falta de adimplemento do locatário se configuram um título executivo.

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA. ART. 37, III, DA LEI 8.245/91. EXECUÇÃO DE DÉBITOS LOCATIVOS. POSSIBILIDADE. CARACTERIZAÇÃO. ESPÉCIE DO GÊNERO CAUÇÃO. ART. 585, III, DO CÓDIGO PROCESSUAL. CONCOMITÂNCIA. INCIDÊNCIA. ART. 585, IV, DO CPC. DECORRÊNCIA. NATUREZA ACESSÓRIA AO CONTRATO LOCATIVO. APLICAÇÃO. EXEGESE SISTEMÁTICA- TELEOLÓGICA. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. I - Consoante a regra inscrita no art. 585, III, do Código de Processo Civil, o contrato de seguro de fiança locatícia, previsto no art. 37, III, da Lei 8.245/91, é instituto jurídico albergado no gênero caução, legitimando, portanto, a utilização de ação executiva, contra a empresa seguradora, para o adimplemento dos créditos locativos. II - É cabível a execução de créditos de aluguel - com fundamento no inciso IV, art. 585, do CPC -, mediante a apresentação de apólice de seguro de fiança locatícia e do contrato de locação a que se vincula, por tratar-se tal seguro de uma das três modalidades de garantia prevista no art. 37, III, da lei inquilinária, sendo figura jurídica que existe, tão-somente, em razão do pacto locativo, sendo a este, visceralmente, integrado de modo acessório. III - A aplicação da exegese sistemática-teleológica recomenda a adoção da regra geral inscrita no art. 585, IV, do CPC, que autoriza a cobrança executiva dos créditos decorrentes de aluguéis, desimportando, na espécie, se os valores exigidos estejam representados em instrumento jurídico acessório ao contrato de locação. IV - Recurso especial desprovido.

Contudo, com tanta burocracia da seguradora, acaba ficando em desuso. A exigência ocorre mais nessa modalidade do que nas outras.

5.4 Cessão Fiduciária de Quotas de Investimento

Essa modalidade foi acrescida pela lei 11.196/2005 e explanada no art. 37, inciso IV da lei 8.245/91 como uma das formas de garantia locatícia. Diniz assevera:

Locatário (devedor) cede, até que se dê liquidação total da dívida ex locato, ao locador (credor) os seus direitos creditórios, representados em quotas (título de investimento) emitidas por entidade financeira, originárias de operações nos segmentos financeiro, comercial, industrial, de valores mobiliários destinados aplicação em empreendimentos imobiliários (construção de imóveis, aquisição de imóveis prontos ou investimentos em projetos, visando viabilizar o acesso à habitação e serviços, inclusive em áreas rurais para posterior alienação, locação ou arrendamento), objeto do fundo, que não poderá ser explorado comercialmente pelo de título e valores mobiliários. (DINIZ, 2006, p. 162).

A cessão fiduciária é aceita na Lei nº 4.728/65, art. 66 – 3 a 6 , exceto a disposição em contrário, obter a posse indireta e direta dessas quotas é oferecido ao credor que havendo inadimplemento da obrigação locatícia tem o poder de vender a um terceiro o objeto de propriedade fiduciária, tendo ou não medida judicial ou leilão.

Ascarelli (2003) relata acerca do negócio indireto e sua importância para o estudo em questão, fazendo apontamentos e afirmando que:

o característico do negócio fiduciário decorre do fato de se prender, ele, a uma transmissão da propriedade, mas de ser, o seu efeito de direito real, parcialmente neutralizado por uma convenção entre as partes em virtude da qual o adquirente pode aproveitar-se da propriedade que adquiriu, apenas para o fim especial visado pelas partes, sendo obrigado a devolvê-la desde que aquele fim seja preenchido. Ao passo que os efeitos de direito real, isoladamente considerados e decorrentes do negócio adotado, vão além das intenções das partes, as ulteriores convenções obrigacionais visam justamente restabelecer o equilíbrio; é assim possível o uso da transferência da propriedade para finalidades indiretas (ou seja, para fins de garantia, de mandato, de depósito). Mas os efeitos de direito real do negócio, são, eles também, queridos e seriamente alcançados pelas partes, que, na falta deles, nem poderiam alcançar o fim último visado; a realização deste não contraria, mas pressupõe a do fim típico do negócio adotado. Assim, num caso típico de negócio fiduciário, a transferência da propriedade para fins de garantia, a transmissão de propriedade é efetivamente desejada pelas partes, não, porém, para o fim de troca, mas para um fim de garantia. (ASCARELLI, 2003).

