

# SEGURANÇA JURÍDICA DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E AS HIPÓTESES DE EXONERAÇÃO DO FIADOR

Cartejane Bogeia Vieira Lopes  
Gabriela Ferreira Sousa<sup>1</sup>

## RESUMO

Na presente pesquisa busca-se analisar os contratos de locação de imóveis em específico os residenciais. Ademais, objetiva-se examinar as hipóteses de exoneração do fiador, sobressaindo o elemento segurança jurídica. No mesmo sentido, interpreta-se a natureza jurídico social do contrato, destacando-se suas características principiológica. Ressalta-se ainda quando a esse tipo de contrato, o conceito, os sujeitos e as obrigações contratuais. Por fim, destaca-se os tipos de fiança e a segurança jurídica dos contratos.

**PALAVRAS-CHAVE:** Contratos. Locação. Fiança. Exoneração.

## 1 INTRODUÇÃO

A análise em questão se propõe adentrar os meandros dessa realidade que além de jurídica e socioeconômica, colocando-se em relevância os conceitos que perpassam a disciplina dos contratos imobiliários e da fiança. Neste sentido, destacar-se-á, inicialmente, a natureza social e jurídico-principiológica dos contratos presentes na sociedade contemporânea e no Estado Democrático de Direito; a compreensão sobre os contratos de maneira geral e, posteriormente, o significado de contrato imobiliário, distinguindo imóvel urbano e rural; contrato de locação de imóvel; as condições de finalização do contrato de locação; as modalidades de garantia contratual e imbricado a esse contexto as possibilidades de exoneração do fiador em relação ao contrato de fiança. Tudo isso, tendo em vista o esclarecimento dos problemas suscitados em relação aos contratos de locação de imóveis e de fiança, a partir da promulgação da Lei 12.112/09, readequando a “Lei do Inquilinato” aos dias hodiernos.

---

<sup>1</sup> Estudantes do Curso de Direito da Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB.

## 2 ANÁLISE DA NATUREZA SOCIAL E JURÍDICO-PRINCIPIOLÓGICA DO CONTRATO

O contrato é um fenômeno cada dia mais presente na vida cotidiana das pessoas, colocando-se de maneira onipresente pois, em diversos aspectos da vida civil, o contrato estabelece obrigações entre os atores sociais.

Entretanto, numa sociedade marcada pelas massificações de todo tipo, o contrato não escapa pois do rodo compressor das relações econômicas, caracterizadas pelo sentido ambíguo da livre vontade, da autonomia das partes, já que a sociedade contemporânea multiplicou a imputação de efeitos negociais a inúmeras situações, muitas independentes da vontade dos sujeitos. Como aponta Lôbo (p.24, 2011) “A desconsideração da manifestação da vontade nos contratos de massa implica a produção de efeitos contratuais independentemente dela, pois o dever de remunerar é consequência da conduta do usuário e não da sua vontade.” Soma-se como o caso da autonomia das partes, da liberdade contratual os chamados contratos de adesão a condições gerais, ricos em cláusulas preestabelecidas, inseridas unilateralmente por uma das partes, cuja aceitação é indispensável para celebração do contrato.

Embora marcado pela massificação, as disposições acerca dos contratos em um Estado Democrático de Direito necessariamente inicia-se a partir das condicionantes contidas na Constituição da República, tendo como categoria principal a centralidade da pessoa humana. Como salienta Lôbo (p.44, 2011):

O direito civil constitucional salienta a centralidade da pessoa e dos valores a ela inerentes, que a Constituição brasileira elevou como fundamento da organização social e do Estado Democrático de Direito (1º, III), ao lado da solidariedade social, o que conduz a uma concepção do contrato que não se exaure na autorregulação dos interesses privados. A igualdade meramente formal é substituída pela equivalência ou equilíbrio material do contrato, principalmente nos contratos massificados.

Destacam-se como diretrizes fundamentais dos contratos na Constituição de 1988, os valores sociais da livre iniciativa, presente no artigo 1º, IV, que importam conformação e limitação negativa e positiva da livre-iniciativa aos interesses sociais, que não podem ser por ela contraditados. Intrinsecamente ligado a livre-iniciativa, está a liberdade de atividade econômica, demarcada no artigo 170, parágrafo único da Constituição da República: “É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei”.

