

E se o locatário não pagar?

Jaques Bushatsky
21/09/2017

EVOLUÇÃO DAS AÇÕES LOCATÍCIAS:

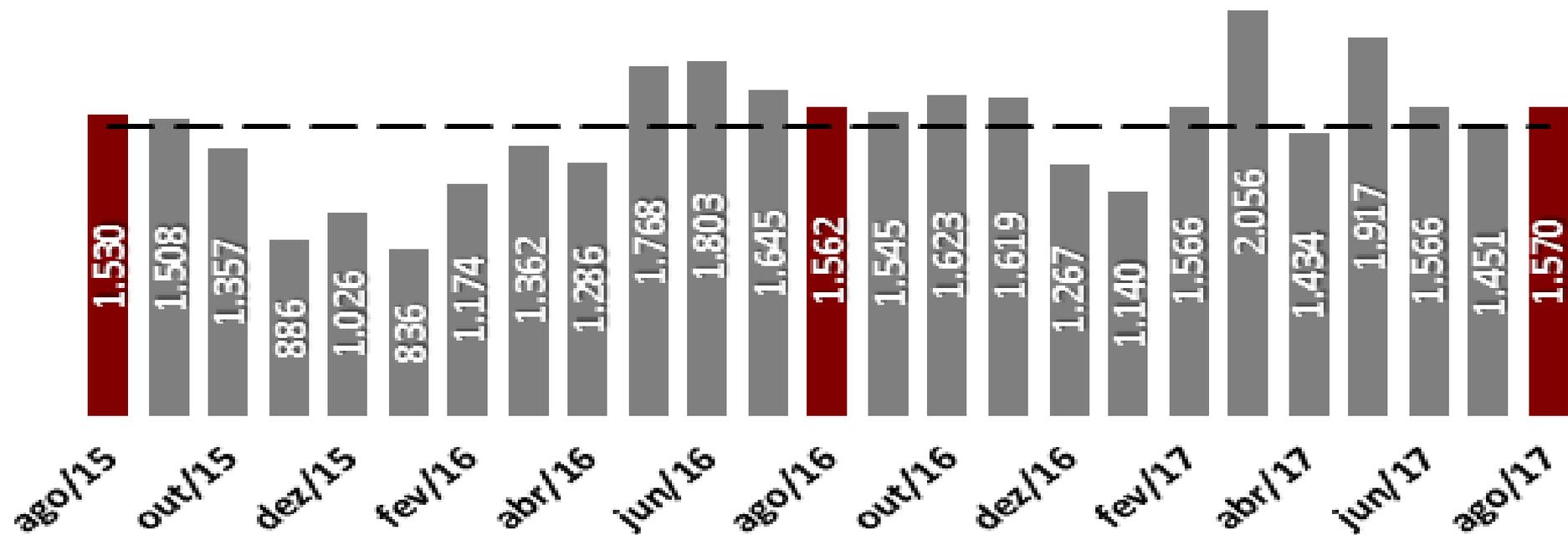


Tabela 1 – Evolução das Ações Locatícias por Tipo de Ação

Ano	Falta de Pagamento	Ordinária/ Despejo	Consignatórias	Renovatórias	Total
2007	20.028	1.871	175	525	22.599
2008	18.075	1.914	164	772	20.925
2009	19.789	1.971	193	850	22.803
2010	16.658	2.469	195	833	20.155
2011	14.666	2.877	171	941	18.655
2012	16.192	2.499	167	1.393	20.251
2013	15.026	2.152	132	1.177	18.487
2014	15.486	1.978	137	1.260	18.861
2015	15.198	1.353	86	986	17.623
2016	15.201	1.259	91	939	17.490
2017*	11.292	602	88	718	12.700

*Janeiro à agosto 2017

COMO GARANTIR A LOCAÇÃO?

As MODALIDADES estão previstas no artigo 37 da Lei 8.245/91, mantidas pela Lei 12.112/09:

- I caução;
- II fiança;
- III seguro de fiança locatícia;
- IV cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

REGRA GERAL: garantias se estendem até a devolução do imóvel - artigo 39, da LL.

É vedada mais de uma garantia (parágrafo único do art. 37). contravenção penal punível com prisão de 5 dias a 6 meses OU multa de 3 a 12 meses do valor do aluguel (art. 43, da LL).

CESSÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO.

(Art. 37, inciso IV, da LL – introduzido pela Lei 11.196, de 21/05/2005)

GARANTIAS DE CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL – Fonte: *SECOVI-SP*

	<u><i>Fiança</i></u>	<u><i>Caução</i></u>	<u><i>Seguro</i></u>
ago/07	47,0%	37,0%	16,0%
ago/08	48,5%	33,5%	18,0%
ago/09	50,5%	29,5%	20,0%
ago/10	48,0%	32,0%	20,0%
ago/11	48,5%	31,0%	20,5%
ago/12	47,5%	32,0%	20,5%
ago/13	47,5%	32,0%	20,5%
ago/14	47,0%	33,0%	20,0%
ago/15	46,5%	34,0%	19,5%
ago/16	46,0%	36,0%	18,0%
ago/17	46,0%	37,0%	17,0%

CAUÇÃO.

(Art. 37, inciso I, da LL)

De BENS MÓVEIS

De "RECEBÍVEIS" com administração de banco.

