

ALUGUEL: SITUAÇÃO ATUAL E GARANTIAS DE CRÉDITO

AUTORA: ALICE MARTINS ARAUJO MICHELETI¹

ORIENTADORA: VIVIANE RIGOLDI²

Sumário: Resumo; Introdução; 1. A PROPRIEDADE E O ALUGUEL; 2. SITUAÇÃO ATUAL DO ALUGUEL; 2.1 – Contratos; 3. DA FIANÇA, DA CAUÇÃO, DA FIANÇA BANCÁRIA E DO SEGURO-FIANÇA; 3.1 – Da Fiança; 3.2 – Da Caução; 3.3 – Da Fiança Bancária E Do Seguro-Fiança; 3.4 – Considerações Sobre Os Garantidores De Crédito E O Direito À Moradia; 4. NOVA JURISPRUDÊNCIA E SEGURANÇA JURÍDICA; CONCLUSÃO; REFERÊNCIAS.

RESUMO

O aluguel é algo que sociedades do mundo todo praticam há muitos anos, sendo empregado principalmente quando se trata de imóveis, e proporciona uma alternativa a compra de um bem que, idealmente, seria mais barato para o locatário e fonte de renda para o locador. O presente artigo trata principalmente das relações de aluguel residencial, pois hoje os problemas com moradia são cada vez mais evidentes — o valor a ser pago mensalmente sobe constantemente e a necessidade de um fiador ou da disponibilidade da quantia a servir como caução dificultam a formalização do ato para uma parcela significativa da população que desconhece outras opções ou as julga inviáveis — e algo que deve ser resolvido frente a necessidade e o direito que todos possuem de uma moradia digna. Assim, por meio de jurisprudências, outros artigos escritos por autores que também percebem problemas semelhantes e fatos contemporâneos registrados, bem como utilizando-se de súmulas já existentes e conflitos recentes com novos entendimentos que causam insegurança jurídica e podem afetar os preços praticados em mercado, o texto apresenta um novo modelo que busca facilitar e assegurar de maneira mais eficaz todas as partes em uma relação locatícia sem favorecer ou onerar um dos polos indevidamente.

Palavras-chave: Aluguel. Fiança. Consórcio. Banco.

¹Aluna do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

²Professora de Direito Constitucional, Vice-coordenadora do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

INTRODUÇÃO

O aluguel de imóveis residenciais não é algo desconhecido para ninguém, ele faz parte do dia-a-dia de muitos e é sob seu regime que inúmeras pessoas se encontram e tem um lugar para morar; geralmente sendo firmado por meio de contrato e tendo expressa previsão na lei para que tanto os proprietários dos imóveis, quanto os seus inquilinos, tenham seus direitos protegidos. Existem duas maneiras mais comuns de se assegurar um contrato de aluguel; uma delas o fiador, que a grosso modo seria a pessoa que por meios patrimoniais como carros e casas ou até mesmo cotas assegura o “crédito” que poderia vir a ser devido ao locador do imóvel, e a outra é a da caução, que usualmente é o pagamento adiantado de uma quantia equivalente a três meses de aluguel.

Nos dias de hoje, porém, vê-se que não é tão simples assim conseguir firmar tal contrato de maneira segura para o locador, ou fácil para o locatário. Isto se deve a vários fatores, mas dois em especial para o propósito deste artigo: a) o fiador é, hoje, de certa forma, uma figura em “extinção” considerando que a possível quebra de contrato entre locador e locatário poderá acarretar uma cobrança oriunda de algo que não desfrutou, e que poderá recair sobre seus próprios bens (dentre estes até mesmo aqueles que seriam ressalvados como bens de família, podendo incluir até a única residência), o número de pessoas que se encaixam no perfil exigido de um fiador e que estejam dispostas a tomar para si tal papel está cada vez menor; e b) a caução, embora ofereça alternativa ao fiador, exige quantia de dinheiro muito mais alta do que a grande maioria pode conseguir imediatamente à assinatura do contrato, contando com as demais despesas de ocupar uma casa nova, sem se endividar, seja por meio de empréstimo, seja por meio de utilização do dinheiro previamente destinado ao pagamento de contas, para este fim ou até mesmo por diferentes motivos particulares ao locatário. Em outras palavras, o valor a ser pago mensalmente sobe de maneira constante e a necessidade de um fiador ou da disponibilidade da quantia a servir como caução dificultam a formalização do ato para uma parcela significativa da população, além de terem provado ser garantias insuficientes para os proprietários de ditos imóveis frente a quantia de casos que tramitam pelo sistema judiciário hoje.