Como desdobramento da livre iniciativa e da liberdade de atividade econômica, existem princípios responsáveis pela atualização do Direito Civil às constantes mudanças enfrentadas pela sociedade pós-moderna. Neste sentido, destaca-se, conforme Lôbo (p.57,

2011): o princípio da autonomia privada negocial; princípio da força obrigatória dos contratos; princípio da relatividade dos efeitos do contrato; princípio da função social; princípio da boa-fé-objetiva; princípio da equivalência material.

Os princípios citados podem ser agrupados a partir dos paradigmas do Estado liberal e do Estado social. Pelo princípio da autonomia privada, os contratantes têm ampla liberdade de disciplinar os seus interesses mediante acordo de vontades, suscitando efeitos tutelados pela ordem jurídica. Já segundo a força obrigatória dos contratos, o contrato obriga as partes contratantes como se fosse lei entre elas. Por sua vez, o entendimento acerca do princípio da relatividade dos efeitos do contrato, consiste, conforme Gonçalves (p.47, 2013) “que os efeitos do contrato só se produzem em relação às partes, àqueles que manifestam a sua vontade, vinculando-os ao seu conteúdo, não afetando terceiros nem seu patrimônio”. Não obstante, com o advento do Estado social, relativizou-se as premissas do Estado Liberal, enfatizando-se a supremacia da ordem pública e da justiça social, assim, salienta-se que os princípios destacados sofreram profunda restrição, pois o poder judiciário passou a fazer revisão dos contratos, considerados abusivos ou de onerosidade excessiva. Por certo, a ação do judiciário baseia-se no princípio da equivalência material, pois conforme Lôbo (p.70, 2011):

Esse princípio preserva a equação e o justo equilíbrio contratual, seja para manter a proporcionalidade inicial dos direitos e obrigações, seja para corrigir os desequilíbrios supervenientes, pouco importando que as mudanças de circunstâncias possam ser previsíveis. O que interessa não é mais a exigência cega do cumprimento do contrato, da forma como foi assinado ou celebrado, mas se sua execução não acarreta vantagem excessiva para uma das partes e desvantagem excessiva para outra, aferível objetivamente, segundo as regras da experiência ordinária e da razoabilidade.

Os princípios gerais do contrato coadunam com as condições de validade das relações contratuais, pois o contrato como negócio jurídico exige o concurso de alguns elementos fundamentais para se afirmar enquanto válido juridicamente. Conforme Gonçalves (2013, p.34) “as condições de validade dos contratos são de duas espécies: a) de *ordem geral*, comuns a todos os atos e negócios jurídicos, como a capacidade do agente, o objeto lícito, possível, determinado ou determinável, e forma prescrita e não defesa em lei (CC, art. 104); b) de *ordem especial* específico dos contratos: o consentimento recíproco ou acordo de vontades”. Ainda conforme Gonçalves (2013), os requisitos podem ser classificados em subjetivos, objetivos e formais. Os primeiros são a manifestação de duas ou mais vontades, pois o contrato é um negócio jurídico bilateral ou plurilateral; a capacidade genérica dos contratantes, assim como a aptidão específica para contratar e o consentimento, que deve ser livre e espontâneo, sob pena de ter a validade afetada pelos vícios ou defeitos do negócio jurídico como erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão e fraude.

A manifestação de vontade pode ser *expressa* ou *tácita*, esta a partir da inferência da conduta do agente - caso do silêncio quando as circunstâncias ou os usos o autorizam, e não for necessária a declaração de vontade. Aquela quando é exteriorizada verbalmente, por escrito, gesto ou mímica, de forma inequívoca.

Os requisitos objetivos são destacados por Diniz (2010, p.16), conforme essa autora:

Dizem respeito ao objeto do contrato, ou seja, à obrigação constituída, modificada e extinta. A validade e a eficácia do contrato, como um direito creditório, dependem da licitude de seu objeto, que não podem ser contrário à lei, à moral, aos princípios da ordem pública e aos bons costumes (...); a possibilidade física ou jurídica do objeto (...); economicidade de seu objeto, que deverá versar sobre interesse economicamente apreciável, capaz de se converter, direta ou indiretamente, em dinheiro.

