

OBRIGAÇÃO DO FIADOR EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Yngrid PEREIRA¹

O presente trabalho tem o objetivo de mencionar, direitos, deveres e obrigações do fiador em contratos de locação. A função da fiança é a forma da qual uma pessoa se responsabiliza, perante o credor, para cumprir uma obrigação assumida por outra. Lembrando que nos contratos de locação a fiança é total, sendo de responsabilidade do fiador até a data da entrega das chaves do imóvel. Os compromissos deixados de ser realizados pelo locatário do imóvel serão posteriormente cobrados do fiador, que passará a ser devedor da dívida. O contrato de fiança é detalhado nos artigos 818 a 839 do código civil, contanto ainda com pontos específicos na lei 8245/91 (lei do inquilinato). A melhor garantia para que as partes não saiam prejudicadas é a realização de um contrato bem formulado e consiga delimitar todas as responsabilidades dos envolvidos. O contrato é uma das principais fontes de obrigação. No contrato de locação há confiança do credor em relação ao fiador, fiador em relação ao devedor, pois sabemos que caso o devedor deixe de cumprir sua obrigação com o credor quem assumira a dívida será o fiador. Não se deve confundir fiança com aval. A fiança é um é uma garantia civil enquanto o aval é uma garantia cambial, onde a primeira, a posição do fiador adquire característica de principal e mais onerosa que a do afiançado. A lei 8.245/91, artigo 82, inclusive faz esta distinção quando altera o artigo 3º da lei 8.009/90, instituindo o direito de execução do único imóvel do fiador, enquanto para o locatário, afiançado, continua valendo o benefício. Previsto no código civil a lei de impenhorabilidade 8.009/90 não se atende para fiador no contrato de locação, podendo o fiador ter o imóvel penhorado caso não haja pagamento da dívida por parte do locatário. Portanto os bens do fiador, ainda que se constituam apenas na única casa de morada de sua família, poderão ser penhorada para cobrir a dívida da fiança. Como a fiança é uma manifestação de vontade, gratuita, que poderá gerar ônus ou até perda do patrimônio, em sendo casado o fiador, é obrigatória a participação do cônjuge no contrato sob pena de nulidade da fiança. Uma vez prestada a fiança, o fiador torna-se o principal responsável pelo cumprimento do contrato, dessa forma, deverá ser cientificado dos processos judiciais de que eventualmente, em razão do contrato, venha a participar o afiançado. Entretanto, é importante ressaltar que o fiador terá, obrigatoriamente, de participar dos aditivos de contrato que eventualmente estabeleçam reajustes, redução ou parcelamento da dívida. Para valer eficazmente o contra o fiador o contato e aditivos deverão ser escritos, de forma clara, e contar com assinatura do fiador e do seu cônjuge, se for o caso. Não há fiança verbal ou tácita. Quando se trata de locação e o locatário deixar de pagar os aluguéis e os demais compromissos da locação, a ação de despejo será dirigida exclusivamente ao locatário e, no máximo, com pedido de cientificação dos fiadores, porque nesta ação não há cobrança de dívida, mas tão somente a busca da rescisão da locação. A cientificação do fiador é necessária para que este responda também pelos custos das medidas judiciais necessárias ao decreto judicial de rescisão de locação. Contudo. O certo é que quando o locador pretender cobrar a dívida, haverá de ajuizar ação contra o locatário, pois o seu alvo será quem efetivamente terá com que responder pela dívida.

¹ Discente do 2º ano do curso de Direito das Faculdades Integradas "Antonio Eufrásio de Toledo" de Presidente Prudente. e-mail yngridmayrapereira@hotmail.com.