Especialmente por esses motivos este artigo tem como objetivo analisar a presente situação do Brasil em relação ao aluguel, tanto pela perspectiva do locador, quanto do locatário,

¹Aluna do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

²Professora de Direito Constitucional, Vice-coordenadora do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

e propor uma solução ou mudanças que aliviariam os problemas específicos encontrados ou resolveria a situação em uma aplicação hipotética. Não é de interesse no momento estudar os “porquês” do atual sistema não funcionar, especificamente, mas sim apontar como ele afeta o cidadão comum, chegando até a infringir seus direitos, e bolar uma proposta viável para a resolução dos problemas encontrados, ainda respeitando tanto direito à moradia, quanto o direito do indivíduo sobre sua propriedade.

Assim, pode-se dizer que o artigo procura saber quais as alternativas já existentes, porque não são implementadas ou tão conhecidas e se existe uma ou mais maneiras diversas a estas, talvez até utilizadas para propósitos que não o aluguel de imóveis, que facilitem a relação locatícia entre as partes, não só assegurando o direito à moradia, mas também não comprometendo o direito do locador de receber a quantia a que faz jus devido ao contrato ou danos sofridos por sua propriedade durante a vigência da relação contratual.

Para tanto a desenvoltura da pesquisa ocorrerá com a utilização de um plano de trabalho que irá, primeiramente, fazer uma seleção de fontes bibliográficas e eletrônicas, tais como: estudo jurídicos existentes, legislação nacional pertinente, jurisprudências relevantes e o material obtido por meio de artigos publicados, livros e textos relevantes publicados na internet. Com isto pretende-se realizar uma pesquisa exploratória que será abordada fazendo-se uso do método dialético.

1. A PROPRIEDADE E O ALUGUEL

O art. 1.228 do Código Civil dispõe que o proprietário pode “(...) usar, gozar e dispor da coisa e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”. E o doutrinador Carlos Roberto Gonçalves estipula que:

A locação (...) é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a conceder a outra o uso e gozo de uma coisa não fungível, temporariamente e mediante remuneração. (...) a locação não acarreta transferência do domínio, (...). (Gonçalves, 2018, p. 115)

Adicionalmente:

Frutos são as utilidades que uma coisa periodicamente produz. Nascem e renascem da coisa, sem acarretar ali a destruição no todo ou em parte (...). (Gonçalves, 2018, p. 257).

¹Aluna do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

²Professora de Direito Constitucional, Vice-coordenadora do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

Assim, pode não ser errado dizer que o locador, proprietário de bem imóvel, coloca sua propriedade à disposição de um locatário, visando os frutos a serem produzidos, originados do negócio jurídico formado por um contrato de locação. Frutos estes que serão denominados de aluguel, conferindo a posse do imóvel ao locatário, por tempo determinado ou não, porém carente de status permanente.

Existem diversos motivos pelos quais as partes buscando se envolver em um contrato de locação, estes sendo, geralmente, de natureza econômica e, como é considerada de grande importância, juntamente com os contratos de compra e venda a locação não é apenas prevista dentre os artigos do Código Civil, mas possui lei própria que o a rege, conhecida como Lei do Inquilinato.

O contrato de locação, como classificado pelo autor (p.116), é bilateral, oneroso, consensual, comutativo, não solene e “de trato sucessivo ou de execução continuada”. Por assim dizer, ele obriga as duas partes do contrato, estipula que ambas tirem proveito do pacto, que concordem sobre ele por livre espontânea vontade, que ele não acarrete ônus não previsto, afirma que não é condicionado a uma forma específica e, devido a seu tempo de duração, mitiga o pagamento em “prestações periódicas”. O emprego do contrato de locação desta maneira seria ideal, porém, encontra conflitos entre direitos e princípios quando posto em prática.

