

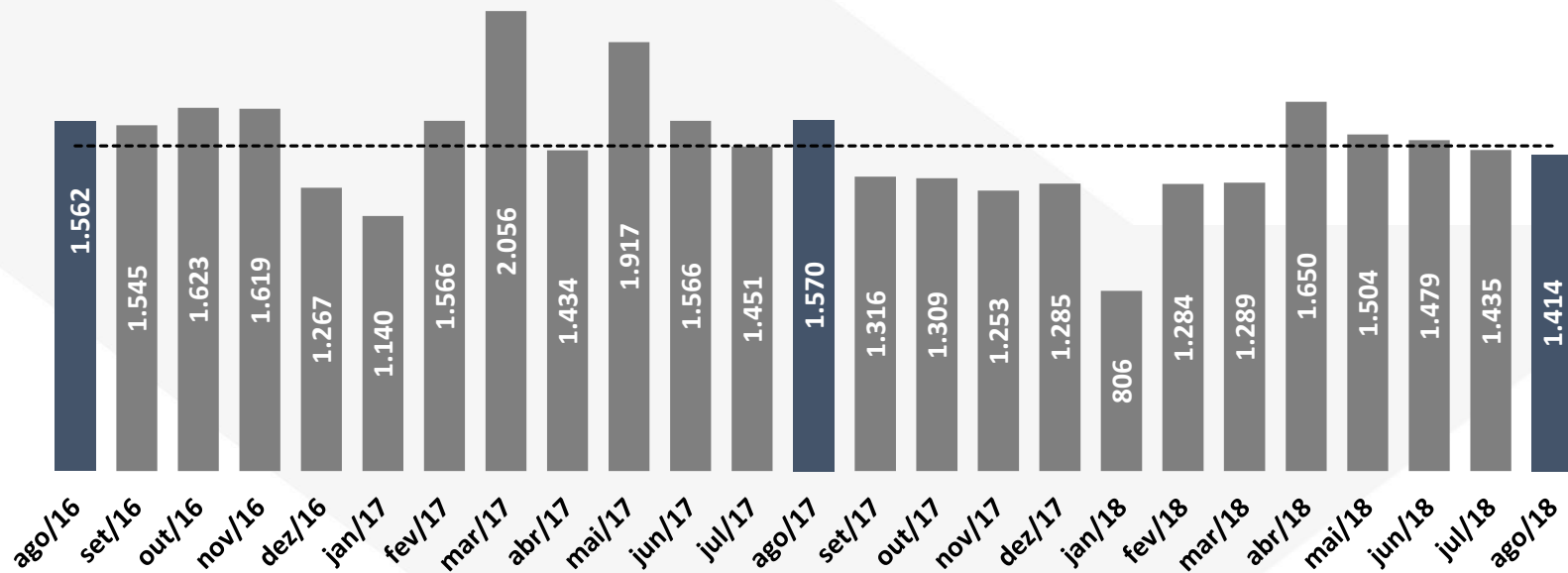
# E se o locatário não pagar?

Jaques Bushatsky  
27/09/2018



**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

# EVOLUÇÃO DAS AÇÕES LOCATÍCIAS:



## Tabela 2 – Evolução das Ações Locatícias por Tipo de Ação

Ano	Falta de Pagamento	Ordinária/ Despejo	Consignatórias	Renovatórias	Total
2004	19.910	968	187	449	21.514
2005	20.945	1.106	168	396	22.615
2006	21.224	1.306	166	424	23.120
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	15.768	869	126	1.100	17.863
2018*	9.789	533	63	476	10.861

3



\*2018 janeiro à agosto

# **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.

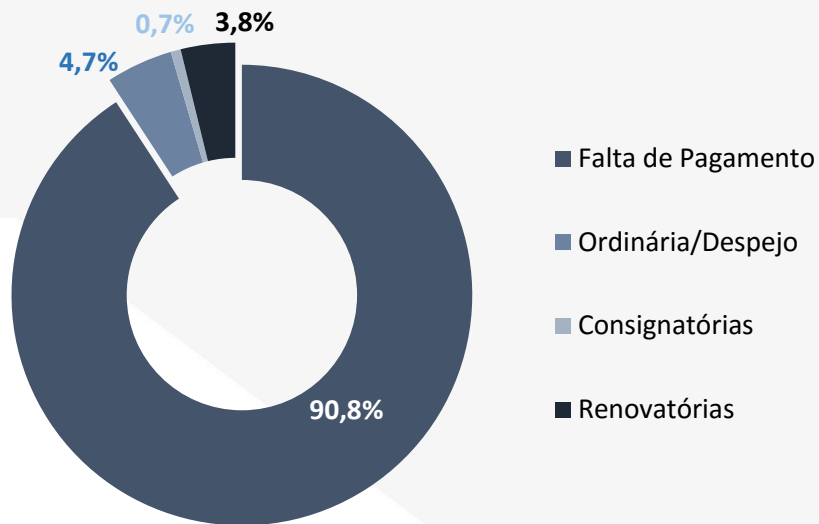
**REGRA GERAL:** garantias se estendem até a devolução do imóvel - artigo 39, da LL.