6 CONTRATOS DE LOCAÇÃO SEM GARANTIA – VANTAGENS E DESVANTAGENS

Não existe nenhum tipo de obrigatoriedade de os contratos terem ou não garantia ao serem celebrados, mas o fato de não possuir a devida garantia não é tão bem visto, no mercado, pois não tem um bom respaldo. De forma histórica, o mercado de imóveis nunca teve uma boa receptividade em relação à ausência de garantia, exceto nas locações de valores menores nas quais corriqueiramente é maior a dificuldade de cumprimento de formalidades em relação a documentos.

Entretanto, a locação que obtém garantia veio a ser passada como uma opção com a alteração legislativa pela Lei nº 12.112/2009, que alterou alguns itens da lei do inquilinato. A tal alteração trouxe, então, benefícios para o contrato de locação sem garantia que até então era somente utilizada quando não se encontrava alternativa.

A previsão de ter garantia, no contrato de locação, serve para que o locador possa obter uma forma de exigir o cumprimento do pagamento da locação e seus encargos, caso seu locatário esteja inadimplente, embora existam alguns benefícios que são vistos e revistos por quem tem a intenção de locar o imóvel.

Podemos apontar, então, preliminarmente, vantagens e desvantagens do contrato de locação sem garantia. A vantagem de primeiro momento seria a facilidade para o despejo, e claro, na viabilização da concessão de ordem judicial para a desocupação de imóvel caso exista a falta do pagamento. E uma desvantagem seria contar com a morosidade do judiciário.

Ressalta-se, então, que existe, sim, a possibilidade de o contrato de locação não possuir previsão de nenhuma garantia. Apesar de muitos pensarem que essa opção é desfavorável para o locador. Na verdade, há até alguns benefícios os quais devem ser ponderados por quem pretende locar um imóvel, havendo, ainda assim, as vantagens e as desvantagens. A previsão de uma garantia em contrato de locação serve para que o locador tenha apenas uma

alternativa de exigir o cumprimento do pagamento do aluguel e demais encargos, no caso de seu locatário ficar inadimplente. Contudo, existe a possibilidade de o contrato de locação não possuir previsão nenhuma de garantia. Vejamos primeiramente as **vantagens**:

a) 1ª: Facilidade para promover os despejos - É sem dúvida o maior atrativo, já que há a possibilidade de impetrar uma liminar a ser concedida por ordem judicial para a imediata desocupação do imóvel em caso de falta de pagamento de aluguéis e acessórios.

Isso acontece porque à luz do artigo 59, §1º, inciso IX da lei supracitada, caso o locador ajuíze ação de despejo em razão da falta de pagamento dos alugueis e acessórios, e em cujo contrato não tenha sido estabelecido garantia locatícia, deverá ser concedida liminar, inclusive sem oitiva da parte contrária a qual deverá desocupar o imóvel no prazo de até 15 dias.

É o que alude o artigo 59 §1º, inciso IX da Lei nº 8.245/91:

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009). (BRASIL, 1991).