2. SITUAÇÃO ATUAL DO ALUGUEL

Com a popularização da internet, e a comodidade e praticidade que ela trouxe para o cotidiano do homem comum, os meios de se colocar um imóvel residencial para alugar, ou então procurar um para se morar, aumentaram exponencialmente, dentre os quais três serão mencionados. O primeiro é a oferta realizada pelo proprietário do imóvel, que usa desde placas até a simples propaganda verbal. O segundo, preferível por muitos pelos diferentes serviços que oferecem além da conexão entre partes interessadas, como a assistência jurídica, emissão de boletos para pagamentos e administração básica dos imóveis, é a imobiliária; através dela é possível se alcançar um número maior de inquilinos em potencial devido a finalidade intrínseca à sua existência – a de reunir um catálogo de imóveis e propriedades disponíveis para compra ou aluguel e pô-lo a disposição de outras partes interessadas. A terceira vem se tornando cada vez mais popular; anúncios na internet podem tomar várias formas, desde *posts* feitos em redes sociais (que podem ser compartilhados de maneira a aumentar sua visibilidade), sites próprios

¹Aluna do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

²Professora de Direito Constitucional, Vice-coordenadora do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

para isso, ou mesmo domínios montados pelas próprias imobiliárias contratadas, disponibilizando fotos e informações básicas, fazendo com que seu alcance seja incalculável e seu uso cada vez mais comum conforme o passar do tempo.

2.1 – Contratos

Hoje, a locação de imóveis urbanos é regida pela Lei nº 8.245/91, que teve certos aspectos alterados pela Lei nº 11.196/05 e cujos artigos contém disposições sobre as relações locatícias e “os procedimentos a elas pertinentes” (Inteligência da Lei nº 8.245/91), sendo que “o Código de Defesa do Consumidor não é aplicável aos contratos locatícios regidos pela Lei nº 8245/91”, também conhecida como “Lei do Inquilinato”, de acordo com o item 1 da Jurisprudência em Teses nº 53 elaborada pela Secretaria de Jurisprudências.

O contrato de locação é bilateral, o que significa, na visão de Karl Larenz (1958, p. 267), que ambas as partes contraem obrigações e ao menos alguns dos deveres recíprocos de prestação estão vinculados entre si, de modo que a prestação de um representa, de acordo com a vontade de ambas as partes, a compensação pela outra.

Carlos Roberto Gonçalves (2012, p. 24) afirma que o sentido social, dentro da temática da função social do contrato, é uma das características mais marcantes do Código Civil de 2002 e reconhece (p. 48) que há um abrandamento da relatividade dos efeitos do contrato, tendo em vista que as cláusulas gerais, contendo normas de ordem pública, não buscam assegurar apenas os direitos dos contratantes, mas sim proteger os direitos da coletividade. Dentro do contexto do que é apresentado pelo autor, é possível se enxergar espaço para a inovação do que tem sido praticado até agora nos contratos de locação no que diz respeito ao oferecimento de garantia ao proprietário do imóvel a ser locado da existência de bens, ou quantia, que responderá por qualquer débito comprovado que o devedor falte em saldar.

Assim sendo, o contrato de aluguel pode ocorrer por meios: de contrato verbal e de contrato formal.

Geralmente o contrato verbal tem origem de relações formadas entre particulares, sem a intermediação de assistentes jurídicos ou assistência especializada como a de imobiliárias e corretores; não é de uso incomum, embora não seja ideal frente ao estudo de casos que correm no judiciário, criando problemas para ambas as partes da relação por tornar eventual

¹Aluna do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

²Professora de Direito Constitucional, Vice-coordenadora do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

descumprimento contratual objeto de difícil prova no âmbito jurídico, bem como, muitas vezes, serem vagos ou omissos.

Já o contrato formal, com ou sem o auxílio de terceiros, possui modelos facilmente encontrados na internet, que já descrevem em suas cláusulas deveres e direitos comuns praticados no mercado imobiliário nacional, dentre as quais as garantias pedidas são alvo de interesse específico deste artigo. Porém, a existência de modelos adaptáveis a conveniência e convenção das partes não o priva da omissão ou da obscuridade.

Um fato é que o contrato de locação é um tipo flexível de negócio jurídico, que se adapta às necessidades das partes que o assinam, demonstrando que eventuais mudanças não são de todo impossíveis.

3. DA FIANÇA, DA CAUÇÃO, DA FIANÇA BANCÁRIA E DO SEGURO-FIANÇA

3.1 – Da Fiança

Nas palavras De Plácido e Silva:

FIANÇA. Derivado do verbo fiar (confiar) (...). Assim, designa o contrato ou ato de uma pessoa, chamada de fiador, pelo qual vem garantir, no todo ou em parte, o cumprimento da obrigação que outrem (devedor) assumiu para com o seu credor, no caso em que não seja por este cumprida. (...) FIANÇA EXCESSIVA. Assim se diz da fiança, cujo ônus ou encargo vai além do que se pode exigir nos termos ou nos limites da dívida ou obrigação principal. (De Plácido e Silva, 2014, p. 619-622). (Grifos nossos).