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).

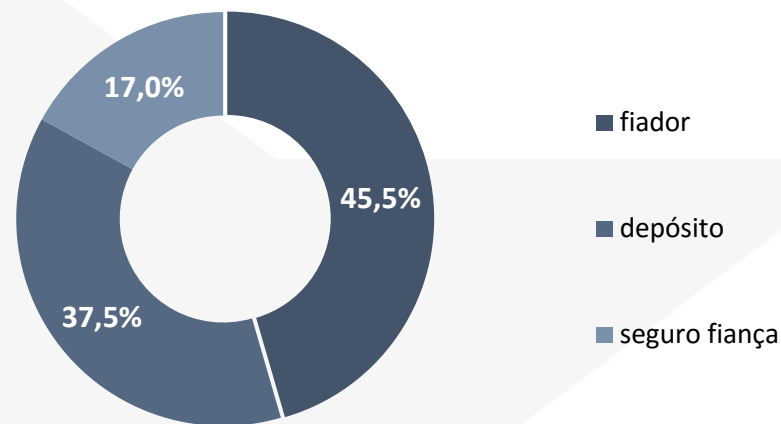
# **CESSÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO.**

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

## Participação por Tipo das Ações Locatícias:



## Tipos de Garantia *Contrato de Locação Residencial*



# 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 1,2,3,4,5: veja em [www.secovi.com.br](http://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.
- **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.

# 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)

## CLÁUSULA 8º - GARANTIA – SEGURO FIANÇA

**8.1.** Para garantir o adimplemento das obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO, as partes elegem como garantia o Seguro Fiança Locatícia, conforme carta de aprovação nº \_\_\_\_ da **SEGURADORA**, apresentada neste ato.

**8.2.** O Seguro Fiança Locatícia será contratado pelo **LOCADOR** junto à \_\_\_\_\_, cuja vigência será de 12 meses, seguida de renovações obrigatórias a cada período anual, garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do Artigo 37 da lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio pelo **LOCATÁRIO**, de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da Lei retro mencionada.

**8.3.** O não pagamento do prêmio ou qualquer de suas parcelas por parte do **LOCATÁRIO** deverá ser comunicado imediatamente pela **SEGURADORA**, a **LOCADORA**, e este tão logo cientificado deverá promover imediata ação judicial, requerendo a decretação do despejo por infração ao presente contrato de locação.

**8.4.** São de conhecimento do **LOCADOR E LOCATÁRIO** as Condições Gerais do Seguro Fiança Locatícia.

**8.5.** O **LOCATÁRIO** autoriza a inclusão de seu nome em bancos de dados de proteção de crédito (S.C.P.C, SERASA e etc), enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação.

**8.6.** Os **LOCATÁRIOS** declaram-se solidários entre si, concedendo uns aos outros poderes para recebimento de citação.

**8.7.** Nos casos de falência ou insolvência da Seguradora ou ainda qualquer irregularidade com o seguro fiança, o **LOCATÁRIO** obriga-se a apresentar, dentro de 30(trinta) dias contados da data do evento, substituto idôneo, sob pena de caracterizar-se infração contratual, com a rescisão do presente, sem prejuízo do ajuizamento de Ação de Despejo nos termos do artigo 59, VII, da Lei 8.245/91.

**8.8.** Sem prejuízo a clausula 8.2, o **LOCADOR** poderá, enquanto não renovada, substituída ou reforçada a garantia oferecida, mediante simples notificação, cobrar antecipadamente o aluguel, na forma do artigo 42 da Lei 8.245/91.





SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS

## MINUTA DE CIRCULAR

*Dispõe sobre regras e critérios para a elaboração e a comercialização de planos de seguro do ramo Fiança Locatícia.*

[...]

Art.4º Para fins desta Circular, define-se como:

- I - **segurado:** locador do imóvel, conforme definido no contrato de locação coberto pelo contrato de fiança locatícia;
- II - **garantido:** locatário do imóvel, conforme definido no contrato de locação coberto pelo contrato de fiança locatícia;
- III - **sinistro:** inadimplência das obrigações do garantido cobertas pelo seguro;
- IV - **sociedade seguradora:** empresa legalmente constituída para assumir e gerir riscos através da celebração de contratos de seguro e autorizada pela Susep a funcionar no Brasil e a operar neste ramo de seguro;
- V - **estipulante:** é a pessoa física ou jurídica que contrata apólice coletiva de seguros, ficando investido dos poderes de representação dos segurados perante a Seguradora.

# 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](mailto:jaques@advocaciabushatsky.com.br)



**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946