



**Fundação Educacional do Município de Assis  
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis  
Campus "José Santilli Sobrinho"**

**CAIO MATHEUS AZEVEDO BEZERRA**

**A NECESSIDADE DO FIADOR NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO  
URBANA**

**Assis/SP  
2019**



Fundação Educacional do Município de Assis  
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis  
Campus "José Santilli Sobrinho"

**CAIO MATHEUS AZEVEDO BEZERRA**

**A NECESSIDADE DO FIADOR NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO  
URBANA**

Projeto de pesquisa apresentado ao curso de Direito do Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis – IMESA e a Fundação Educacional do Município de Assis – FEMA, como requisito parcial à obtenção do Certificado de Conclusão.

**Orientando(a):** CAIO MATHEUS AZEVEDO BEZERRA  
**Orientador(a):** Ms. GERSON JOSÉ BENELI

**Assis/SP  
2019**

B574n BEZERRA, Caio Matheus Azevedo  
A necessidade do fiador nos contratos de locação urbana /  
Caio Matheus Azevedo Bezerra. – Assis, 2019.

21p.

Trabalho de conclusão do curso (Direito). – Fundação Educa-  
cional do Município de Assis-FEMA

Orientador: Ms. Gerson José Beneli

1.Moradia 2. Fiador 3. Locação

CDD342.14533

**A NECESSIDADE DO FIADOR NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO  
URBANA: PRECISA OU É POR CAUSA DO LOBBY DO SETOR  
IMOBILIARIO**

CAIO MATHEUS AZEVEDO BEZERRA

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao  
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis, como  
requisito do Curso de Graduação, avaliado pela seguinte  
comissão examinadora:

**Orientador:** \_\_\_\_\_  
Gerson José Beneli

**Examinador:** \_\_\_\_\_  
Aline Silvério de Paiva

**Assis/SP  
2019**

## DEDICATÓRIA

Dedico esta, bem como as minhas demais conquistas, à minha mãe Lúcia Helena Azevedo Porcelli por sempre estar ao meu lado, à minha tia Rosemary Azevedo Porcelli da Silva pelo apoio dado durante os meus estudos e a minha avó Dona Maria pelo apoio dado nessa fase tão importante.

## **AGRADECIMENTOS**

A Deus por ter dado a oportunidade de fazer esse trabalho

Ao professor Gerson José Beneli pela orientação e colaboração durante esse trabalho.

Aos meus amigos Renata, James, Marcos entre outros que me acompanharam durante essa trajetória.

Aos meus familiares que esteve do meu lado durante toda minha vida acadêmica, incentivando a persistir.

“O sucesso é ir de fracasso em fracasso sem perder entusiasmo.”  
Winston Churchill (1874-1965)

## Resumo

A essência desse trabalho é explicar a questão da exigência da figura do fiador, pois a moradia é integrante dos direitos fundamentais e a tutela da legislação ao locador é excessiva, contudo, quase não há uma proteção jurídica para o locatário.

Isso se dá devido ao *lobby* do sistema imobiliário no Poder Legislativo na elaboração de leis.

O art. 6º da Constituição Federal de 1988 trata dos direitos sociais, e dentre eles está a moradia. Portanto, a exigência de fiador se mostra como um contrassenso.

Palavras Chave: 1- Moradia; 2- Fiador

## Abstract

The essence of this work is to explain the question of the requirement of the bondsman figure, because housing is integral to fundamental rights and the guardianship of Legislation to the lessor is excessive, however, there is almost no legal protection for the tenant.

This is due to the lobby of the real estate system in legislative power in the drafting of laws.

Art. 6th of the Federal constitution of 1988 deals with social rights, and among them is housing. Therefore, the requirement of Bondsman is shown as a counter-sense.

Keywords: 1- Housing 2- Bondsman.