Complementadas pela doutrina de Carlos Roberto Gonçalves, a fiança possui “caráter acessório e subsidiário, porque depende da existência do contrato principal e tem sua execução subordinada ao não cumprimento deste” (Gonçalves, 2017, p. 306), pode-se denominar como problema a aplicação prática da fiança nos contratos de locação; de acordo com a Súmula 549 do STJ, o bem de família do *fiador* não está protegido da execução de dívida originada por fiança, ou seja, para o ordenamento jurídico brasileiro o bem imóvel do fiador de um contrato, mesmo que claramente considerado bem de família e por isso supostamente impenhorável, torna-se exceção à regra e pode então ser usado para quitação da dívida.

Desta forma, considerando que a mesma exceção não será aplicada ao bem de família do locador (que desfrutou do objeto do contrato e é parte do contrato principal), o fiador, que é parte de contrato acessório, tem ônus maior do que o próprio locatário e é por isso que encontrar

¹Aluna do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

²Professora de Direito Constitucional, Vice-coordenadora do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

alguém disposto a assumir a responsabilidade que possua as características esperadas de um fiador atualmente se torna cada vez mais difícil. O risco à sua propriedade, inclusive se for seu único lar ou fonte complementar de renda essencial a sua subsistência e de sua família, é desproporcional ao objeto do contrato principal considerando que não terá proveito dele. Acontece que raramente o fiador recebe qualquer tipo de contraprestação em razão de sua participação no contrato de aluguel, algo que não ajuda a apresentar a posição como algo atrativo, sendo isso mais um dos motivos para a dificuldade de se encontrar alguém disposto a ser fiador atualmente; à ele, no espírito das palavras de Larenz (Larenz, 1958, p. 267), nada é compensado, se não a insegurança de que poderá vir a pagar uma dívida que tecnicamente não é sua, embora tenha obtido vantagem perceptível com a assinatura do contrato.

A inclusão do fiador no contrato de aluguel que deveria servir para garantir o crédito do locador e evitar que o locatário precise desembolsar ou se privar de certa quantia de sua renda mensal familiar (o que ocorre no início do contrato com a caução e durante toda sua vigência nos casos de fiança bancária ou seguro-fiança) se torna cada vez mais difícil para quem precisa, embora seja uma das formas de garantia de crédito mais comuns utilizadas no momento.

Venosa (2003, p. 57-58) reconhece a complexidade da responsabilidade civil, objetiva e subjetiva, precisamente argumentando a questionável justiça encontrada na obrigação daquele que não praticou ato em saldar a dívida gerada por outro em contrapartida da necessidade de ressarcir o dano a vítima. Ele aponta que, no conceito de justiça exato, quem deveria pagar pelo que fez é aquele que deu causa a necessidade de pagamento, porém percebe que as medidas que poderiam ser tomadas se aproximavam demasiadamente com a punição do direito penal.

Resta a dúvida, então, do que chamar a fiança dos contratos de locação, além de fiança excessiva. Ela exige mais do contrato acessório do que do próprio principal, aplicando a ela exceção específica à impenhorabilidade do bem de família, desconsiderando os fatos e princípios que levaram o legislador, originalmente a declarar este bem como tal, atacando o que é possivelmente o lar de um indivíduo ou grupo de indivíduos da sociedade, em favor do locador que esta, literalmente, em busca do dinheiro .

Existem outras possibilidades para que o locador receba o "patrocínio" de um terceiro, a doutrina de Caio Mário da Silva Pereira (Silva Pereira, 2003, p. 495) cita uma delas como sendo o aval, entretanto deve-se observar que cada qual tem suas características: O fiador se

¹Aluna do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

²Professora de Direito Constitucional, Vice-coordenadora do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

obriga perante o credor e assegura com o seu patrimônio a satisfação do crédito, caso o devedor não venha a adimplir. Já o aval, embora também constitua garantia pessoal, não deve ser confundido com a fiança, pois trata-se de declaração unilateral e não de um contrato, bem como gera responsabilidade exclusivamente solidária, enquanto na fiança o fiador poderá vir a sê-lo ou não, dependendo da inadimplência do locatário e das disposições pactuadas no contrato de locação.

3.2 – Da Caução

Para os fins de um contrato de aluguel a caução (precaução) geralmente toma a forma de bem ou quantia avaliada no valor de três meses de aluguel, e não mais que isso, oferecidos no início da relação contratual. Esta quantia deve servir como garantia para o locador caso viesse a se tornar credor do locatário devido a aluguéis não pagos e danos sofridos pelo imóvel alugado; ou mesmo ser abatido do montante total caso a dívida a excedesse.