Por conseguinte, ao observar o artigo, tiramos a conclusão de que se vier acontecer de o locador ajuizar uma ação para despejar por motivos de falta de pagamento e caso o contrato não tenha garantia locatícia, deverá acontecer a concessão da liminar sem a oitiva da outra parte contrária para pôr fim à desocupação no período de 15 dias. Conclui-se, então, que o locador retomará a sua posse do imóvel mais rápido, sendo assim é uma boa opção por quem pensa como prioridade a retomada do imóvel.

b) 2ª: Cobrança antecipada - O valor do aluguel poderá ser cobrado antecipadamente em caso de locações por temporada, ou seja, pelo mês vincendo, Art.42. Assim, se o locatário não efetuar o pagamento do aluguel e

acessórios, já no início do mês, até antes mesmo de 'desfrutar' do imóvel, o locador poderá ajuizar a competente ação de despejo.

Agora, citaremos as **desvantagens** observadas no tema.

a) Caução: O locador deverá prestar caução no valor equivalente a três meses de aluguel, além de contar com a morosidade do judiciário, pois esse constitui um requisito básico à concessão da liminar de desocupação. Cumpre ressaltar que essa caução judicial não necessariamente precisa ser em pecúnia. Tal caução poderá ser real ou fidejussória. O mais comum é que o próprio imóvel locado seja dado em caução. Só que para que isso seja possível, o locador deverá comprovar sua titularidade do bem como a incidência de outros ônus reais existentes sobre ele.

Conseqüentemente, o locatário, nos termos do §3º do artigo 59 da Lei nº 8.245/91, poderá evitar a rescisão da locação e coibir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 dias concedidos para a desocupação do imóvel, efetuar o depósito judicial do débito em discussão.

b) Maior dificuldade para cobrar débitos: No contrato de aluguel sem garantia, essa desvantagem reside no fato de que o locador teria um trabalho maior para conseguir receber do locatário o valor do débito relacionado aos aluguéis e acessórios devidos.

Concluindo, entende-se que é dever do locador buscar conhecimento com uma assessoria jurídica especializada acerca dessas vantagens e desvantagens, cabendo unicamente ao locador optar por uma dessas modalidades. Para isso, deverá analisar de forma concreta cada caso, porque dependendo da garantia ofertada pelo locatário, se essa for um pouco frágil, ou seja, se ela se mostrar pouco sólida, o melhor será para o locador que o contrato fique 'desprotegido', isto é, sem as garantias locatícias evidenciadas.

c) A morosidade do judiciário - caso exista a prioridade de retomada do imóvel é mais corriqueiramente acontecer a morosidade do poder judiciário. O locador entrará com uma ação de despejo, deverá aguardar todos os trâmites para, finalmente, haver a autuação e a repercussão do processo até a chegada às mãos do juiz para proferir sua decisão. Por conseguinte, ele deverá esperar

ainda até que a ordem do despejo seja cumprida que, no caso, dependendo da comarca pode levar tempo.

De forma geral, se a oferta que foi garantida pelo inquilino não se demonstrar muito eficiente e sólida, é melhor de fato um contrato um tanto “desprotegido”, observando as vantagens e desvantagens. Entretanto, mesmo sendo a escolha e análise de qual melhor contrato a seguir, sempre é bom existir um assessoramento jurídico de forma especializada para que o melhor contrato seja feito a respeito da prioridade de ambos.

Com o efeito da dispensa da garantia locatícia, também não é permitido exigir mais de uma garantia no seu contrato, caso contrário recair-se-ia em uma contravenção penal, havendo mais de uma garantia pode-se, então, pedir a nulidade da segunda cláusula.

A garantia dupla é vista como uma contravenção penal de acordo a disposição no inciso II do artigo 43 da lei 8.245/91.

Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:
[...]
II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação; (BRASIL, 1991).

7 CONTRATO DE LOCAÇÃO EM MEIO À PANDEMIA CORONA VÍRUS (COVID-19)

Atualmente, o país e o mundo se encontram em um estado de calamidade pública, decorrendo assim uma quarentena necessária e voluntária. Diante disso, surgiu a grande dúvida, “como ficaria o contrato de locação face à pandemia, principalmente os imóveis comerciais em que é necessário o trabalho para que seja pago o valor do aluguel? Em contrapartida, temos, de um lado, um locatário que teve sua renda absurdamente decaída em decorrência da pandemia, ou até mesmo zerada. E, de outro lado, encontra-se o locador que teve sua renda devida diminuída por toda essa questão atípica.