## SUMÁRIO

### SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>2</b>
<b>CAPÍTULO 1: OS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DA MORADIA NO DIREITO BRASILEIRO</b> .....	<b>3</b>
TÍTULO 1: PRINCÍPIO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA. .....	3
TÍTULO 2: FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE .....	4
<b>CAPÍTULO 2: LEI DE LOCAÇÃO E SUAS CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS</b> . .....	<b>5</b>
TÍTULO 1: DIREITOS E DEVERES DAS PARTES. .....	5
TÍTULO 2: DO FIADOR. ....	7
TÍTULO 3: CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS DA FIANÇA. ....	7
TÍTULO 4: DA PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. ....	8
<b>CAPÍTULO 3: ANÁLISE CRÍTICA DA LEGISLAÇÃO DE LOCAÇÃO.</b> ..	<b>10</b>
TÍTULO 1: DA LEI DO INQUILINATO. ....	11
TÍTULO 2: ASPECTOS A SEREM OBSERVADOS QUANDO ASSINAR UM CONTRATO DE LOCAÇÃO. ....	12
CONCLUSÃO.....	13
Referências.....	23

## INTRODUÇÃO

O objetivo desse trabalho é orientar os locatários quando firmar um contrato de locação pois, a lei é benevolente para com o Locador, que exige do Locatário a figura do fiador. Isso se deve ao *lobby* do sistema imobiliário na elaboração de normas que regem o aluguel.

A fiança é um contrato acessório, em que o fiador se responsabiliza pela dívida do devedor em relação ao credor. Esse instituto tem origens na Roma Antiga, onde o devedor caso não pagasse era morto. Primeiramente era considerado devedor solidário, foi somente na época de Justiniano que foi reconhecida a forma de devedor subsidiário, que permanece até os dias de hoje.

No livro de Friedrich Schiller, intitulado A Fiança pode verificar como originou-se esse instituto. Na obra, Dâmon, tenta livrar a cidade de Siracusa de seu déspota, porém é capturado pelos guardas reais, foi condenado a morte, mas pediu três dias para casar sua irmã e deixou seu amigo como fiança ao rei.

Em Roma, foi desenvolvida sob as formas de “*Stipulatio*”, “*Sponsio*”, “*Fidepromissio*” e, por fim a “*Fideiussio*”.

No Brasil, a fiança encontrava-se disposta no Código Civil de 1916, o qual dizia que a fiança era um contrato acessório entre o Locador e o Fiador, este responsabiliza-se pelo inadimplemento do Locatário.

## Capítulo 1: OS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DA MORADIA NO DIREITO BRASILEIRO

### Título 1: PRINCÍPIO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA

Esse princípio é um valor moral, inerente à pessoa, constitui o cânone máximo do Estado Democrático de Direito.

Segundo Kant:<sup>1</sup>

*“No reino dos fins, tudo tem ou um preço ou uma dignidade. Quando uma coisa tem preço, pode ser substituída por algo equivalente; por outro lado, a coisa que se acha acima de todo preço, e por isso não admite qualquer equivalência, compreende uma dignidade.”*

Trata-se de um conceito adequado à modernização da sociedade, conforme diz o professor Ingo Wolfgang Sarlet:<sup>2</sup>

*“[...] temos por dignidade da pessoa humana a qualidade intrínseca e distintiva de cada ser humano que o faz merecedor do mesmo respeito e consideração por parte do Estado e da comunidade, implicando, neste sentido, um complexo de direitos e deveres fundamentais que asseguram a pessoa tanto contra todo e qualquer ato de cunho degradante e desumano, como venham a lhe garantir as condições existenciais mínimas para uma vida saudável, além de propiciar e promover sua participação ativa e corresponsável nos destinos da própria existência e da vida em comunhão com os demais seres humanos.”*

### Título 2: PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O princípio da Função Social da Propriedade é um conceito aberto, o qual positiviza o interesse coletivo em detrimento do individual. Relativiza o caráter individual de liberdade em busca da igualdade social.

É um instituto recente, apareceu pela primeira vez na Constituição de Weimar de 1919, com regras específicas.

Foi mencionado no ordenamento jurídico brasileiro pela primeira vez na Emenda Constitucional número 1 de 1969. A Lei Fundamental de 1967 dizia em seu artigo 160, III, que a Função Social da Propriedade é um princípio basilar da ordem econômica social.