Teoricamente é opção viável para aqueles que, por algum motivo, se encontram desprovidos de alguém que possa lhes prover fiança; porém existem duas questões que a tornam mais difícil de ser posta em prática por aqueles que necessitariam de uma alternativa à fiança.

A primeira destas questões é que, para o locador, a quantia disponível como caução pode ser insuficiente para cobrir todos os prejuízos sofridos e, caso o locatário venha a desaparecer ou seja insolvente, sua complementação é de difícil obtenção. A segunda questão vem da perspectiva do locatário que, tendo-se o homem médio comum brasileiro como base, deve dispor não somente da quantia em questão, mas também arcar com as demais despesas que são de se esperar de uma mudança, como transporte de seus bens, montagem de móveis e etc., de uma só vez, facilmente custando mais do que a renda familiar mensal seria capaz de suportar sem sacrificar verbas destinadas a outros itens essenciais como alimentação e medicamento e, as vezes, mesmo assim ultrapassa os limites possíveis e de seu alcance.

3.3 – Da Fiança Bancária e do Seguro-fiança

Bem como o nome indica, a fiança bancária nada mais é do que a introdução do banco na figura do fiador em um contrato da mesma maneira que um fiador pessoa física. A instituição bancária responderá pela inadimplência do locatário até um montante estipulado no momento da contratação do serviço, ocasião na qual, normalmente, também será estipulado o prazo da

¹Aluna do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

²Professora de Direito Constitucional, Vice-coordenadora do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

fiança, o que influencia na porcentagem ou quantia a ser cobrada, calculada sobre o valor pactuado no contrato de aluguel (contrato principal).

Embora outra alternativa para garantia de crédito, a fiança bancária adiciona valores às despesas mensais do locatário que não serão restituídos a ele mesmo no fim da relação locatícia ainda que não tenha necessitado da fiança durante o período de vigência dos contratos. Porém este custo a mais e a “perda” dos valores pagos não a fazem ser a opção mais popular ou vantajosa.

O seguro:

"(...) contrato pelo qual o segurador, mediante o recebimento de um prêmio, assume perante o segurado a obrigação do pagamento de uma prestação, se ocorrer o risco a que está exposto" (Pedro Alvin, 1986, p. 113 e 115).

Este é o tipo de contrato que já foi feito com o "risco" em mente, sendo o risco nos contratos em questão os de integridade física dos bens e financeira do proprietário, mas o prêmio pago por ele pode ser, muitas vezes, menor do que a realidade demonstra ser necessário, exemplificando a necessidade de maiores reflexões sobre os casos reais. Entretanto, assim como a fiança bancária, mesmo que seus serviços não tenham sido necessários durante a relação locatícia, o locatário não terá retorno das quantias pagas. Contudo, dentre os dois (fiança bancária e seguro-fiança), suas taxas são decididamente mais baixas, tornando o seguro-fiança a opção mais atraente entre elas.

3.4 – Considerações Sobre os Garantidores de Crédito e o Direito à Moradia

Da caução e da fiança pode-se afirmar que possuem o potencial de ser excessivamente onerosos para qualquer uma das partes do contrato de aluguel dadas certas circunstâncias. Como antes exposto, nos casos da fiança bancária e do seguro-fiança, o locatário pagará por serviços que poderá não utilizar; que aumentam seus gastos mensais sem a certeza de que necessitará utilizar o serviço contratado ou poderá obter os valores pagos de volta. Apesar disso usufruirá da *disponibilidade* da instituição bancária ou seguradora para cumprir com as obrigações inadimplidas caso precise delas por qualquer motivo, mas mesmo que as quantias pagas mensalmente possam não parecer tão significativas se consideradas individualmente, sua soma pode vir a mostrar que o lucro obtido pelo banco não é insignificante, o que mostra que a onerosidade para o locatário também não é.

¹Aluna do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

²Professora de Direito Constitucional, Vice-coordenadora do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

A necessidade, o direito, de moradia digna é permanente e faz parte daquilo que se considera dignidade da pessoa humana e, a menos que o locatário adquira um imóvel próprio, dificilmente deixará de precisar de um garantidor de crédito seja ele qual for. O problema, então, é como prover a todos os envolvidos com o que necessitam – algo que assegure o locador de que não se verá prejudicado por falta de pagamento de qualquer dívida oriunda do contrato de locação, mas que também não force o locatário a grandes gastos que poderá não reaver, nem ameace bens de quem nem disfrutou do objeto do contrato principal.