Na sequência dos requisitos, a terceira condicionante é a formal, que podem ser distinguidas em três espécies: livre, especial ou solene e contratual. Livre quando qualquer meio de manifestação da vontade é juridicamente válida. Solene é a forma exigida pela lei como requisito de validade dos contratos. Já a forma contratual é forma convencionada pelas partes. Contudo, segundo Diniz (2010, p.18) “atualmente não há rigorismo de forma, pois a simples declaração volitiva tem o condão de estabelecer o liame obrigacional entre os contraentes, gerando efeitos jurídicos independentemente da forma que se revista, seja oral ou escrita (por meio de instrumento particular ou público)”. O que predomina é a liberdade das formas, celebrando-se o contrato a partir do livre consentimento das partes, pois somente de maneira excepcional deve-se obediência aos requisitos de forma.

Diante das múltiplas dimensões do contrato, o destaque sobre as características, os princípios e condições são ferramentas indispensáveis para compreensão e interpretação dessa categoria jurídica, pois é notável que hoje a matéria dos contratos passou por profundas mudanças, principalmente com a mudança do paradigma do modelo liberal e individualista para a concepção justiça social, materializada na busca da proteção conferida ao contratante, presumivelmente vulnerável. Neste sentido, segundo Lôbo (2011, p.18) “O direito contratual contemporâneo contempla os contratantes que detêm e os que não detêm poder econômico, além da função social que todo contrato deve cumprir”.

Essa matéria é ainda mais sensível quando envolve a locação de imóveis residências urbanos, por envolver direitos sociais e econômicos, tal como o direito à moradia e a propriedade, presentes em qualquer contrato de locação.

### **3 CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS URBANOS: CONCEITO, SUJEITOS E OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS**

Para formação de qualquer contrato a manifestação de vontade é a primeira e mais importante condição para a materialização do negócio jurídico, levando em consideração que todos os requisitos presentes no artigo 104 do Código Civil foram cumpridos, ou seja, a capacidade do agente, o objeto lícito, possível, determinado ou determinável, e forma prescrita e não defesa em lei. Assim, o elemento volitivo se manifesta de maneira objetiva na declaração de vontade. Segundo Gonçalves (2013, p.72): “Somente nesta fase ela se torna conhecida e apta a produzir efeitos nas relações jurídicas. Por isso se diz que, a rigor, é a declaração da vontade, e não ela própria, que constitui requisito de existência dos negócios jurídicos e, conseqüentemente, dos contratos”. A formação do contrato, portanto, consubstancia-se no plano da existência, a partir da expressão do subjetivismo das partes, por isso o contrato é necessariamente acordo de vontades, expressando-se juridicamente como negócio bilateral ou plurilateral. Contudo, o contrato não se encerra apenas na manifestação de vontade dos sujeitos, pois para concretização interpenetram as fases de negociações preliminares, propostas e aceitação. Conforme Diniz (2010, p.38):

Antes de estabelecer o acordo, há informações preliminares, mas apenas no momento em que as vontades concordarem é que se firmará o contrato. Esse acordo dependerá necessariamente de duas fases – a oferta ou proposta e a aceitação – que, apesar de serem dois fatores distintos, por emanarem de pessoas diversas, são interdependentes, por terem o mesmo conteúdo e serem coexistentes, tanto que a aceitação formulada com modificações transforma-se em proposta. (...) Portanto, a oferta e a aceitação são elementos indispensáveis à formulação de qualquer contrato, visto que o consentimento de cada um dos contratantes, convergindo para um ponto, se encontra e forma o nexa contratual; assim, manifesta-se, de um lado, pela proposta, o ponto inicial do contrato, e, de outro, pela aceitação, o seu ponto final.

Conforme assinalado, nas negociações preliminares, a oferta e a aceitação são duas manifestações de vontades distintas, mas intrínseca a construção de qualquer contrato. Elas podem ocorrer de forma expressa ou tácita. Segundo Lôbo (2011, p.79), “enquanto não se perfaz o acordo, tanto a oferta quanto a aceitação, isoladamente, constituem negócios jurídicos unilaterais, pois ofertante e o aceitante vinculam-se imediata e diretamente às próprias manifestações, assumindo as conseqüências jurídicas pelo descumprimento de cada uma”. A oferta e a aceitação são unilaterais, pois embora não gerem obrigações para qualquer das partes, podem surgir deveres jurídicos para os contraentes, pela incidência do princípio da boa-fé, afirmando-se, portanto, os deveres de fidelidade, proteção e sigilo. Assim, há culpa quando

um dos participantes induz ao outro que o contrato será celebrado, levando-o a despesas ou a não contratar com terceiros e depois retroceder, causando danos.