Na Constituição Federal de 1988, aparece no artigo 5º, que diz:

*"Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:*

*[...]*

*XXII - é garantido o direito de propriedade;*

---

<sup>1</sup> KANT, Immanuel. Fundamentação da Metafísica dos Costumes e Outros Escritos. Trad. Leopoldo Holzbach. São Paulo: Martin Claret, 2004, p. 58.

<sup>2</sup> SARLET, Ingo Wolfgang. Dignidade da Pessoa Humana e Direitos Fundamentais na Constituição Federal de 1988. 5. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2007. p.62.

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;"

Historicamente, a ideia foi trabalhada primeiramente por São Tomás de Aquino. Algum tempo depois com o jusnaturalismo, esse princípio foi encarado como uma necessidade da utilização dos bens para a efetivação da Justiça Divina.

No século XIX, a propriedade foi instrumento de afirmação da liberdade humana. O ordenamento jurídico francês da época foi o responsável por essa construção. No final desse período, a propriedade deixou de ser um direito subjetivo para tornar-se a função social do detentor da riqueza mobiliária e imobiliária. É um direito em mudança contínua. Na Constituição Brasileira de 1988, em seu artigo 170 diz que:

"Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

[...]

II - Propriedade privada;

III - função social da propriedade;"<sup>3</sup>

Dessa maneira, a propriedade e sua função social estão elencadas na ordem econômica, a qual é regulada pelo poder público, a partir de planejamento. O Brasil é uma economia de livre mercado, mas alguns aspectos são regulados pelo Estado, em situações de relevante interesse público, a fim de atingir os interesses sociais coletivos inclusive na ordem econômica.

---

<sup>3</sup> Constituição da República Federativa do Brasil artigos 5º, XXII e XXIII e 170º.

## Capítulo 2: **LEI DE LOCAÇÃO E SUAS CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS**

### Título 1: DIREITOS E DEVERES DAS PARTES

#### 1.1- Introdução

A lei 8245/91 diz que tanto o locatário quanto o locador devem prestar atenção quanto à devolução do imóvel. Em 2010 essa lei sofreu uma mudança em seu texto original, agora a devolução que antes poderia ser protelada por três anos teve seu prazo reduzido para no máximo em 45 (quarenta e cinco) dias.

Já no caso de despejo, são 30 (trinta) dias para desocupação. Não tendo garantia o contrato o inquilino que faltar com o aluguel pode ser notificado para desocupar o imóvel em 15 (quinze) dias.

#### 1.2- Direitos do inquilino

Na entrega das chaves o proprietário deve entregar o imóvel nas devidas condições de habitualidade e fica responsável pelo saneamento de quaisquer defeitos ocorridos antes da locação

Recomenda-se que o locatário deve ficar atento à descrição do imóvel no contrato.

Taxas administrativas: se foi alugada por imobiliária, o dono do imóvel é quem paga as taxas de administração e de intermediações. Também o proprietário deve pagar impostos, taxas e o seguro contra incêndio, a menos que fique acordado no contrato que o inquilino deva pagar esses débitos.

Despesas de Condomínio: o proprietário também é que deve pagar as despesas extraordinárias do condomínio, tais como, obras e reforma e ampliação da estrutura do imóvel; pintura da fachada, iluminação e esquadrias externas, instalações de equipamentos de segurança e incêndio. Tem que arcar com indenizações trabalhistas e previdenciárias dos empregados ocorridos antes do início da locação do imóvel.

#### 1.3- Deveres do Inquilino

Aluguel: pagar a mensalidade e os encargos no prazo estabelecido em contrato.

Propriedade: esse deve ter zelo e cuidar do imóvel que está em sua posse como se fosse sua propriedade. Ao devolvê-lo precisa estar de acordo com o momento da entrega.

O locatário deve arcar com quaisquer dos danos causados por ele, seus dependentes, familiares, dependentes e visitas.

Quanto às modificações é proibido modificar a forma interna e externa do imóvel alugado sem o consentimento prévio e expresso do locador.