Soraya Gasparetto Lunardi (2011, p. 303-328) questiona em seu texto a possibilidade da efetivação e concretização do direito social à moradia; apontando que mesmo países mais desenvolvidos apresentam deficiências em sua implementação e afirma que esta garantia também não recebe a devida atenção do Estado no Brasil. A autora diz ainda que embora o problema de habitação pareça ser algo que deva ser resolvido pelos interessados, se revela impossível para muitos por causa da diferença salarial, dos valores dos imóveis e da falta de intervenção estatal; tudo isso relacionado ao crescimento urbano gerando problemas sociais, o que vai contra a ideia de que seria apenas um problema individual; ainda mais porque a parcela de brasileiros, que fazem parte da classe trabalhadora e que possuem mais de uma propriedade imóvel, é limitada. A garantia do direito fundamental à moradia trata de uma moradia adequada, em outras palavras "saudável", o que corresponde a um local que supra as necessidades das pessoas e das famílias, algo assegurado ao brasileiro pela Constituição Federal; composta pelos princípios e obrigações de suma importância e prioridade a todos os cidadãos deste país.

Há também uma brecha para se ponderar o respeito e a efetivação do princípio da função social dos contratos e da isonomia no tocante a fiança e a discrepância entre o que pode ser cobrado do locatário, gerador da dívida, e do fiador, principalmente dos encargos que recaem sobre o bem de família (vide ALVES, 2018); sobre as outras garantias se pondera o tamanho dos encargos colocados sobre uma única das partes do contrato, algo que o desequilibra, e, por fim, acrescentar reflexões sobre a possibilidade da dispensa das garantias nos contratos e suas consequências. Somados estes pontos e seus fatos geradores, resta o cenário atual dos contratos de locação em resumo.

4. NOVA JURISPRUDÊNCIA E SEGURANÇA JURÍDICA

¹Aluna do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

²Professora de Direito Constitucional, Vice-coordenadora do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

A segurança jurídica existe para que a justiça, finalidade maior do Direito, se concretize.

Vale dizer que a segurança jurídica concede aos indivíduos a garantia necessária para o desenvolvimento de suas relações sociais, tendo, no Direito, a certeza das conseqüência dos atos praticados. (RODRIGUES, 2009)

SEGURANÇA DO DIREITO. É um estado de seguridade, ou de garantia legal, que atribui a um direito, para que possa o respectivo titular exerciá-lo, ou se utilizar das ações correspectivas, quando seja molestado nele. A segurança do direito, pela qual sempre é o seu titular assegurado em seu livre uso e gozo, é firmada em preceito legal, de que se retira todo poder para o defender e o livrar das violações e esbulhos. (De Plácido e Silva, 2014, p. 1269)

Isto posto, considerando a definição de segurança jurídica, espera-se que seja encontrada não somente nos artigos de lei, mas também nas jurisprudências formadas por súmulas e julgados dos tribunais.

Em termos leigos, ela é o que fornece confiança, tanto aos operadores da lei quanto a aqueles que buscam sua proteção e orientação, do cumprimento das disposições legais e da interpretação do espírito da lei de maneira igual para aqueles sob seu poder, bem como no conhecimento do que tem direito de exigir dos outros membros da sociedade.

Não seria estranho afirmar, então, que ela é encontrada nas certezas construídas após anos de aplicação da legislação a diferentes casos reais, observando-se decisões e sentenças que repetiram o mesmo entendimento até que não restasse dúvida da maneira a se interpretar a letra da lei. Porém não é possível dizer que existe muita segurança, ou “certeza das conseqüências”, quando os próprios Tribunais decidem contrariamente a prévia jurisprudência e entendimento considerado pacificado.

Em junho de 2018, o Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu pela impenhorabilidade de propriedade de fiador de contrato de aluguel, mesmo que comercial, por ser seu único bem, também considerado bem de família, contrariando o que foi estipulado em Súmula do Superior Tribunal de Justiça (STJ) de número 549, que afirma: “é válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação. (REsp 1.363.368)”. O Recurso Extraordinário (RE 605.709) apresentou decisão divergente de prévio entendimento pacificado, obtendo maioria de votos do Superior Tribunal Federal a favor da impenhorabilidade de imóvel considerado bem de família do fiador.