Após todo transcurso das transações preliminares, marcada pela proposta - que deve conter todos os elementos essenciais do negócio proposto como preço, quantidade, tempo de entrega, forma de pagamento - segue-se a conclusão do contrato. Desta forma, conforme Diniz (2010, p.60), “A fim de estabelecer a obrigatoriedade do ajuste, será preciso verifica quando se perpez o liame jurídico que une os contraentes, cessando a possibilidade de retratação, compelindo as partes a executar o negócio, sob pena de serem responsabilizadas pelas perdas e danos”.

Delimita-se o conceito de contrato de locação a partir do entendimento de Coelho (2013, p.184) “contrato de locação é aquele em que uma das partes (locador), titular da posse de um bem infungível, cede temporariamente o uso e fruição deste à outra (locatário)”. Salienta-se ainda que o contrato de locação se caracteriza por ser *bilateral*, *oneroso*, *comutativo*, *típico*, *consensual*, *não formal* e de *trato sucessivo*. É *bilateral* ou *sintagmático* porque gera obrigações mútuas; *oneroso*, pois os componentes obtêm proveito recíproco, tendo caráter especulativo; *consensual* por refletir o acordo de vontades; *comutativo* por não envolver risco, pois as prestações são certas e não possuem natureza aleatória; *não solene*, pois a forma do contrato ser livre, isto é escrito ou verbal, embora quando se convencionar fiança o contrato deve obrigatoriamente ter a forma escrita. O contrato é de *trato sucessivo* ou de *execução continuada* por dilatar-se no tempo. Esse entendimento é fornecido por Venosa (2005, p.147):

A locação é, portanto, contrato *bilateral* e *comutativo*, a ela sendo aplicável o princípio da exceção de contrato não cumprido dos artigos 476 e 477 do Código Civil. Existem obrigações recíprocas para ambas as partes. É *onerosa* porque importa em vantagem e sacrifício para as partes. (...) é *consensual* porque independe da entrega da coisa para que se tenha por perfeito. Como se trata de direito obrigacional, não se transfere a propriedade. O locador obriga-se a ceder a coisa, mas a tradição não é essencial ao negócio, porque não se trata de contrato real. Constitui relação duradoura porque o decurso de tempo lhe é essencial. É *não solene* porque a lei não exige forma especial, embora na Lei do Inquilinato o contrato escrito conceba maior proteção ao Inquilino. Nada impede, porém, que seja verbal. O contrato de locação pode ser pactuado por tempo determinado ou indeterminado.

Verifica-se, assim, que três são os elementos fundamentais da locação de coisas: o objeto, o preço e o consentimento. O *objeto*, que no caso de residências urbanas é necessariamente imóvel, cujo bem é infungível. O *preço*, denominado aluguel ou remuneração, é essencial para a sua configuração, pois haverá comodato, e não locação, se o uso e gozo da coisa forem cedidos a título gratuito. Quanto ao *consentimento*, tal requisito pode ser expresso ou tácito, assim o contrato de locação é feita por quem tem poderes para tal, embora não se exija,

que seja proprietário, pois o inventariante pode em relação aos bens do espólio, assim como os pais e outros representantes legais podem no tocante aos bens dos representados. Conforme Gonçalves (2013, p. 313):

O locatário tem de ser pessoa estranha à coisa locada. Desse modo, o locador não pode ser o locatário ou sublocatário de si próprio ou de sua própria coisa, ou seja, não pode receber coisa sua em locação, salvo se o uso da coisa, por força do contrato ou em virtude da lei, pertencer validamente a outrem. Pode haver, no entanto, rescisão parcial do contrato de locação, como no caso de o senhorio ter de habitar uma parte do prédio que já havia alugado.