Estando diante da maior tragédia a qual envolve quase o mundo todo, a forma de sair com menos prejuízos, procurando garantir a sobrevivência, o sustento e a própria sobrevivência de empreendimentos, uma alternativa viável seria uma negociação de forma extrajudicial sobre os contratos de locação dos imóveis comerciais. De fato, é certo que o momento no qual todos vivem deve ser de solidariedade e de compreensão.

Nessa linha de raciocínio, o artigo 18 da Lei nº 8.245 de 1991 dispõe que as partes em comum acordo possam negociar uma nova quantia do aluguel, de forma a modificar alguma cláusula para reajustar o valor. De forma complementar, mesmo não estando prevista de forma expressa em lei, dada a excepcionalidade do momento, possa ser permitido então que as partes acordem um desconto ou minoração das quantias por certos prazos determinados de forma que corresponda ao tempo da recessão das vendas que foram sofridas pelo locatário em conseqüência do fechamento do estabelecimento.

Contudo, sabemos que nem sempre ambas as partes entram em um acordo de fato, e a questão é se as partes não entrarem em acordo, o que se deve fazer? Então, faz-se necessário enfatizar que o momento da epidemia da corona vírus seja tratado como um caso fortuito e de força maior. Partindo dessa

idéia de que a pandemia é subsequente ao corona vírus, entende-se que é uma excludente da responsabilidade, como dispõe o art. 393 do código civil que explana que o nexo causal das obrigações afetadas por pandemias sejam rompidas e afastadas, afastando inclusive em mora o disposto no artigo 396 do código civil.

Todavia, a partir do entendimento de que a pandemia é uma situação tipicamente fortuita e de força maior obtêm-se duas vertentes. A primeira vertente exige o devedor do prejuízo que não for de sua responsabilidade. A segunda vem de um fato que é necessário, como por exemplo, adiar o pagamento do aluguel, pois o imóvel está fechado, deixando de obter uma renda para então arcar com o pagamento dessa despesa, causando um efeito muito maior do que se poderia prever ou evitar em contrato.

Dando seqüência à questão, devem-se estudar os pormenores de cada caso, e de cada uma das partes, mas aplicando a lei do inquilinato disposta no artigo 19. A possibilidade de propor, então, uma revisão de aluguel, logo após três anos de validação do contrato, perante essa excepcionalidade, e não existindo nenhuma previsão em lei que rege situações imprevisíveis como a atual, acabam então aplicando o artigo 317 do código civil no qual pode ser proposta uma revisão de contrato da locação tendo como base uma teoria de imprevisão.

A ação revisional tem por fundamento os artigos 478, 479 e 480 do código civil, os quais explanam que, dentro dos contratos de execução, sendo ela contínua, a prestação acaba se tornando onerosa em excesso para alguma das partes em função dos acontecimentos de fato imprevisíveis, existindo a possibilidade de pedir sua revisão para a correção dos valores em excesso os quais foram suportados pela parte.

Isso posto, todavia, as previsões que regulam os contratos de locação expressas na lei carecem de estudos específicos dentro do código civil que complementam e regulamentam algumas situações de forma a permitir fazer renegociações de valor e cláusulas de contratos comerciais em certos períodos de urgência e de emergência. Dessa forma, por toda visão e reflexão de uma

forma preliminar do assunto sobre os contratos de locação face à pandemia, conclui-se que após a análise da impossibilidade de haver um pagamento em função da terrível epidemia que assola o país e o mundo, a punição pela inadimplência da obrigação não será aplicada. Em síntese, não existirá mora, a obrigação ficará suspensa e não serão aplicados os juros moratórios e nem mesmo multa enquanto permanecer a situação.