¹Aluna do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

²Professora de Direito Constitucional, Vice-coordenadora do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

Assim, enquanto a divergência de entendimento tão recente se alinha com o que foi apresentado neste artigo, é fato que traz insegurança jurídica; o que afeta diretamente sua qualidade como garantidor de crédito — se o locador não pode contar com o bem oferecido pelo fiador no contrato, não há nada que assegure seu crédito. Em outras palavras, mesmo que a preservação do bem de família não esteja errada, não se pode punir o locador que, de boa-fé, firmou contrato que claramente estipulava fiança baseada em um bem que, até então, tinha certeza ser de seu alcance para satisfação de eventuais créditos gerados pela situação de aluguel, como garantido em lei.

Não seria surpreendente se, em face a uma mudança de entendimento, pela insegurança jurídica causada, os preços praticados pelo mercado imobiliário também sofressem alteração. Estabilidade é fator importante para a economia e a privação de um dos meios mais usuais de obtenção de créditos inadimplidos dificilmente teria um reflexo considerado positivo para o locador, sendo que a exigência maior referente às garantias oferecidas não estão fora de cogitação.

CONCLUSÃO

Frente ao exposto neste artigo, baseado em acontecimentos recentes, bem como posições doutrinárias e observação da atual situação da sociedade brasileira no tocante ao aluguel de imóveis residenciais, procura-se estabelecer a necessidade de uma nova maneira de garantir créditos locatícios, mantendo o equilíbrio econômico do contrato.

O valor a ser pago mensalmente sobe de maneira constante e a necessidade de um fiador ou da disponibilidade da quantia a servir como caução ou que seria usada para adquirir outra forma de garantia dificulta a formalização do ato para uma parcela significativa da população, além de terem provado ser garantias insuficientes e vagarosas para os proprietários de ditos imóveis frente a quantia de casos que ainda tramitam pelo sistema judiciário hoje. Sendo o relativo desconhecimento de várias das garantias previstas em lei considerado como sinal de sua inadequação aos interesses do homem médio da sociedade brasileira, de ambos os polos do contrato, fica novamente demonstrada a necessidade de alteração, ou mesmo complementação, da legislação para aperfeiçoar o negócio jurídico da locação.

Assim, tentativamente, refletindo sobre os pontos positivos e negativos levantados sobre os demais garantidores de crédito pode se propor a introdução de uma nova opção a ser

¹Aluna do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

²Professora de Direito Constitucional, Vice-coordenadora do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

contemplada no aperfeiçoamento do negócio jurídico; esta seria então uma nova espécie de consórcio, ainda gerido por instituições financeiras, porém que exija contribuições mensais menores do locatário, quando comparado às alternativas de fiança bancária e seguro-fiança, e que não o prive de restituição de valores pagos ao fim do contrato.

Da mesma maneira que um consórcio de veículos ou consórcios voltados a compra de imóveis, o consórcio de locação seria formado por um grupo de pessoas que tenham interesse comum; porém, ao invés de serem contemplados e receber uma carta de crédito, o capital permaneceria com a instituição financeira e ficaria a disposição para quitação de eventuais créditos oriundos do contrato de aluguel. Igualmente à fiança bancária e o seguro-fiança teria um valor nominal estipulado no início do contrato, porém estaria vinculado a pessoa do locatário e não ao contrato principal, o de aluguel, permitindo que suas parcelas fossem mais amenas e mais “palatáveis” para os potenciais locatários. Com a “quitação” das parcelas do consórcio o valor poderia permanecer depositado na instituição financeira ou ser sacado para usufruto do locatário.

A primeira opção permitiria ao locatário que, a partir da quitação, arcasse somente com os encargos do contrato de aluguel sem se preocupar com maneiras de garantir seu crédito. Já a segunda oferece a ele a possibilidade de dar entrada em uma residência própria, convertendo os valores que pagava a título de aluguel em parcelas de um possível financiamento; ou a oportunidade de reverter a quantia resgatada para diversos fins, sem que necessite de empréstimos. De toda maneira, o resgate estaria vinculado à resolução do contrato de consórcio e resultaria na necessidade de contrair novo contrato caso ainda necessite de garantia de crédito.

De outra forma, sendo a carta de crédito fornecida pelo consórcio utilizada por qualquer razão, o locatário voltaria a pagar as parcelas mensais, ou continuaria a pagá-las caso não tivesse as quitado ainda, como se “repondo” valores gastos pela instituição financeira. Caso a dívida a ser quitada excedesse o valor da carta de crédito, de acordo com o que seria pactuado entre a instituição financeira e o contratante (fator que deveria ser levado em consideração na estipulação do montante cobrado nas parcelas e nelas incluso ou delas descontado), este poderia saldar a dívida integralmente e obter seus gastos de volta do devedor original, ou simplesmente fornecer o valor total da carta de crédito e considerar a fiança como esgotada (como seria no caso de um imóvel ou qualquer outro bem oferecido em fiança, que possui um valor máximo

¹Aluna do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

²Professora de Direito Constitucional, Vice-coordenadora do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

de mercado e que uma vez penhorado daria fim à obrigação do fiador pois deixa de ser sua propriedade).

