



PARECER JURÍDICO

Locação de imóvel para fins residenciais. A Lei do Inquilinato especifica três modalidades de garantia: caução, fiança e seguro de fiança locatícia. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação. Fundamento: art. 37 da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

1. Foi-me apresentado para análise e emissão de Parecer Jurídico, um pedido protocolado pelo indigitado proprietário do imóvel localizado na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, onde o proprietário solicita cópia do documento de vistoria realizada no momento de sua locação ao XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, assim como a posição da Assessoria Jurídica da empresa XXXXXXXXXXXXXXXX sobre a garantia locatícia exigida na celebração do contrato.
2. Trata-se de contrato de locação de imóvel, para fins residenciais, celebrado sob o auspício da Lei do Inquilinato, entre o XXXXXX, locador, e o XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, locatário.
3. O Locador, conforme se depreende do contrato particular de administração de imóveis anexo, destinou a administração de seu bem à XXXXXX Imobiliária, pelo prazo de 38 meses a partir de sua assinatura no dia 02/04/2004, de modo que esta poderia locar e renovar locações, rescindir contratos, etc., assinando os respectivos termos (Cláusula Segunda), se obrigando a cumprir o estabelecido na cláusula terceira do contrato, onde não consta a necessidade de exigência de fiadores para a locação do imóvel.
4. Com efeito, é de conhecimento trivial que as garantias locatícias existem com o intuito de proteger o locador, garantindo o cumprimento da



obrigação principal. Cumpre observar, entretanto, as garantias apenas minimizam os riscos de prejuízos, mas não os eliminam completamente.

O art. 37 da Lei do Inquilinato, aliás, evitando que o locatário seja prejudicado com exigências por demais onerosas, impossibilita a cumulação das garantias locatícias nele previstas, impedindo, pois que o locador, em um mesmo contrato, exija, por exemplo, fiança e caução em dinheiro. Diz o dispositivo legal:

¹“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.

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação”.

A propósito, vale dizer que a conduta contrária por parte da Administradora, constituiria uma contravenção penal, suscetível de responsabilizar o agente infrator, senão vejamos:

“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:

¹ OBS.: Informo que, no mesmo ano de 2005 em que este parecer foi exarado, houve uma pequena modificação no art. 37 da Lei do inquilinato, para fazer constar uma nova modalidade de garantia: cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

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. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005) Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.



(....)

II – exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação”. (Lei do Inquilinato)

5. Consectário natural, a imobiliária, ao deixar de exigir fiança, agiu dentro de seus poderes de administração, tendo em vista o caso que se lhe apresentava no momento da firmação do contrato. Como administradora do imóvel, optou pela caução em dinheiro (cláusula primeira do contrato de locação), agindo dentro das normas legais e contratuais, bem como de acordo com a praxe no ramo imobiliário. Afinal, via de regra, as imobiliárias exigem dois fiadores proprietários de imóvel na cidade ou, em virtude da dificuldade apresentada pela primeira alternativa (é muito difícil, atualmente, pessoa disposta a assumir as obrigações inerentes ao contrato de fiança, muito oneroso por sinal) caução em dinheiro referente a três meses da aluguel, como forma de garantia.

6. Insta salientar, outrossim, que a caução em dinheiro, por força do art. 38, § 2º da Lei do Inquilinato, não pode ultrapassar o valor referente a três meses aluguel, não implicando em pagamento antecipado. Sílvia de Salvo Venosa traz a seguinte lição:

“Qualquer que seja a modalidade de caução real, há que se ter em mente que se constitui em garantia da locação e não em pagamento antecipado, não podendo o locador, sem atuação judicial, lançar mão desses valores para quitação de aluguéis e encargos”.

(Direito Civil: contratos em espécie. 4 ed. São Paulo: Editora Atlas, 2004., p. 183).

7. No que se refere ao termo de vistoria pleiteado, há que se afirmar que esta assessoria jurídica não possui qualquer cópia, nunca tendo tido notícia de sua

localização, na medida em que a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX LTDA apenas nos enviou os seguintes documentos referentes à locação do imóvel: cartas enviadas ao locatário em 12/01/2005; 30/11/2004 e 08/10/2004; relação de contrato resumida e ficha do inquilino; protocolo de entrega de carnê de aluguel; contrato e documentação do inquilino; cópia dos recibos de aluguéis a receber (vide documento anexo).

8. Por fim, imperioso relatar que as medidas judiciais cabíveis no tocante à solução do problema da inadimplência do locatário já foram tomadas, em obediência, inclusive, ao item d, segunda parte (obrigações da segunda contratante), da Cláusula Terceira do Contrato de Administração de Imóveis.

9. Deveras, no dia 24/02/2005, este escritório de advocacia, que presta serviços de advocacia e consultoria à XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX LTDA, ajuizou **ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos acessórios** contra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ora locatário do imóvel, aguardando, pois, no momento, o tramitar e desfecho da demanda.

10. Junto com este parecer, seguem anexos os seguintes documentos:

- Instrumento particular de contrato de locação;
- Contrato particular de administração de imóveis;
- Protocolo de entrega de documentos ao escritório;
- Inicial da ação de despejo.

Este é o nosso entendimento, sem embargo de opiniões divergentes.

Caratinga, 01º de março de 2005.

Josiane Wendt Antunes
OAB/MG 97.226