De TÍTULOS DE CAPITALIZAÇÃO.

De BENS IMÓVEIS

"Assim, ainda que não se reconheça direito real de garantia, da averbação da caução de imóvel deverá resultar alguma segurança para o locador. Eventual alienação do bem não significará que terá desaparecido a garantia. O adquirente, que não poderá alegar ignorância da caução, deverá responder - até o limite do valor do imóvel caucionado - pelas obrigações do locatário garantidas pela caução". (Comentários à Lei do Inquilinato", 1995, p. 156, de Francisco Carlos Rocha de Barros).

O problema da caução de **bem de família** (Lei 8009/90).

Sobre o título de capitalização:

“A interpretação teleológica do artigo 37, que é a de facilitar o acesso à locação, nos conduz à conclusão que ora apresentamos, no sentido de que a modalidade que se vale de título de capitalização é rigorosamente lícita, além de atender aos interesses do mercado”.

(Sylvio Capanema, “Garantias locatícias” “in” **Revista Opinião Jurídica**, 2013, p. 48, edição SECOVI SP)
(download da Revista Opinião Jurídica, volumes 1,2,3,4: veja em www.secovi.com.br)

FIANÇA.

(Art. 37, inciso II, da LL)

É contrato ACESSÓRIO (ao de locação), UNILATERAL (só gera obrigações para um), GRATUITO em geral, SUBSIDIÁRIO (exceto se prevista a solidariedade)

(Arts. 818 a 839, do CC)

PROBLEMAS PARA O CREDOR:

- INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA (*Art. 819: A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva*)
- Vale até término do prazo ajustado para a locação ou até a entrega das chaves?

Exoneração:

- Vigorando o contrato de locação por prazo indeterminado (**Art. 40-X**), será possível a exoneração (semelhante ao art. 835, do CC);
- A *renúncia* à exoneração é válida? A exoneração do fiador (**art. 12, da Lei das Locações**)
- **Poderá se desobrigar** no caso de divórcio, separação de fato, separação judicial ou dissolução da união estável do locatário **Art. 12 § 2º** (Interpretação analógica para outras situações).

OUTROS PROBLEMAS: o fiador poderá opor:

1. NULIDADE absoluta ou parcial da fiança;
2. Todas as EXCEÇÕES PESSOAIS (*Art. 837, do CC*);
3. BENEFÍCIO DE ORDEM exceto se renunciou (*Art. 828 – I, do CC*);
4. Existência de TRANSAÇÃO entre credor e devedor sem anuência do fiador;
5. MORATÓRIA concedida pelo credor (*Art. 838, do CC*)

MAIS ALGUNS PROBLEMAS:

1. a morte do fiador;
2. o perecimento dos bens do fiador;
3. o fiador "profissional";
4. a dificuldade da cobrança judicial;
5. o prejuízo nos acordos.
6. a oscilação da interpretação jurisprudencial
7. os projetos de lei que tramitam.

Projeto de lei: A penhora do bem de família

- **EMENTA:** Revoga os incisos IV, V e VII do art. 3º a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, a fim de **estender a impenhorabilidade do bem de família aos casos que especifica**.
- **Explicação da ementa:** Revoga os incisos IV, V e VII do art. 3º da Lei nº 8.009/90 (dispõe sobre a **impenhorabilidade do bem de família**), sendo que, após a revogação, a impenhorabilidade **não** terá mais entre as suas exceções os seguintes casos: cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar (inciso IV); execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar (inciso V); obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação (inciso VII). **Assunto:** Jurídico - Direito civil e processual civil
- **Data de apresentação:** 08/08/2012

SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA

(Art. 37, inciso III, da LL)

VANTAGENS

QUEM PAGA o prêmio?

As diversas COBERTURAS.

“BUROCRACIA” - existe mesmo? (*“O comprador de fazendas” – Estadão*)

É sempre interessante ter garantia na locação?

LOCAÇÃO SEM GARANTIA

A Lei 12.112/09 manteve a possibilidade do art. 42:

“Não estando a locação garantida por qualquer das modalidades, o locador poderá exigir do locatário o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês **vincendo.**”

Possível a **liminar em despejo por falta de pagamento:**

Art. 59 Par. 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:**

É sempre interessante ter garantia na locação?

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”.

Único modo de evitar o despejo:

Art. 59, Par. 3º: “**dentro dos quinze dias** concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, **efetuar depósito judicial** que contemple **a totalidade dos valores devidos...**”.

CONCLUSÕES (garantias)

- Cada caso é um caso (*lembre da diferença entre a locação por temporada e o built to suit...*)!
- Podem garantir pouco ou satisfazer após muito tempo, diante da morosidade das ações, exceto o seguro fiança e por isso as estatísticas mostram a sua evolução.
- É preciso sofisticar a análise do crédito concedido ao inquilino.
- Alugar sem garantia: devem ser analisadas vantagens e desvantagens.
- Sempre necessárias providências ativas dos locadores: 1) correr com a ação; 2) vistoriar periodicamente o prédio; 3) averiguar sempre o pagamento de tributos e despesas de condomínio.

Obrigado,

Jaques Bushatsky

jaques@advocaciabushatsky.com.br