Em contrapartida as instituições financeiras responsáveis por tais consórcios, teriam ainda mais capital para investir concentrado sob sua administração. Este capital, que permanecerá sob sua guarda enquanto perdurar a necessidade de garantia de crédito do locatário, deverá ser corrigido por percentual calculado que considera fatores como os riscos de tal contrato, o perfil econômico dos adquirentes e demais aspectos que poderiam vir a afetá-lo. De outra forma ele deverá funcionar como a fiança bancária e o seguro fiança, no sentido de condicionar acesso aos valores à inadimplência do contrato de locação, porém divergindo ao prever o possível levantamento da quantia devidamente vinculado à resolução do consórcio.

Caso a aplicação prática desta nova maneira de garantia de crédito se mostre impossível, pequenas mudanças às práticas já existentes poderiam ser feitas: uma redução nas taxas cobradas pelos serviços de fiança bancária e seguro-fiança; a transferência da vinculação da contratação deste serviço do instrumento que pactua o aluguel para a mera existência do pactuante chamado de locatário ou que pretende ser parte de um contrato de locação, permitindo a transferência da garantia a um novo imóvel sem a necessidade da formação de um novo contrato com a instituição bancária ou a seguradora; e, por fim, a inclusão da possibilidade de retorno de valores pagos em casos nos quais a garantia permaneça inutilizada até a resolução dos contratos.

REFERÊNCIAS

ALVIM, Pedro. **O Contrato de Seguro**. 2. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1986.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 8. Ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

GOÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil, 1 : Esquematizado : parte geral : obrigações e contratos**. 7. Ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

GOÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil, 2 : Esquematizado : contratos em espécie, direito das coisas**. 5. Ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

¹Aluna do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

²Professora de Direito Constitucional, Vice-coordenadora do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

LARENZ, Karl. **Derecho de obligaciones**. Trad. Esp. De Jaime Santos Briz. Madrid: Revista de derecho privado, 1958. t, I.

SILVA, De Plácido e. **Vocabulário Jurídico**. 31. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SILVA PEREIRA, Caio Mario. **Instituições do direito civil**. 11. Ed. Atual, por Regis Fichtner. Rio de Janeiro: Forense, 2003. v. III.

LUNARDI, Soraya Gasparetto. **Direitos Sociais. Moradia: o modelo de efetivação por política pública da França**. 1. Ed. São Paulo: Boreal, 2011.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil; Responsabilidade Civil**. 3. Ed. São Paulo: Atlas, 2003.

ALVES, Jéssica. **Decisão do STF pode rever penhora de imóvel único de fiador**. 2018, O Estado de S.Paulo, disponível em: <https://economia.estadao.com.br/noticias/seu-dinheiro,decisao-do-stf-pode-rever-penhora-de-imovel-unico-de-fiador,70002366568>. Acesso em: 29 agosto, 2018.

PEREA, Nayara Moreno. **A Nova Súmula 549 do STJ e a Questão do Bem de Família do Fiador de Contrato de Locação**. 2015, disponível em: <https://nayaraperea.jusbrasil.com.br/artigos/244388325/a-nova-sumula-549-do-stj-e-a-questao-do-bem-de-familia-do-fiador-de-contrato-de-locacao>. Acesso em: 29 agosto, 2018.

Jurisprudência em Teses : LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS. 2016, disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/jt/toc.jsp>. Acesso em: 02 outubro, 2018.

1ª Turma afasta penhorabilidade de bem de família do fiador na locação comercial. 2018, disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-jun-18/stf-afasta-penhora-bem-familia-fiador-locacao-comercial>. Acesso em: 18 outubro, 2018.

RODRIGUES, Sabrina. **O que é segurança jurídica**. 2009, disponível em: https://www.jurisway.org.br/v2/cursoonline.asp?id_curso=513&pagina=1. Acesso em: 18 outubro, 2018.

¹Aluna do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM

²Professora de Direito Constitucional, Vice-coordenadora do Curso de Direito da Fundação de Ensino Eurípedes Soares da Rocha, Mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM