

Geraldo Beire Simões, advogado
Rua do Carmo nº 17, 9º andar - Centro - Rio de Janeiro – RJ
CEP 20.011-020 – Tel/fax (21) 2222-9457
e-mail: geraldobeire@globo.com

A garantia em dinheiro nas locações urbanas

Geraldo Beire Simões

Com este escrito, ao contrário do disposto na Lei do Inquilinato. **pretendemos comprovar que nos contratos de locação urbana a caução em dinheiro poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel.**

A anterior **Lei nº 6.649, de 16 de maio de 1979**, que regulava a locação predial urbana, dispunha no seu **art. 31** que *“No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes garantias: I – caução **em dinheiro.**”*

Repete-se: caução **em dinheiro.**

Dita caução, à luz do disposto no **art. 32** da aludida **Lei nº 6.649, de 1979**, previa que *“A caução **em dinheiro** não poderá exceder ao valor de três meses de aluguel”*.

Através da **Resolução nº 9, de 13 de agosto de 1979**, do antigo e extinto Banco Nacional da Habitação, foi regulamentado “*o depósito nas entidades do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, de valores oferecidos em garantia de contrato de locação*”.

Pois bem.

Quando redigimos a primeira versão do Anteprojeto de uma nova Lei do Inquilinato mantivemos a mesma sistemática no sentido de que a caução **em dinheiro**, nas locações prediais urbanas, não poderia exceder ao valor de três meses de aluguel.

No entanto, nas reuniões da Comissão Interministerial, criada especificamente pelo Governo Federal da época para elaborar o Projeto de Lei a ser submetido ao Congresso Nacional, da qual participávamos como um dos autores do Anteprojeto, resolveu-se retirar da **caução** no contrato de locação a proibição de não “*exceder ao valor de três meses de aluguel*”.

Vale dizer a **caução**, em matéria de locação predial urbana, não seria mais necessariamente **em dinheiro**, podendo sê-lo “*em bens móveis ou imóveis*”, de quaisquer valores, consoante previsto no vigente **art. 38 da Lei nº 8.245, de 1991**.

Ocorre que nas diversas redações submetidas à discussão na Comissão Interministerial e, posteriormente, nas Comissões temáticas da Câmara Federal e do Senado Federal, nas quais assessoramos os seus membros relatores, inadvertidamente, ficou mantido o disposto no **p. 2º do referido art. 38**, o qual estabelece que “*A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel (...)*”

Se a **caução** (art. 37) **poderá ser em bens móveis ou imóveis, de quaisquer valores** (art. 38), é inteiramente contraditório restar estabelecido no **p. 2º do art. 38** que *“A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel (...).*

Ora, se um **bem móvel**, por exemplo um veículo, uma jóia, determinada quantidade de ações de companhias, etc, ou um **bem imóvel**, tais como apartamento, vaga de garagem autônoma, loja, terreno, sítio, fazenda, etc, **podem ser de qualquer valor superior a três meses de aluguel, porque a caução em dinheiro terá de ficar restrita ao valor de três meses de aluguel ?**

Não faz, pois, o menor sentido essa contraditória erronia legislativa !

Sabe-se que no mercado locatício, **em visível prejuízo ao locatário**, está cada vez mais difícil a prestação pelo locatário da garantia da tradicional **fiança (art. 37, II)**, pelas mais variadas razões.

Por sua vez, **o seguro fiança locatícia (art. 37, III)** - (de longe a melhor das garantias locatícias) - para a maioria dos locatários, notadamente os das locações residenciais, ainda é caro suportar o pagamento do prêmio, ou seja a prestação paga pelo segurado (o locatário) para a contratação do seguro.

É caro porque não está massificado, como o é o seguro dos veículos. E não é massificado porque é caro. Somente se um dia vier a ocorrer a massificação desse tipo de seguro, poderão os locatários suportarem o pagamento do prêmio correspondente.

A cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento (art. 37 IV), incluído pela Lei nº 11.196, de 2005, ainda não está sendo aplicada no mercado das locações.

Então diante desse quadro fático está sendo cada vez mais utilizada a prestação da caução em dinheiro em quantidade expressiva.

Notadamente nas inúmeras locações para locatários oriundos de outras cidades para as regiões metropolitanas das grandes cidades, à vista das novas oportunidades de emprego, diante do expressivo crescimento da economia brasileira.

De registrar-se que a partir de agora o Governo Federal está facilitando o ingresso de estrangeiros titulares de mão de obra qualificada.

De que modo essas pessoas, tanto os nacionais que estão se locomovendo de umas cidades para outras, quanto os alienígenos que estão aportando aos centros das grandes cidades, ou até mesmo para as cidades interioranas, poderão garantir as suas locações ?

Não esquecer-se que o valor “*equivalente a três meses de aluguel*” não garante nada, já que devido ao acúmulo dos diversos procedimentos em tramitação nos pretórios, as ações de despejo por falta de pagamento de aluguel, demoram muito mais de três meses, atingindo, muitas das vezes mais de doze meses.

Sem falar que alguns juízes - após a contestação do locatário que não purga a mora - designam audiência de conciliação (SIC), em lugar de na direção do processo **velar pela rápida solução do litígio (art. 125, II, do CPC)** e cumprir as claras regras dispostas no **art. 62, incisos I ao VI e seu parágrafo único da Lei nº 8.245, de 1991**, retardando, mais ainda, a solução do litígio.

Registre-se que o locador que convencionar com o locatário a caução em dinheiro em valor superior a três meses do aluguel pactuado, não incorrerá em nenhuma das penalidades estipuladas nos **artigos 43 e 44 da Lei do Inquilinato** e nem ocorrerá nulidade da cláusula porque ela não visa a elidir os objetivos da Lei inquilinária (**art. 45**).

Diante de tudo isso, não vemos qualquer vedação legal na estipulação de caução em dinheiro de valor superior a três meses do aluguel.

Ao contrário enxergamos somente vantagens para o locatário, que poderá efetuar locação sem depender de pedir fiança, ou pagar caro seguro de fiança locatícia.

Portanto, podem e devem, locadores e locatários convencionarem livremente o valor que bem entenderem para garantir a locação firmada.

Quando finda, resilida ou rescindida a locação, o locador fica obrigado a devolver ao locatário o valor recebido em caução, acrescido de todas as vantagens oriundas de caderneta de poupança.

Rio de Janeiro, janeiro de 2012

Geraldo Beire Simões,
Sócio Benemérito e Fundador da
ABAMI – Associação Brasileira de Advogados do Mercado