Em específico, quanto ao conceito de locação de imóveis residenciais urbanos, o locador dispõe ao locatário a posse direta de imóvel, destinado a sua residência familiar, mediante o pagamento de remuneração (aluguel), por certo tempo, restituindo-o ao término ao locador no mesmo estado de conservação em que fora recebido. Desta forma, o contrato de locação de objeto imóvel urbano é assim classificado não pela localização geográfica, mas pela sua destinação e utilização. Neste sentido, segundo Coelho (2013) o conceito de Imóvel Residencial e Urbano, vinculado ao contrato de Locação de Imóveis, é entendido exclusivamente a partir da destinação que lhe é conferida no contrato de locação, sendo irrelevantes a localização do bem ou suas características, a menos que ocorra a omissão das partes em contratar a destinação. Esse entendimento é referido por Lôbo (2011) ao distinguir entre a locação de imóveis urbanos, desdobrada em locação de imóveis urbanos residenciais e imóveis urbanos não residências como comércio, indústrias, serviços, sendo regidas pela Lei do Inquilinato (lei nº 8.245) e a locação de imóveis rurais, regida pelo Estatuto da Terra, de 1964, inserido na ceara do Direito Agrário, pois “O imóvel é considerado rural de acordo com sua destinação (...), podendo ser rural o imóvel que se encontra dentro do perímetro urbano de determinado município, o que atrai o tipo de locação”. Raciocínio também válido para a locação de imóveis com destinação urbana, pois servindo o imóvel rural, mesmo que para moradia, sem a utilização da terra para cultivo, labor ou subsistência, está, do mesmo modo, sujeito a locação urbana – trata-se de interpretação teleológica da lei.

Quanto aos direitos e obrigações do locador e locatário, previstos na Lei nº 8.245 discriminados por Coelho (2013, p. 91-208). Cita-se enquanto amostra a obrigação do locador: garantir a posse do locatário; manter a forma e destino do imóvel; responder por vícios anteriores a locação; elaborar memorial descritivo; fornecer quitação por escrito; pagar os tributos e seguro; comprovar obrigações repassadas ao locatário, dentre outras obrigações. Por sua vez, o locatário é obrigado a, entre outras obrigações: pagar o aluguel e encargos; observar a destinação da locação; conservar o imóvel; restituir o imóvel a fim de locação; informar o

locador sobre turbação da posse ou danos ou defeitos no imóvel, admitir a vistoria do imóvel; pagar o prêmio do seguro de fiança locatícia.

De forma complementar, dispõe o artigo 571 do Código Civil, é permitido ao “locador reaver a coisa alugada antes do vencimento do prazo”, igualmente, admite-se que a coisa seja devolvida ao locador. Nos dois casos, respectivamente, se responderá por perdas e danos e o locatário obriga-se a pagar multa proporcional prevista no contrato. De acordo com Gonçalves (2013, p.319), “Tal norma é supletiva, podendo ser alterada pela vontade das parte, e não se aplica à locação de prédios urbanos, que tem regulamentação própria”. Isso porque pelo princípio da especialidade, aplica-se as normas referentes a Lei nº 8.245/1991, e pelo princípio da função social, assim como, pelo princípio da boa-fé-objetiva e da equivalência material, poderá o juiz, em caso de indenização excessiva, fixá-la em base razoável, pois como referido, a autonomia da vontade é condicionada aos preceitos da ordem pública e da justiça social.

#### **4 OS TIPOS DE FIANÇA E A SEGURANÇA JURÍDICA DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

Quanto a fiança ou caução fidejussória, Diniz a expõe a partir dos seguintes termos, tanto quanto ao conceito e ao tipo:

(...) ajuste que visa dar ao credor uma segurança de pagamento, que poderá efetivar-se mediante a entrega de um bem móvel ou imóvel, pertencente ao próprio patrimônio do obrigado (*penhor, hipoteca ou anticrese*), para responder preferencialmente pelo resgate da dívida, caso em que se terá garantia real, ou, então, mediante promessa de terceiro, estranho à relação jurídica, de solver *pro debitore*, hipótese em que se configurará a garantia pessoal ou fidejussória, ou melhor, a fiança, que, além de garantir a boa vontade do devedor, completará a sua insuficiência patrimonial com o patrimônio do fiador. (2007, p.574)

Além da conceituação e tipificação, Diniz (2007, p.575) apresenta as características jurídicas da fiança, destacando-se a *acessoriedade, unilateralidade, gratuidade e subsidiariedade*. *Acessoriedade*, pois sua existência é condicionada a obrigação principal, e pela regra do acessório segue o principal, sendo nula ou extinta a obrigação geradora, nula e extinta será a fiança. Pela *unilateralidade* a fiança gera obrigação apenas ao fiador, não possuindo o locador nenhum compromisso em relação ao fiador. Quanto a *gratuidade*, o fiador ao efetivar o contrato de fiança com o locador não procura receber algo em troca do locatário, embora não exista proibição à fiança onerosa, realizada por Instituições Financeiras por meio da Fiança Bancária. Por sua vez, a *subsidiariedade* subsiste ao caráter acessório, pois o devedor só se obrigará se o devedor principal ou afiançado não cumprir a prestação devida. Ainda quanto

a fiança, coloca-se como relevante a conceituação proposta por Coelho, segundo o qual fiança é:

Contrato pelo qual uma pessoa (fiador) se compromete a cumprir uma obrigação de outra (afiançado), caso ela não faça. Da fiança são partes o fiador e o credor, mas não o afiançado. A fiança representa uma garantia pessoal do cumprimento de um contrato entre o credor e o afiançado, do qual o fiador não participa. (COELHO, 2013, p.262)

Quanto ao objeto Diniz (2010) classifica a fiança como civil e comercial; e quanto à forma – convencional, legal (oriunda da própria lei) e judicial (se proveniente de exigência do processo). O certo, a fiança afeita aos contratos locatícios é a fiança convencional, que segundo a referida autora decorre espontaneamente da vontade do devedor ou do credor, mesmo sem a anuência do devedor afiançado. Por sua vez, a fiança é classificada por Coelho (2013) como *simples ou solidária; singular ou conjunta; limitada ou ilimitada; voluntária ou necessária*. Em Gonçalves (2013), são delineadas as espécies e os requisitos objetivos e subjetivos de validade da fiança. Para as espécies, destaca-se a *convencional, legal e judicial*. A primeira, resulta do acordo de vontades. A segunda é imposta pela lei. E a terceira é determinada pelo juiz.

Já os requisitos de validade estão adstritos a capacidade para ser fiador, tendo natureza genérica, pois podem ser fiadoras todas as pessoas que tenham a livre disposição de seus bens, sendo afastados, portanto, os incapazes em geral. A fiança concedida por mandato, requer poderes especiais; e, se o outorgante for analfabeto, a procuração deve ser dada por instrumento público. Além disso, esclarece o autor, por meio da leitura do art. 1.647, III que um cônjuge não pode, sem o consentimento do outro, exceto no regime da separação absoluta, prestar fiança.

Em relação as obrigações do fiador, Coelho (2013, p.273) afirma de forma categórica que “a única obrigação do fiador é satisfazer ao credor a obrigação do afiançado, quando este não a adimplir”.

Além dos requisitos necessários à validade da fiança, destaca-se em Gonçalves (2013) que a preocupação com a segurança jurídica do contrato de locação alinhado a fiança ao interpretar, a partir da leitura do inciso X do art. 40 da Lei de Locação Predial e Urbana (Lei 8.245/91), que a prorrogação da locação por prazo indeterminado, uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, este ainda fica obrigado por todos os efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador, ficando o locatário obrigado a apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação.

Nos termos referidos sobre a prorrogação da locação por prazo indeterminado, afirma Gagliano et al. (2012, p.647), que a condição de limitação temporal da fiança, retira a possibilidade do fiador ficar eternamente jungido às garras do credor. Não obstante, isso não elimina o respeito ao prazo estabelecido no próprio contrato para o cumprimento da obrigação. Todavia, em contratos sem limitação temporal poderá o fiador, sempre que lhe convier, exonerar-se da fiança (resilição unilateral do contrato), remanescendo a sua obrigação 60 dias após a notificação do credor (judicial ou extrajudicial).

Entende-se, por certo, que a nova redação veio conciliar a Lei do Inquilinato com o art. 835 do Código Civil. Presume-se, portanto, que se buscou proporcionar maior segurança jurídica à relação locatícia, evitando-se a insegurança ocasionada pela falta de fiador-garantidor, pois dentro dos cento e vinte dias de subsistência da fiança, após a notificação exoneratória, o locador poderá promover a retomada da fiança. Por sua vez, e muito mais importante, os direitos do fiador são: *benefício de ordem; sub-rogação; indenização; e exoneração da fiança sem prazo*. Sem dúvida, os dois últimos direitos do fiador estão diretamente relacionados à segurança jurídica dos contratos de locação de imóveis residenciais e as possibilidades de exoneração do fiador. Neste sentido, apreende-se que:

Quando a fiança é outorgada por prazo indeterminado, ou sua vigência não se encontra condicionada à do contrato principal, o fiador pode denunciar o contrato unilateralmente, sempre que lhe convier fazê-lo. Para tanto, deve notificar o credor em juízo (Monteiro, 2003, 5:386). A exoneração só produz efeito depois de transcorridos sessenta dias da notificação (CC, art.835). (COELHO, 2013, p.276)

O dispositivo elucidado, sintoniza-se com o artigo 40, inciso X, assim como o parágrafo único da Lei 12.112/09, que introduziu na Lei de Locação Predial e Urbana (Lei 8.245/91), o inciso 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. 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. (GONÇALVES, 2013, p.570)

A leitura dos cruzamentos entre segurança jurídica do contrato de locação e fiança é dada por Gonçalves (2013, p.330), ao interpretar que “Pretende-se, com isso, aumentar as garantias do locador e exonerar da obrigação a empresa fiadora que esteja passando por crise econômico-financeira”. Entende-se, por certo, que a nova redação veio conciliar a Lei do Inquilinato com o art. 835 do Código Civil. Presume-se, portanto, que se buscou proporcionar maior segurança jurídica à relação locatícia, evitando-se a insegurança ocasionada pela falta de

fiador-garantidor, pois dentro dos cento e vinte dias de subsistência da fiança, após a notificação exoneratória, o locador poderá promover a retomada da fiança.

Assim, a segurança jurídica do contrato, conforme ressalta Theodoro Júnior (2010, p.12) mesmo com as alterações provocadas pela Lei 12.112 de 09.12.2009 é resguardada, “pois dentro dos cento e vinte dias de subsistência da fiança após a notificação exoneratória, será possível ao locador promover a retomada liminar, caso não providencie o locatário a apresentação de novo fiador ou de outra garantia idônea prevista na Lei do Inquilinato”. Desta maneira, com a alteração da lei a vontade do fiador é respeitada com a possibilidade de exoneração extrajudicial, não se sujeitando a uma obrigação indefinida que poderia configurar imposição insuportável e contrária ao bom direito. Conciliando a Lei do Inquilinato com o art. 835 do Código Civil, mas, ao mesmo tempo, proporcionando segurança jurídica à relação locatícia.

O mesmo pensamento, isto é, a possibilidade de *livre exoneração* é afirmada por Venosa (2010, p.179), pois “a importante inovação do dispositivo reside na simplificação que o legislador outorgou doravante para a exoneração da fiança nos contratos em geral. Esta não mais depende de intervenção judicial, como vinha se entendendo, mas de mera notificação ao credor, pois o fiador ainda responderá pelos efeitos da garantia até 120 dias após a notificação”.

Além da possibilidade da exoneração, quando da inexistência de prazo determinado nos contratos locatícios, as modificações introduzidas pela Lei 12.112 de 09.12.2009, permite que o fiador retire-se da fiança nos casos referidos no Art. 11 da Lei nº. 8.245/91:

Morrendo o locatário, ficarão sub - rogados nos seus direitos e obrigações:

I - nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do de cujus, desde que residentes no imóvel;

II - nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio.

Art. 12 (...).

§ 1º Nas hipóteses previstas neste artigo e no art. 11, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador e ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia.

§ 2º O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.

O motivo do aviso ao fiador deriva da própria condição da fiança, pois ela é oferecida a partir da qualidade do locatário. Assim, ao propiciar ao fiador a hipótese de exoneração unilateral em caso do locatário falecer ou vier a se separar ou dissolver a união estável, mediante notificação ao locador. Não obstante, a exoneração (art. 12, §2º) do fiador concedida pelo acréscimo da Lei nº. 12.112/09 à Lei nº. 8.245/91 dobrou o prazo (120 dias) em que o fiador responderá aos efeitos da fiança após a notificação de exoneração entregue ao

locador. Com isso, buscou-se resguardar os direitos do fiador, do locatário e do locador, não deixando em situação de vulnerabilidade a segurança jurídica do contrato.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A locação de imóveis é uma realidade muito presente na sociedade brasileira, pois esse tipo de locação tem por finalidade necessidades cotidianas ao universo da vida urbana, que perpassa as atividades econômicas – imóveis comerciais; de lazer – imóveis para temporada; e, principalmente, residencial, pois por problemas sociais e econômicos diversos a defasagem de imóveis residenciais no país é altíssima, recaindo sobre o orçamento das famílias brasileiras em torno de 30%, conforme demonstrativo do IBGE realizado nos anos 2002-2003 e 2008-2009.

A situação supracitada, sempre demandou respostas imediatas pelo poder público, entretanto, ao longo da história nacional o problema da moradia é marcado por posições político-econômicas que acentuam a locação urbana pelo extremismo do liberalismo econômico e patrimonialista ou sob a proteção excessiva do locatário que desestabilizaram o mercado imobiliário. Os diplomas legais têm, portanto, a difícil tarefa de conciliar os investimentos do locador e a proteção social e econômica do locatário. Segundo Coelho (2013, p.189):

Por se tratar da matéria sensível – em termos econômicos e sociais -, a locação de imóvel residencial tem, na lei, uma complexa disciplina, que tenta compatibilizar, de um lado, a garantia de remuneração ao investimento do locador e, de outro, a proteção do contratante mais fraco – em geral, o locatário. (...) A conjunção desses conceitos circunscreve o âmbito de incidência das normas jurídicas em foco.

Problema urbano agravado neste último século, a disciplina da locação de prédios urbanos, é um desafio ao legislador demandando do direito positivo respostas no sentido prevê e discriminar os direitos e obrigações contraídos pelo locador e locatário, que por sua vez estão presentes no Código Civil, na Lei de Locação Predial e Urbana (Lei 8.245/91) e na Lei 12.112/09, cuja promulgação promoveu alterações e adaptações necessárias para perpetuar a “Lei do Inquilinato” (Lei 8.245/91). Assim a promulgação da Lei 12.112/09, fez fortalecer o microsistema jurídico dos contratos de locação de imóvel, revigorando a normativa abalada por mais de duas décadas de interpretações e decisões dos tribunais pátrios, mantendo-a como legislação moderna e essencial para equilibrar o mercado econômico.

## REFERÊNCIAS

COELHO, Fábio Ulhoa Coelho. **Curso de Direito Civil – Contratos**. 6ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro – Teoria das Obrigações Contratuais e extracontratuais**. 26ª edição revista e atualizada. São Paulo: Saraiva, 2010.

GAGLIANO, Pablo S. e PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 2012. Vol. IV, tomo II.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil – Contratos e Atos Unilaterais**. 10ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013. Volume 03.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil – Contratos**. São Paulo: Saraiva, 2013.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Inovações na lei do inquilinato: visão esquemática das alterações provocadas pela Lei 12.112 de 09.12.2009**. Rio de Janeiro: GZ Ed., 2010.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil – Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie**. 5ª edição. São Paulo: Atlas, 2005. Vols, II e III.

\_\_\_\_\_. **Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática**. São Paulo: Atlas, 2010.

### Diplomas Legais:

BRASIL. **NOVA LEI DO INQUILINATO” - LEI 12.112/09**. In: VADE MECUM. 17ª edição. São Paulo: Saraiva, 2014.

BRASIL. **CÓDIGO CIVIL – LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**. In: VADE MECUM. 17ª edição. São Paulo: Saraiva, 2014.

BRASIL. **LEI DE LOCAÇÃO PREDIAL E URBANA (LLPU) – LEI Nº 8245 DE OUTUBRO DE 1991**. In: VADE MECUM. 17ª edição. São Paulo: Saraiva, 2014.

### Acesso via Internet

IBGE. **Pesquisa de orçamentos familiares 2002-2003**. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br> acesso em: 14 fevereiro de 2014.

IBGE. **Pesquisa de orçamentos familiares 2008-2009**. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br> acesso em: 14 fevereiro de 2014.