Brechas na lei podem livrar fiador de obrigações nos contratos de aluguel de imóveis

Todo fiador tem obrigação de saldar uma eventual dívida do inquilino, mas algumas situações podem livrá-lo dessa responsabilidade

Carolina Cotta /Estado de Minas (mailto:jornalismo@uai.com.br)

Fiador ainda é a opção mais usual nos contratos de locação. Existem, entretanto, outras modalidades de garantias previstas na legislação

Conseguir um fiador é sempre constrangedor. A partir do momento em que esse coloca sua assinatura em um contrato de locação, terá que garantir o pagamento dos aluguéis e demais encargos fixados caso o inquilino deixe de cumprir suas obrigações de pagamento. Alexandre Fadel, advogado imobiliário, professor e corretor de imóveis, alerta que, pela Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991, atualizada pela Lei 12.112/2009), o fiador responde não só pelo pagamento dos aluguéis, encargos, multas e danos causados no imóvel. "Ele é responsável até pela desocupação do imóvel, nesse caso, pela entrega das chaves. Pode, ainda, ser demandado judicialmente para cobrança de dívidas e ter seu nome negativado nos órgãos de restrição de crédito. Existe uma exceção legal, na qual mesmo único, o imóvel próprio e residencial do fiador pode ser penhorado para quitar a dívida", diz. Enfim, é preciso ter muita confiança e fortes laços de relacionamento para endossar alguém dessa maneira.

Mas há algumas situações em que o fiador pode livrar-se dessas obrigações. Segundo o especialista em direito imobiliário e presidente do Instituto Brasileiro de Estudos Imobiliários (Ibei) Fernando Magalhães, uma delas é em caso de falecimento do inquilino afiançado, quando a viúva ou herdeiros continuam usufruindo do imóvel. Outra situação é quando ocorrer a separação de fato, judicial, divórcio ou dissolução da união estável do inquilino titular do contrato de locação e seu cônjuge ou companheiro continuar residindo no imóvel alugado.

"Com a alteração legislativa, a exoneração do fiador deixou de ser automática. Nessas situações, o fiador deverá notificar o locador, no prazo de 30 dias, sobre sua intenção de romper o vínculo com o novo inquilino. Depois dessa formalidade, o fiador ainda se mantém responsável pelos efeitos da fiança durante 120 dias", alerta o especialista, sócio da Magalhães, Silva & Viana – Sociedade de Advogados.

Essa notificação, segundo Fadel, pode ser encaminhada pelos Correios, por meio de uma correspondência com aviso de recebimento, ou por meio do Cartório de Títulos e Documentos. "Essas são formas de ciência inequívoca do locador", afirma.

TENDÊNCIAS Há uma grande dificuldade em encontrar um fiador. Segundo Magalhães, o locador, ao verificar as condições econômicas de candidatos à fiança, tem se deparado com pessoas que não têm renda e bens compatíveis com o valor da locação a ser garantida. Por outro lado, os locatários vêm enfrentando dificuldades em indicar fiadores para a garantia do contrato de locação devido ao risco que esse corre em relação ao seu patrimônio se algum infortúnio atingir o locatário. "A lei tende a observar o movimento das relações sociais. Os legisladores entenderam que seria bom criar uma regra para beneficiar as partes envolvidas no contrato de locação e instituíram o direito de pedido liminar de despejo do inquilino devedor, naqueles contratos que não têm qualquer espécie de garantia estipulada. Dessa forma, tão logo o inquilino deixe de pagar apenas um aluguel, o locador poderá requerer a liminar de despejo, que será processada num prazo mais exíguo. Aos bons pagadores, a lei trouxe a oportunidade de poderem alugar sem o constrangimento de pedir a terceiros ou familiares que lhes prestem a fiança no contrato de locação. A alteração legislativa vale desde janeiro de 2010.

Mas o fiador ainda é a opção mais usual nos contratos de locação. Existem, entretanto, outras modalidades de garantias previstas na legislação, como a caução (que pode ser prestada com bens móveis, imóveis, títulos de capitalização, ações e, quando prestada em dinheiro, será limitada ao equivalente a três meses de aluguel), o seguro-fiança locatícia e a cessão fiduciária de cotas de fundo de investimento. Segundo Fernando Magalhães, é vedada a contratação de mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação, sob pena de ser anulado. "A melhor opção de garantia dependerá das particularidade de cada contrato. Em alguns casos, sugiro ao locador a contratação da locação sem qualquer garantia estipulada, a fim de se valer do direito de pedir liminarmente o despejo do inquilino devedor", explica o advogado.