O vínculo da obrigação continua existindo, a dívida deverá ser cobrada e paga, não se aproveitará da vantagem do não pagamento em cima do locador ou do vendedor do imóvel usando a teoria da imprevisibilidade. Não se pode esquecer que a função do contrato é social, cujos interesses são mútuos, cujo objetivo principal seja a manutenção e o equilíbrio dos pactos.

8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conclui-se, então, que o contrato tem o surgimento incerto, já a doutrina tem seu nascimento juntamente com a sociedade. De início, as negociações tinham um caráter divino, o não cumprimento do contrato tinha um entendimento de desonra aos seus deuses. Com o passar dos tempos, os jus naturalistas influenciaram o contrato no qual veio a ser considerado com um fruto de razão, assegurando a obrigatoriedade.

Diante do avanço da sociedade e com ela, diversas inovações tecnológicas, o mercado locatício tornou-se cada vez mais avançado e com rapidez acerca dos contratos, portanto, surgindo novos elementos e novos tipos de contratos locatícios, como por exemplo: os contratos realizados por meios eletrônicos, onde o negócio é realizado totalmente eletronicamente, expondo a vontade das duas partes do contrato digitalmente.

Os preceitos franceses tiveram seus ideais mudados após a revolução, fazendo então, o contrato sofrer uma grande influência advinda do liberalismo, começando então a ser usado de uma forma deliberada de autonomia de vontade e de autonomia privada. Os preceitos assim ficaram fixados, uma vez que a sociedade teve a percepção que os processos utilizados para ter uma relação de contrato eram ineficazes para proteger a sociedade

Todas as classificações de garantias locatícias foram inovadas e aumentadas de acordo com o aumento da população e de acordo com suas necessidades. As duas partes do contrato locatício são inseridas dentro de uma relação de necessidade e de cumprir deveres, uma vez que uma presta serviço a outra. Em relação ao locador, tem o dever de garantir o imóvel ao inquilino, que por sua vez, tem necessidade de conservar o imóvel que habita e de pagar fielmente ao locador pelo imóvel e se porventura, não consiga mais pagar, fixada multa no contrato acertado pelas duas partes.

Com isso se inicia a socialização do direito juntamente com o dirigismo que procura colocar limite na autonomia privada. Passou-se, então, o Estado a

intervir na economia na qual procura manter um equilíbrio nas relações contratuais.

Com a população crescendo, e com o desenvolvimento da evolução tecnológica associada ao fato da penúria em manter contratos como, por exemplo: contratos de adesão, normativos, coletivos, contra tipos ou até mesmo em massa, coativos, eletrônicos e necessários, o modo de adesão já vem com cláusulas preestabelecidas em que somente a parte pode escolher sobre o contrato se deseja aderir ou não, já os eletrônicos são desenvolvidos pela internet, etc. Geralmente esses termos também são preestabelecidos.

O contrato coletivo, normalmente, é regulamentado pelo direito trabalhista, as relações entre empregados e empregadores tem um setor específico dentro do mercado. Já os de contra tipo, formulários e afins, vêm já predispostas as cláusulas de vontades paritárias, sendo de ambas as partes. Nesse contrato, é prevista a igualdade de realizações da negociação.

O contrato coativo ou necessário é aquele que não se pode negar de contratar como água e luz por exemplo. Por conseguinte, o direito, no Brasil, passou por várias vertentes de mudanças e de evoluções desde o código de 1916 até o de 2002. Essas evoluções, logicamente, foram vistas e sentidas dentro de um contrato de locação, além dos códigos, as leis referentes a esse assunto também evoluíram.

Diante as diversas classificações a respeito dos contratos locatícios em relação aos locadores e aos inquilinos, com o avanço da sociedade, ocorrem conflitos em relação às partes, uma vez que, cada parte, almeja certa coisa e tenta tirar proveito da situação, porém, o correto ainda é o contrato beneficiar as duas partes, cada qual com seu interesse.

As garantias se foram aumentando de acordo com a necessidade social, o saber da locação é fundamentado na criação de direitos e deveres nos quais incluem tanto locador quanto locatário. Dentro dos deveres do locatário, concorre a de ofertar a garantia para que ela seja cumprida por meio do garantidor.

Portanto, importante ressaltar que a garantia de locação ocorre como uma forma de um acordo que beneficie as partes. Deixando o locador seguro que será pago em relação as parcelas do imóvel e o inquilino desfrute do imóvel e cumprindo com suas obrigações de pagamento, uma vez que o locador está cumprindo com suas obrigações em relação ao imóvel.

Dentro das garantias encontradas, no código, a caução, a fiança e o seguro caução também foram dispostos na legislação do assunto, incluindo a cessão fiduciária em cotas (lei 12.112/09) na qual trouxe algumas mudanças para o inquilinato.

O fato é que, existindo ou não garantia, no contrato de locação, vão continuar existindo vantagens e desvantagens. Dessa forma, fica a critério do locador verificar e analisar de forma concreta qual a melhor opção que se encaixaria em sua vertente. De uma forma geral, se a oferta que foi garantida pelo inquilino não demonstrar muito eficiente e sólida, é melhor então um contrato um tanto “desprotegido”, observando as vantagens e as desvantagens.

Ao tratar desse trabalho com seu inteiro teor, foi realizada uma evolução história acerca de como ocorria e como surgiram os contratos e garantias locatícias ao longo de anos, expondo suas diversas modalidades e vertentes, expondo conceitos afirmados por doutrinadores e mostrando como as garantias locatícias estão firmadas dentro do ordenamento jurídico. Apresentando também, com as mudanças da lei, a mudança também em relação às partes, na qual sempre ficou fixado que o inquilino tem o dever de pagar e conservar o imóvel, e caso não pague, sofrera multa pelo ocorrido, e, por outro lado, o locador tem o dever de manter a casa sempre em condições para que o inquilino ocupe, garantindo-lhe, também pelo contrato, que pelo tempo que o inquilino resta no imóvel, não poderá alugar o imóvel para nenhuma outra pessoa que não esteja firmada no contrato.

Concluindo, entende-se que é dever do locador buscar conhecimento com uma assessoria jurídica especializada acerca dessas vantagens e desvantagens, cabendo unicamente ao locador optar por uma dessas modalidades.

Para isso, deverá analisar de forma concreta cada caso, porque dependendo da garantia ofertada pelo locatário, o melhor será que o locador opte por um contrato sem as garantias locatícias evidenciadas, obtendo, dessa forma, mais vantagem em caso de inadimplemento.

9 REFERÊNCIAS

ALVES, Francisco Lucas Rodrigues. Uma Análise sobre as Garantias Locatícias. Trabalho de Graduação UFRJ. 2018. Disponível em: <https://pantheon.ufrj.br/bitstream/11422/7143/1/FLRAIves.pdf>. Acesso em: 28 de jul. 2020.

ASCARELLI, Tullio. A atividade do empresário (trad. Erasmo Valladão Azevedo e Novaes França), Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro. São Paulo, vol. 42, n. 132, 2003.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**. Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 20 jul. 2020.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. **Diário Oficial da União**. Brasília, 21 out. 1991. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 15 abr. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 832669 SP/2006/00060124-0, Relator: Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Data de Julgamento: 17/05/2007-SEXTA TURMA, Data de julgamento: TJ 04/06/3007. p.437.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 264558/SP. Rel. Min. Gilson Dipp, 5º Turma. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasil, DF, 2 abril. 2001, p. 323.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 264558/SP. Rel. Min. Gilson Dipp, 5º Turma. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasil, DF.

CARVALHO, Luís Camargo Pinto de. Seguro – Fiança em Locação. In: CASCONI, Francisco Antônio; AMORIM, José Roberto Neves. Locações: aspectos relevantes – aplicação do novo Código Civil. São Paulo. Método 2004.

DINIZ, Maria Helena. **Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada**. São Paulo. Editora: Saraiva. 2006, p. 162.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **DIREITO CIVIL BRASILEIRO: DIREITO CIVIL**. 15. ed. SÃO PAULO: SARAIVA, 2018. v. 3, cap. 3, p. 24.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de Direito Civil - Contratos e declarações Unilaterais: Teoria Geral e Espécies**. Vol. 3. Editor: Revista dos Tribunais. São Paulo. 2005, p. 418.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de Direito Civil - Contratos e declarações Unilaterais: Teoria Geral e Espécies**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**. 5 ed. São Paulo: RT, 2006.

NAVES, Bruno Torquato de Oliveira. **Da Quebra da Autonomia Liberal à Funcionalização do Direito Contratual**. In: FIUZA, César; SÁ, Maria de Fátima Freire de; NAVES, Bruno Torquato de Oliveira (Coord.). **Direito civil: atualidades II** : da autonomia privada nas situações jurídicas patrimoniais e existenciais. Belo Horizonte: Del Rey, 2007.

REIS, Luís Fernando Scherma. **O direito surgiu antes da escrita**. História do Direito II.: Petrópolis, 2011.

SANTOS, Gildo. **Locação e Despejo. Comentário à Lei 8.245/91**. 5 ed. São Paulo: Revista do Tribunais, 2004.

SANTOS, Gildo. **Locação e Despejo. Comentário à Lei 8.245/91**. 5 ed. São Paulo: Revista do Tribunais, 2004, p. 271.

SIMÃO, José Fernando. **Contratos: DIREITO CIVIL**. In: TEORIA GERAL DOS CONTRATOS: contratos. 1. ed. SÃO PAULO: Atlas, 2007. v. 1, cap. 3, p. 1-29. Disponível em: <https://www.passeidireto.com/arquivo/48060967/roteiro-2-conceito-e-classificacao-dos-contratos-principios-dos-contratos>. Acesso em: 15 abr. 2020.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **Da Locação do Imóvel Urbano. Direito e Processo**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2000. p. 242.

SUPERINTERESSANTE. Aluguel: Morar na casa dos outros nunca foi de graça. 2016. Disponível em: <<https://super.abril.com.br/historia/aluguel/>>. Acesso em: 12. jun. 2020.

Superior Tribunal de Justiça. Agravo interno no agravo em recurso especial. Data de publicação: 22/06/2020. Data de julgamento: 15/06/2020. TERCEIRA TURMA. Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/865966328/agravo-interno-no-agravo-em-recurso-especial-agint-no-aresp-1572776-ms-2019-0255843-1?ref=serp>. Acesso em: 26. Jun. 2020

Superior Tribunal de Justiça. Agravo interno no agravo em recurso especial 1587125 PR 2019/0281460-5. DJE: 12/06/2020. Data do julgamento: 08/06/2020. QUARTA TURMA. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/868166097/agravo-interno-no-agravo-em-recurso-especial-agint-no-aresp-1587125-pr-2019-0281460-5?ref=serp>. Acesso em: 26. jun. 2020.

Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação Cível 1030687-44.2017.8.26.0002. Data de julgamento: 27/09/2018. 25ª Câmara de Direito Privado. Relator: Marcondes D'Angelo. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/897209049/apelacao-civel-ac-10306874420178260002-sp-1030687-4420178260002?ref=serp>. Acesso em: 14. jun. 2020.

Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação cível 1003938-89.2014.8.26.0100. DJE: 14/10/2019. Relator: Sergio Aalfieri. 35ª Câmara de Direito Privado.://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/768757097/apelacao-civel-ac-10039388920148260100-sp-1003938-8920148260100?ref=serp. Acesso em: 15 jun. 2020.

TUCCI, Rogério, VILLAÇA, Azevedo. **Tratado da locação predial urbana**. Vol. 2. Editora: Saraiva. 1985, p. 354/5.
VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: contratos em espécie**. 10ªED. Editora: Atlas. Coleção: Direito Civil. 2010, p.65.
WIKIPEDIA. **Contrato**. Disponível em: <<https://pt.wikipedia.org/wiki/Contrato>>. Acesso em: 20 jul. 2020.