As regras do condomínio, o inquilino deve pagar as despesas ordinárias do condomínio, que são entendidas por aquelas necessárias à administração, são elas:

- Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio
- Consumo de água e esgoto, gás e luz nas áreas comuns
- Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum
- Manutenção, conservação e reparos das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum
- Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer
- Manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas
- Rateios de saldo devedor, salvo se referentes de período anterior ao início da locação

Segundo a lei 8245/91 as obras e reparos anteriores à locação do imóvel são de responsabilidade do proprietário.

Frequentemente os contratos vem com a descrição de tudo o que a unidade possui e as condições em que foi entregue ao locatário. Ambos devem estar atentos.

As manutenções estruturais também são por conta do proprietário, um exemplo disso é uma infiltração que ocorre logo após a mudança do inquilino para um imóvel e fica constatado que não é de sua responsabilidade. Então, o dono do imóvel tem a obrigação de reparar.

Se o inquilino não pagar as taxas de condomínio em dia, o proprietário tem o direito de pedir o despejo do indivíduo

Nos contratos feitos com caução, essa não pode exceder a 3 (três) meses de aluguel, a qual será depositada em caderneta de poupança. Ao final do contrato o dinheiro é devolvido junto com a rescisão. Se o prazo for renovado a quantia é devolvida ao locatário quando este devolver o imóvel.

## Título 2: DO FIADOR

O Fiador é uma das formas de garantia, segundo na qual se o devedor principal inadimplir a obrigação, nesse caso o Locatário, aquele será responsável pelo pagamento.

Os fiadores devem assinar o contrato de locação junto com as partes do contrato principal.

Segundo Gabriel Seijo Leal de Figueiredo, em sua obra “Contrato de Fiança” diz que “Em primeiro lugar, é preciso que o fiador tenha capacidade e legitimidade para a concessão da garantia, não são idôneos, e.g. o menor e o interdito. Da mesma forma o fiador enquadrado no artigo 1648 do Código Civil que não conte com a autorização conjugal.<sup>4</sup> Assim também, a pessoa jurídica cujos atos societários vedem a prestação da fiança.”

O credor tem a opção de recusar fiador falido, insolvente civil ou empresa em processo de recuperação judicial e extrajudicial.

O artigo 825 do Código Civil diz que: “Quando alguém oferecer fiador, o credor não pode ser obrigado a aceitá-lo se não for pessoa idônea, domiciliada no município onde tenha de prestar a fiança, e não possua bens suficientes para cumprir a obrigação.”

Conforme o exposto no artigo acima, o Locador tem o direito de recusar pessoa não idônea, que não tem bens suficientes.

O fiador tem direito a lançar mão do Benefício de Ordem no caso de não poder ser invocada a ausência de outorga uxória ou a morte do locatário.

O Benefício de Ordem é o direito do fiador que pede para que o credor acione primeiramente o devedor principal, ou seja, executa os bens do locatário para depois o fiador no caso de inadimplemento daquele.

O fiador pode renunciar ao benefício de ordem, conforme o disposto no artigo 828 do Código Civil de 2002:<sup>5</sup>

**Art. 828:** Não aproveita esse benefício ao fiador:

- I- Se ele renunciou expressamente;
- II- Se se obrigou como principal pagador ou devedor solidário;
- III- Se o devedor for insolvente, ou falido.

---

<sup>4</sup> Figueiredo, Gabriel Seijo Leal de. Contrato de Fiança. Coleção Prof. Agostinho Alvim. São Paulo: Editora Saraiva, 2016

<sup>5</sup> BRASIL. Código Civil Brasileiro (2002). Código Civil Brasileiro. Brasília, DF, Senado, 2002.

Antes de ser assinado o contrato de fiança requer algumas ponderações, principalmente se for entre familiares, como por exemplo, pensar duas vezes antes, pois, futuramente, pode se transformar em uma dor de cabeça com consequências patrimoniais.

### Título 3: CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS DA FIANÇA

Várias são as consequências no contrato de fiança, de acordo com o artigo 823 do Código Civil de 2002, a regra é que ela não pode exceder a obrigação principal, embora possa ser de menor valor que o dela.

Deve destacar o benefício de ordem, que, segundo Gabriel Leal Seijo de Figueiredo significa:

“Por razões de equidade, confere-se ao fiador o direito de exigir que os bens do afiançado sejam executados em primeiro lugar, antes que seu patrimônio seja agredido pelo credor.”

Outro aspecto que cabe é o da sub-rogação, no qual o fiador paga integralmente a dívida e fica sub-rogado nos direitos do credor. No caso de Fiança solidária, o avalista que pagou todo o débito pode demandar os demais de acordo com as quotas de cada um. Para finalizar, é fundamental ressaltar o que a legislação, a doutrina e a jurisprudência dissertam em relação a fiança prestada por um dos cônjuges sem o consentimento do outro e ainda, a (im)penhorabilidade do bem de família do fiador no caso de inadimplemento do devedor principal no contrato de locação imobiliária.

### Título 4: DA PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR

#### 4.1- Conceito

Como regra, a lei 8009, de 29 de março de 1990, impede a penhora do imóvel utilizado por casal ou entidade familiar para fins de moradia permanente. É o bem de família legal, que goza de proteção “*de jure*”.

No artigo 3º desse dispositivo, trata-se das exceções a esse benefício, e uma delas é a penhora em caso de fiança concedida em contrato de locação.

A lei 8009/90 e o artigo 833, do Código de Processo Civil trazem um rol de bens impenhoráveis, quais são:

- os bens inalienáveis;
- os direitos coletivos;
- os bens de família;
- os vestuários e os bens de uso pessoa do executado;
- os rendimentos de natureza alimentar;
- os bens indispensáveis ao exercício da profissão;
- o seguro de vida;
- entre outros.

No entanto, o artigo 3º da lei supracitada contém as exceções da impenhorabilidade, e no inciso VII diz o seguinte:

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

(...)

VII – por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

O Ministro do Supremo Tribunal Federal Marco Aurélio Mello no julgamento do Recurso Extraordinário nº 407.688-8/SP decidiu que:

“PENHORA – BEM DE FAMÍLIA – FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO – CONSTITUCIONALIDADE.”

“O Tribunal, no julgamento do Recurso Extraordinário nº 407.688-8/SP, declarou a constitucionalidade do inciso VII do artigo 3º da Lei nº 8.009/90, que excepcionou da regra de impenhorabilidade do bem de família o imóvel de propriedade de fiador em contrato de locação.”<sup>6</sup>

O Recurso Extraordinário nº 612360<sup>7</sup> decidiu que a penhora do bem de família do fiador é constitucional em virtude da exceção prevista na lei citada acima. No entanto, a “Corte Constitucional” entenderam em outro caso que o dispositivo estava em consonância com o dispositivo no artigo 6º da “Lei Fundamental”. Eles compreenderam que a fiança, como modalidade de garantia estimula o acesso à moradia por ser mais acessível.

O inciso VII do artigo 3º é polêmico pois, no passado, tanto a doutrina como a jurisprudência contradiziam acerca da inconstitucionalidade, com base na tese de que esse dispositivo contrariava a Emenda Constitucional n. 26 de 14 de fevereiro de 2000. Essa questão foi pacificada pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) na súmula 549 que diz:

Súmula 549, STJ: “É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação”<sup>8</sup>

Na doutrina há uma aparente dicotomia entre a exclusão dos bens do fiador e o direito à moradia.

---

<sup>6</sup> (AgR no RE 495105, rel. Min. MARCO AURÉLIO, 1ª Turma, STF, julgado em 05/11/2013, publicado em 28/11/2013).

<sup>7</sup> - STF, RE nº 612360 em Repercussão Geral: Tema nº 295 - Penhorabilidade de bem de família de fiador de contrato de locação. (Julgamento: 16.09.2010, Publicação: 23.09.2010). Caso paradigma: STF, RE 407.688, Tribunal Pleno, Relator: Cezar Peluso, Julgamento: 08.02.2006, Publicação: 03.03.2006.

<sup>8</sup> STJ 2ª Seção. Aprovada em 14/10/2015, DJe em 19/10/2015.

Há duas correntes: a primeira formada por Pablo Stolze, Rodolfo Pamplona Filho e Flávio Tartuce defendem que a lei seja interpretada de forma teleológica, ou seja, as exigências econômicas e sociais. A segunda que foi aplicada no julgamento do RE 407.668-8<sup>9</sup>, destacou o enorme equívoco em reduzir o direito de moradia aos proprietários de imóvel. Com base nesse entendimento, conclui-se que opor a impenhorabilidade do Bem de Família ao fiador é injusto.

Os doutrinadores adeptos a essa corrente certificam que o aluguel é uma forma de prover moradia à camada mais privada da população que não consegue se tornar proprietária de um imóvel.

---

<sup>9</sup> [http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=16135](http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=16135)

## **CAPÍTULO 3: ANÁLISE CRÍTICA DA LEGISLAÇÃO DE LOCAÇÃO**

### **Título 1: DA LEI DO INQUILINATO**

A Lei 8245/1991 regula as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a ela adequados.

O artigo 3º afirma que o contrato pode ser reajustado por qualquer prazo, ou seja, é livre. Por isso algumas imobiliárias alugam imóveis pelo prazo de 12 (doze) meses, outras por 30 (trinta).

Os prazos podem ser determinados conforme acima ou indeterminados contudo, o termo sempre influi diretamente na locação e nos direitos e deveres de ambas.

No artigo 46 fala sobre a resolução (extinção) do contrato que se dará independente de quaisquer notificação. O parágrafo primeiro diz que: “Se o locatário continuar na posse do imóvel por mais de 30 (trinta) dias na posse do imóvel, sem oposição do locador, presumir-se-á locação por prazo indeterminado mantido as demais cláusulas e condições do contrato.”

A lei diz que o locador, enquanto na vigência do contrato, não poderá reaver o imóvel, exceto nas condições do artigo 9º da lei supracitada, quais são:

“Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - Por mútuo acordo;

II - Em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV- Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

Ou seja, o proprietário do imóvel não poderá retomar o imóvel para sua posse a seu bel prazer, exceto nas condições acima.

O artigo 17 fala que é livre a convenção do valor do locativo, mas não pode ser estipulado pagamento em moeda estrangeira, a vinculação ao salário mínimo ou variação cambial.

Um novo valor para o aluguel só pode ser fixado se houver comum acordo entre as partes, a mesma coisa vale para outras cláusulas.

O locatário pode devolver o imóvel antes do 30 (trinta) meses, porém deverá pagar uma multa rescisória proporcional ao tempo que cumpriu o contrato.

### 1.1: Causas da extinção da locação:

A locação poderá ser extinta nas seguintes condições:

a) Distrato ou rescisão bilateral: se dá por comum acordo entre as partes. O locatário deve restituir o bem antes do vencimento do contrato. Conforme consta o artigo citado abaixo

*Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:*

*I - Por mútuo acordo;”*

Também pode ser desfeita por retomada do bem locado nos casos admitidos por lei, como, por exemplo, no caso de reforma para ampliação da área útil do imóvel.

O contrato também será rescindido por vencimento do prazo contratual, perda total da coisa locada, implemento de cláusula resolutória expressa, desapropriação do prédio locado, entre outras. No caso de morte do locatário, o fiador poderá pedir exoneração, nesse caso poderá ter cláusula dispondo sobre a cessação automática da locação.

Admite também, a extinção por rescisão unilateral, que é quando por inexecução contratual ou infração da lei por uma das partes, no caso do locatário pelo inadimplemento do aluguel. Na ocasião de ocorrer por iniciativa do locador é conhecida por denúncia.

A lei 11101/2005, conhecida por lei de falências, em seu artigo 119, V prevê que a falência do locador não resolve o contrato de locação e, na falência do locatário, o administrador pode denunciar o contrato a qualquer momento, ou seja, a falência do proprietário do imóvel não extingue a locação, já a do inquilino resulta na extinção da locação.

O dispositivo legal, em seu artigo 8º põe a seguinte situação: se o locador vender o imóvel no período acordado no contrato o adquirente pode denunciar o contrato, mas nem sempre o adquirente pode denunciar.

A lei não confere este direito ao adquirente, protegendo o Locatário, desde que a locação esteja em vigor por tempo determinado, o contrato contenha cláusula de vigência em caso de alienação e que o contrato esteja registrado no cartório de registro de imóveis.

Ocorrendo isso, o adquirente é obrigado a respeitar a locação. Nessas três condições,

assegura-se ao locatário o direito de impor, em face do adquirente, que seja respeitada a locação.

Entretanto, se o adquirente não denuncia o contrato, assumindo a locação, o locatário não sofre prejuízo pelo qual devesse ser indenizado.

Se o adquirente exercer seu direito de denúncia, este deve conceder o prazo de 90 dias para a desocupação do imóvel.

## Título 2: ASPECTOS A SEREM OBSERVADOS QUANDO ASSINAR UM CONTRATO DE LOCAÇÃO

Todo contrato de locação tem uma série de requisitos a serem cumpridos.

O primeiro é a localização: o locatário deve verificar toda a infraestrutura do entorno, se há fácil acesso à hospitais, escolas, supermercados entre outros, ver também se há transporte público nas proximidades, como por exemplo, ponto de ônibus.

O segundo é o preço, deve verificar se está dentro do preço de mercado, caso esteja muito acima ou abaixo as partes devem negociar, é o binômio necessidade-possibilidade.

O terceiro são as cláusulas, olhar se são abusivas, pois, neste caso é possível rescindir o contrato ou entrar com ação judicial para revisá-lo.

O proprietário do imóvel só poderá resolver o contrato em duas hipóteses: A primeira é caso ele precise do imóvel para fazer dele sua própria moradia e, a segunda é quando o inquilino comete algum ato ilegal ou descumprir as regras do termo, por exemplo: quando o locatário faz uma reforma não permitida.

## CONCLUSÃO

Esse trabalho permitiu analisar a questão da moradia no Brasil, na qual a constituição trata como um direito fundamental. Compreender que a legislação é rigorosa quanto ao locatário.

A pesquisa mostrou que o proprietário do imóvel não pode aceitar como fiador empresa em processo falimentar ou recuperação judicial/extrajudicial, pessoa física insolvente. No caso de execução dos alugueres devidos o fiador conta com o benefício de ordem, no qual sequestra primeiro os bens do locatário, qual seja devedor principal, para depois os do avalista. O fiador também pode optar por pagar os débitos do inquilino ao locador, e aquele se sub-roga nos direitos do primeiro.

Os recursos utilizados foram: leitura e fichamentos de livros e artigos, pesquisa em sites da internet, o qual proporcionou um vasto conhecimento do assunto.

Propõe que a lei dê mais segurança jurídica para com o fiador. Também pede por uma maior utilização do seguro-fiança, que é semelhante ao de automóvel. Ou a utilização de um título de capitalização que pode ser usado como garantia.

Esse trabalho pode ser usado como referência para futuras monografias e outros artigos.

## Referências

SCHILLER, Friedrich.

A Fiança, Bertendis & Vertecchia, 2010

Figueiredo, Gabriel Seijo Leal de. Contrato de Fiança. Coleção Prof. Agostinho Alvim. São Paulo: Editora Saraiva, 2016

BRASIL. Código Civil Brasileiro (2002). Código Civil Brasileiro. Brasília, DF, Senado, 2002.

STF, RE nº 612360 em Repercussão Geral: Tema nº 295 - Penhorabilidade de bem de família de fiador de contrato de locação. (Julgamento: 16.09.2010, Publicação: 23.09.2010). Caso paradigma: STF, RE 407.688, Tribunal Pleno, Relator: Cezar Peluso, Julgamento: 08.02.2006, Publicação: 03.03.2006.

STJ 2ª Seção. Aprovada em 14/10/2015, DJe em 19/10/2015.

[http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=16135](http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=16135)