

# **GARANTIAS DE ADIMPLEMENTO EM CONTRATO DE LOCAÇÃO**

**GUARANTEES OF FULFILLMENT IN LEASE AGREEMENTS**

Ciências Sociais Aplicadas • 16/09/2026

REGISTRO DOI: [10.70773/revistatopicos/789496272](https://doi.org/10.70773/revistatopicos/789496272)

---

Janice dos Santos Gracindo<sup>1</sup>

---

## RESUMO

O presente trabalho analisa as garantias locatícias nos contratos de locação de imóveis urbanos, da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e do Código Civil, da formação de opinião dos doutrinadores e das jurisprudências com enfoque em suas modalidades, natureza jurídica, limites legais e implicações práticas. Examina-se o papel das garantias como instrumentos destinados a assegurar o adimplemento das obrigações assumidas pelo locatário, especialmente quanto ao pagamento de aluguéis e encargos contratuais. Destacam-se as principais espécies admitidas no ordenamento jurídico brasileiro, como a fiança, a caução, nas modalidades em dinheiro, bens móveis e imóveis, o seguro-fiança e o título de capitalização, evidenciando suas características e impactos nas relações contratuais. Analisa-se, de forma aprofundada, a fiança locatícia, especialmente a figura do fiador pessoa física como devedor solidário, todavia destacando-se a amplitude de sua responsabilidade patrimonial, inclusive quanto à possibilidade de penhora do bem de família, conforme entendimento consolidado dos tribunais superiores. Abordam-se, ainda, os limites legais das garantias, com ênfase na vedação à cumulação de modalidades, bem como os requisitos formais necessários à sua validade, como o registro cartorário nas garantias reais. Conclui-se que a insegurança jurídica nas relações locatícias decorre, em grande medida, da insuficiente compreensão técnica das partes acerca das garantias adotadas.

**Palavras-chave:** garantias locatícias; contrato de locação; fiança; caução; seguro-fiança; fiador; título de capitalização; insegurança jurídica.

## ABSTRACT

This paper analyzes lease guarantees in urban property lease

agreements, in light of Law No. 8.245/1991 (the Tenancy Law) and the Civil Code, the formation of legal opinions and case law, focusing on their modalities, legal nature, legal limits, and practical implications. It examines the role of guarantees as instruments intended to ensure the fulfillment of obligations assumed by the lessee, especially regarding the payment of rent and contractual charges. The main types admitted in the Brazilian legal system are highlighted, such as surety, security deposit (in the forms of money, movable and immovable property), surety insurance, and capitalization bonds, evidencing their characteristics and impacts on contractual relations. The lease guarantee is analyzed in depth, especially the figure of the individual guarantor as a joint debtor, highlighting the scope of their patrimonial responsibility, including the possibility of seizure of family property, according to the consolidated understanding of the superior courts. The legal limits of guarantees are also addressed, with emphasis on the prohibition of combining modalities, as well as the formal requirements necessary for their validity, such as registration with the notary's office for real guarantees. It is concluded that legal uncertainty in lease relationships stems from the parties' insufficient technical understanding of the guarantees largely adopted.

**Keywords:** lease guarantees; lease agreement; surety; security deposit; surety bond; guarantor; capitalization bond; legal uncertainty.

## 1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo analisar as garantias nos contratos de locação de imóveis urbanos à luz da lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), do Código Civil, da doutrina e da jurisprudência, destacando sua natureza jurídica, modalidades,

limites legais e implicações nas práticas contratuais. A garantia fiduciária ora estudada subsistirá para assegurar o cumprimento das obrigações assumidas pelo locatário, estendendo sua eficácia assecuratória sobre o adimplemento dos aluguéis, encargos locatícios e eventuais reparações decorrentes de danos ao imóvel.

A legislação brasileira admite como principais modalidades de garantia a fiança, a caução em dinheiro, o seguro de fiança locatícia, o título de capitalização e a cessão fiduciária de cotas de investimento. Tais modalidades foram implantadas pela Lei nº 8.245/1991 e atualizadas pela Lei nº 11.196/2005, sendo cada qual dotada de características próprias e diferentes impactos para as partes contratantes. No que tange à cessão fiduciária, permitida a partir de 2005 com o surgimento de novas modalidades de fundos de investimento, Luiz Fernando do Vale Guilherme (2005, p. 45) esclarece: A caução em dinheiro, limitada ao valor de três meses de aluguel, apresenta maior liquidez imediata ao locador.

Todavia, é uma modalidade pouco utilizada, devido à prerrogativa legal de que as partes devem abrir, em conjunto, uma caderneta de poupança em nome de ambos e depositar somente 3 aluguéis além de ter que ser autorizada e regulamentada pelo Poder Público, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva, conforme fundamenta a Lei nº 8.245/1991 em seu art. 37, inciso I, e art. 38, §§ 2º e 3º (Brasil, 1991). A fiança, por sua vez, configura-se como garantia pessoal prestada por terceiro, que assume com seu patrimônio responsabilidade solidaria, sobre o contrato de locação estendendo-se até a efetiva entrega das chaves, conforme entendimento jurisprudencial consolidado (Brasil, 2010). O seguro-fiança, a caução de bens móveis e imóveis. A partir de 2005, com o

surgimento de novas modalidades de fundos de investimento, passou a ser permitida a utilização da cessão fiduciária. Sobre este instituto, Luiz Fernando do Vale Guilherme (2005, p. 45) leciona que:

*A cessão fiduciária tem por objeto as quotas de fundo de investimento de titularidade do cedente fiduciante, as quais são transferidas ao cessionário fiduciário, em caráter resolúvel, nos termos da legislação aplicável, especialmente conforme autorizado pela Lei nº 11.196/2005, com a finalidade de garantir o fiel, integral e pontual cumprimento das obrigações assumidas no presente instrumento, contrato de locação.*

A propriedade fiduciária ora constituída subsistirá até a integral quitação da obrigação garantida, momento em que se resolverá automaticamente, retornando as quotas ao patrimônio do cedente são expressamente detalhados na lei originária, consolidaram-se como práticas de mercado amplamente aceitas, entretanto, a lei do inquilinato foi criada em 18 de outubro de 1991, atualmente 35 anos se passaram e foram incorporadas garantias e métodos de realizar contratos oferecendo maior segurança do cumprimento do contrato ao locador, mas implicando custos adicionais ao locatário.

O estudo também aborda os limites legais impostos à exigência de garantias, bem como os debates doutrinários e jurisprudenciais acerca da responsabilidade do fiador, da possibilidade de exoneração e da proteção do bem de família. Analisa-se, ainda, o equilíbrio contratual e a necessidade de observância dos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato de locação, especialmente diante da vulnerabilidade econômica

frequentemente presente nas relações locatícias. Conclui-se que as garantias locatícias desempenham papel fundamental na dinâmica do mercado imobiliário, promovendo maior segurança jurídica e estabilidade nas relações contratuais. Contudo, sua aplicação deve respeitar os limites e princípios contratuais, buscando harmonizar a proteção do crédito do locador com a preservação dos direitos do locatário e do garantidor.

## **2. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DADO COMO GARANTIA**

A penhorabilidade do bem de família do fiador em contratos de locação urbana é uma exceção à regra geral de impenhorabilidade estabelecida pela Lei nº 8.009/1990. Embora o direito à moradia seja um direito fundamental, o Supremo Tribunal Federal, e o Superior Tribunal de Justiça, consolidaram o entendimento de que a proteção ao patrimônio familiar não é absoluta, prevalecendo a garantia locatícia dada pelo fiador (Brasil, 2022).

No que tange à fundamentação legal, o art. 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/1990, com redação alterada pela Lei nº 8.245/1991, estabelece uma exceção à impenhorabilidade do bem de família, permitindo a penhora do imóvel do fiador para garantir dívidas oriundas de contratos de locação. Essa questão foi alvo de intensos debates jurídicos, culminando na confirmação de sua constitucionalidade pelo Supremo Tribunal Federal (STF), por meio do Tema 1.127 de Repercussão Geral. Em decisão proferida em 9 de março de 2022, sob relatoria do Ministro Alexandre de Moraes, o Plenário firmou o entendimento de que a penhora é válida independentemente da finalidade da locação seja ela residencial ou comercial, consolidando a tese de que o fiador responde pela dívida com seu patrimônio ao

ofertá-lo voluntariamente como garantia (Brasil, 2022). O Superior Tribunal de Justiça, segue a mesma linha interpretativa através do Tema 1091 e da Súmula 549, ratificando a validade da penhora do bem de família do fiador em ambos os tipos de locação urbana.

Ao analisar o conflito de princípios envolvido, os tribunais superiores ponderaram o direito social à moradia (art. 6º da CF/88) frente aos princípios da livre iniciativa e da autonomia da vontade. Concluiu-se que a garantia de efetividade dos contratos de locação prevalece, respeitando a decisão deliberada do fiador ao pactuar o contrato de locação. Em suma, o cenário jurídico atual impõe que o imóvel residencial único do fiador não goza do benefício da impenhorabilidade em casos de locação urbana, tornando-o passível de constrição judicial para a satisfação do crédito locatício (Brasil, 2022).

### **3. MODALIDADES DE GARANTIA EXISTENTES NO MERCADO**

#### **3.1. O Fiador Pessoa Física Como Devedor Solidário nos Contratos de Locação Urbana**

A fiança locatícia constitui uma das garantias mais tradicionais no direito brasileiro, sendo amplamente utilizada para assegurar o adimplemento das obrigações assumidas pelo locatário. No âmbito da locação urbana, regulada pela Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), o fiador pessoa física assume papel central na relação contratual do risco do locador. Dentre as modalidades de fiança, destaca-se a figura do fiador como devedor solidário, cuja responsabilidade alcance a garantia por ele oferecida, a qual, em regra, recai sobre um bem imóvel.

#### **3.2. Conceito e Natureza Jurídica a Fiança**

A fiança, no negócio jurídico de locação, pode ser definida como uma obrigação jurídica relacional, por meio da qual o fiador se compromete, perante o locador, a satisfazer a obrigação assumida pelo locatário, caso este não a cumpra. Conforme estabelecido pelo Código Civil, nos artigos 818 a 826, esta modalidade classifica-se como uma garantia pessoal, baseada na confiança entre as partes. Sua estrutura jurídica é marcada pela Acessoriedade, uma vez que sua existência depende diretamente da obrigação principal do contrato de locação, e pela responsabilidade patrimonial, o que implica que o fiador responde com seus próprios bens, podendo indicar um bem imóvel específico para assegurar a efetividade do pacto celebrado (Brasil, 2002).

No contexto da fiança locatícia, a solidariedade estabelece que dois ou mais devedores habitualmente o locatário e seu fiador assumem o compromisso de responder, cada um, pela totalidade da dívida em aberto. Juridicamente, isso implica que a obrigação não é dividida proporcionalmente entre os envolvidos; cada parte está vinculada ao pagamento do débito total perante o proprietário do imóvel.

Na prática, essa estrutura concede ao credor a liberdade estratégica de exigir o cumprimento integral da obrigação de qualquer um dos devedores, de forma isolada ou conjunta. O locador pode optar por cobrar exclusivamente o fiador para a satisfação da integralidade do valor devido, bem como pleitear a penhora do bem dado em garantia à obrigação assumida, sem a necessidade de buscar previamente o adimplemento junto ao locatário. Tal condição transforma o garantidor em um coobrigado direto, eliminando o fracionamento da cobrança e assegurando maior celeridade e segurança jurídica na recuperação do crédito locatício (Brasil, 1991; Brasil, 2002).

### **3.3. Aplicação na Fiança**

Na prática locatícia, a fiança é usualmente firmada com cláusula de solidariedade, e o bem imóvel do fiador em garantia, de forma a comprovar a sua solvência, o que transforma o fiador verdadeiramente responsável na relação contratual. Como consequência direta, o locador passa a ter a faculdade de exigir o cumprimento da obrigação de forma integral tanto do locatário quanto do fiador, podendo optar por penhorar o imóvel dado como garantia, ou ambos simultaneamente, conforme sua conveniência e estratégia de satisfação do crédito.

Conforme a doutrina de Carlos Roberto Gonçalves (2019, p. 607), um elemento relevante da fiança é o chamado benefício de ordem, que permite ao fiador exigir que o credor, antes de acioná-lo, promova a execução dos bens do devedor principal. Contudo, nos contratos de locação, é comum a inserção de cláusula de renúncia expressa a esse direito, o que produz efeitos significativos na dinâmica da obrigação.

Com tal renúncia, o fiador passa a responder solidariamente pela dívida, equiparando-se ao devedor principal, podendo ser acionado de imediato pelo locador para o cumprimento integral da prestação, sem a possibilidade de invocar o benefício previsto nos artigos 818 a 839 do Código Civil. Tal prática é recorrente no mercado imobiliário para garantir segurança jurídica ao locador, respeitando-se o princípio da autonomia da vontade e a liberdade contratual, na qual as partes deliberam suas vontades conforme preceitua o art. 421 do Código Civil (Brasil, 2002).

### **3.4. Extensão da Responsabilidade do Fiador**

O fiador pessoa física responde, em regra, pela integralidade das obrigações decorrentes do contrato de locação, incluindo os aluguéis vencidos e vincendos, os encargos locatícios como condomínio e Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) , as despesas de consumo de água e energia, bem como a multa contratual, eventuais danos causados ao imóvel e os honorários advocatícios decorrentes de cobrança. Essa responsabilidade estende-se até a efetiva entrega das chaves, inclusive nos casos de prorrogação legal do contrato por prazo indeterminado, permanecendo o garante vinculado às obrigações assumidas enquanto perdurar a relação locatícia.

A aplicação prática dessa responsabilidade e seus limites em sede de execução podem ser observados em julgado proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), na Apelação Cível nº 1001385-31.2024.8.26.0452. No caso concreto, discutiu-se a responsabilidade do fiador em contrato de locação comercial, no qual o garantidor alegava sua exoneração em razão da celebração de distrato e renegociação da dívida entre locador e locatário principal sem a sua anuência, sustentando ainda a impenhorabilidade do imóvel indicado como garantia contratual.

O Tribunal reconheceu que a renegociação promovida entre credor e devedor principal caracterizou verdadeira moratória, uma vez que houve a concessão de novo prazo para pagamento dos débitos locatícios e alteração das condições originalmente pactuadas, sem a participação do garante. Diante disso, aplicou-se o artigo 838, inciso I, do Código Civil, reconhecendo-se a exoneração da fiança e a consequente ilegitimidade passiva do garantidor na execução. O acórdão destacou que a fiança possui natureza acessória e interpretação restritiva, não sendo admissível ampliar a

responsabilidade do fiador sem sua expressa concordância. Segundo o entendimento adotado, qualquer modificação substancial da obrigação principal capaz de agravar os riscos originalmente assumidos possui aptidão para extinguir a garantia quando realizada sem a anuência do fiador.

Além disso, a decisão enfrentou a controvérsia relacionada ao imóvel de propriedade do fiador. A Corte observou que o contrato previa simultaneamente a fiança pessoal e a vinculação de bem imóvel, reconhecendo a afronta ao artigo 37, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991, que veda expressamente a cumulação de mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação (Brasil, 1991). O Tribunal também reconheceu a impenhorabilidade do imóvel, considerando a existência de cláusula restritiva preexistente à constituição da fiança e a natureza híbrida do contrato celebrado, que envolvia alienação em hipoteca bancária, hipótese não integralmente abrangida pela exceção legal prevista para a penhora do bem de família do fiador.

O precedente demonstra que, embora a garantia represente importante mecanismo de proteção ao locador, sua interpretação deve observar estritamente os limites legais e contratuais da obrigação assumida, especialmente diante de alterações posteriores da dívida principal e da existência de patrimônio imobiliário protegido por normas de impenhorabilidade.

### **3.5. Responsabilidade Patrimonial e Bem de Família**

Um dos pontos mais relevantes na análise da fiança locatícia diz respeito à mitigação da proteção patrimonial do fiador. Embora a regra geral de impenhorabilidade do bem de família esteja prevista

na Lei nº 8.009/1990, a jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal Federal (STF) e do Superior Tribunal de Justiça (STJ) admite a penhora do bem de família pertencente ao fiador em contratos de locação. Tal entendimento fundamenta-se no fato de que a fiança constitui ato voluntário, por meio do qual o fiador assume conscientemente o risco da obrigação garantida, além de refletir a necessidade de proteção ao crédito locatício, considerado essencial para a segurança e a estabilidade das relações no mercado imobiliário (Brasil, 1990, 2022).

No que tange ao entendimento jurisprudencial recente sobre a matéria, o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), no julgamento do Agravo Interno Cível nº 2101776-14.2020.8.26.0000/50000, analisou a possibilidade de penhora de bem de família oferecido como garantia real em contrato de locação comercial, discutindo os limites da responsabilidade patrimonial do garantidor e a incidência da proteção conferida pela Lei nº 8.009/1990. No caso concreto, a agravante sustentava a impenhorabilidade do imóvel residencial dado em garantia hipotecária, alegando que a obrigação assumida não poderia afastar a proteção legal. O Tribunal, contudo, manteve o entendimento pela possibilidade de penhora do imóvel, aplicando a tese firmada pelo STJ no Tema 1261 dos recursos repetitivos. Segundo esse entendimento consolidado, a exceção à impenhorabilidade do bem de família nos casos de garantia real hipotecária somente é admitida quando demonstrado que a dívida foi constituída em benefício da própria entidade familiar.

Na hipótese analisada, verificou-se que a proprietária do imóvel ofereceu voluntariamente o bem residencial como garantia de contrato de locação comercial destinado à continuidade de suas atividades empresariais, utilizadas para acomodação de funcionários

e manutenção da estrutura das sociedades das quais era sócia majoritária. O acórdão reconheceu que a obrigação assumida revertia em benefício econômico direto da própria garantidora e de sua família, razão pela qual afastou a proteção da impenhorabilidade do bem de família.

A decisão destacou ainda que a agravante assumiu expressamente a responsabilidade solidária pelos débitos locatícios decorrentes da relação contratual, não sendo admissível que, após oferecer o imóvel em garantia real para viabilizar a locação comercial, buscasse posteriormente afastar os efeitos patrimoniais da obrigação assumida. O Tribunal entendeu que tal conduta violaria o princípio da boa-fé objetiva, especialmente porque a garantia havia sido prestada em favor de empresas das quais a própria garantidora participava diretamente como sócia majoritária.

O acórdão reafirmou, portanto, que a proteção conferida ao bem de família não possui caráter absoluto, podendo ser relativizada quando o imóvel é voluntariamente oferecido como garantia real em benefício da atividade econômica desenvolvida pelo próprio garantidor ou de sua entidade familiar. Dessa forma, a jurisprudência demonstra que a responsabilidade patrimonial decorrente das garantias locatícias pode alcançar o imóvel residencial do garantidor, desde que presentes os requisitos legais e jurisprudenciais estabelecidos pelo Superior Tribunal de Justiça.

### **3.6. Exoneração do Fiador**

O fiador pode se exonerar da obrigação assumida, especialmente nos contratos de locação prorrogados por prazo indeterminado, mediante notificação ao locador, conforme dispõe o artigo 835 do

Código Civil. Todavia, a exoneração não produz efeitos imediatos, permanecendo o garante responsável pelas obrigações decorrentes da fiança pelo prazo de até 120 (cento e vinte) dias após a ciência do locador. Tal previsão, em consonância com a Lei nº 8.245/1991, tem por finalidade resguardar a continuidade da garantia contratual e assegurar ao credor tempo suficiente para exigir a substituição da modalidade ou adotar as medidas cabíveis à preservação do equilíbrio da relação obrigacional (Brasil, 1991, 2002).

No que concerne ao entendimento dos tribunais sobre a matéria, o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), no julgamento da Apelação Cível nº 1019625-23.2025.8.26.0100, discutiu a responsabilidade de fiadores em contrato de locação comercial prorrogado automaticamente, bem como os efeitos da notificação exoneratória prevista na Lei do Inquilinato. No caso concreto, os fiadores alegavam que a prorrogação automática do contrato sem sua anuência expressa e a alteração do quadro societário da empresa locatária teriam extinguido a garantia fidejussória. Sustentavam, ainda, a aplicação da Súmula 214 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), defendendo a impossibilidade de responsabilização após o termo contratual originário.

O Tribunal, contudo, manteve integralmente a responsabilidade dos garantidores, destacando que o contrato continha cláusula expressa prevendo a permanência da garantia até a efetiva entrega das chaves do imóvel locado, em conformidade com o artigo 39 da Lei nº 8.245/1991. A decisão ressaltou que a prorrogação legal do contrato por prazo indeterminado não configura aditamento contratual apto a extinguir automaticamente a fiança, razão pela qual não incide a Súmula 214 do STJ quando houver previsão expressa de continuidade da garantia no instrumento contratual.

O acórdão também consignou que a simples alteração do quadro societário da pessoa jurídica locatária não possui o condão de extinguir a obrigação fidejussória, uma vez que a garantia é prestada em favor da sociedade empresária e não dos sócios individualmente considerados. Assim, mudanças societárias internas não afastam automaticamente a responsabilidade assumida pelo fiador perante o locador. Quanto à exoneração propriamente dita, o Tribunal destacou que a notificação extrajudicial realizada pelos fiadores somente produz efeitos prospectivos (*ex nunc*), nos termos do artigo 40, inciso X, da Lei do Inquilinato (Brasil, 1991). Dessa forma, mesmo após a comunicação da intenção de exoneração, o fiador permanece responsável pelos débitos anteriores e por aqueles constituídos no período de 120 dias subsequentes à notificação.

A decisão reafirmou, portanto, que a exoneração da fiança não opera efeitos retroativos, permanecendo íntegra a responsabilidade patrimonial do fiador em relação às obrigações locatícias constituídas antes do término do prazo legal de desvinculação. O entendimento demonstra que a legislação busca equilibrar a proteção do garantidor com a necessidade de preservação da segurança jurídica e da garantia contratual conferida ao locador.

A figura do fiador pessoa física como devedor solidário apresenta relevantes aspectos práticos e econômicos no âmbito das relações locatícias. Sob a perspectiva do locador, trata-se de uma garantia altamente eficaz, pois proporciona elevada segurança jurídica, permitindo a execução direta da obrigação em face do fiador, independentemente de prévia cobrança do locatário, o que contribui significativamente para a redução dos índices de inadimplência no mercado imobiliário.

Por outro lado, sob a ótica do fiador, a assunção dessa posição implica elevado risco patrimonial, uma vez que poderá responder com a integralidade de seus bens pelo inadimplemento do locatário. Ademais, observa-se na prática comercial uma crescente dificuldade na obtenção de fiadores idôneos, justamente em razão da amplitude dessa responsabilidade. Soma-se a isso a possibilidade de comprometimento do patrimônio familiar, inclusive com a mitigação da proteção conferida ao bem de família, o que reforça o caráter sensível e potencialmente oneroso dessa modalidade de garantia.

#### **4. GARANTIA COM NOTAS PROMISSÓRIAS**

A garantia por meio de notas promissórias é uma prática utilizada no mercado imobiliário, mas que exige cuidado extremo, pois sua validade jurídica é limitada e gera debates entre especialistas. Diferente da caução ou do seguro, a nota promissória não é uma modalidade de garantia prevista expressamente na Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91). Por esse motivo, ela é considerada uma garantia fidejussória (pessoal), funcionando como um título de crédito que representa uma promessa de pagamento.

##### **4.1. Funcionamento e Aplicação**

Na prática, o locatário assina uma ou mais notas promissórias no valor correspondente a alguns meses de aluguel (geralmente três). Esses títulos ficam em posse do locador como uma forma de "pressão" para o pagamento. Caso o inquilino deixe de pagar o aluguel, o locador pode executar a nota promissória judicialmente de forma independente do contrato de locação. Como se trata de um título executivo extrajudicial, o processo de cobrança é,

teoricamente, mais rápido do que uma ação de despejo comum para receber valores, permitindo o bloqueio de contas ou bens do devedor com maior agilidade.

#### **4.2. O Fundamento Legal da Nota Promissória**

Como a nota promissória não consta no rol taxativo do artigo 37 da Lei do Inquilinato, ela não é configurada como uma garantia locatícia propriamente dita. Seu fundamento legal reside no Direito Cambiário, especificamente no Decreto nº 57.663/1966 (Lei Uniforme de Genebra) e no Código Civil. Em termos práticos, o título funciona como uma confissão de dívida autônoma; o locador não a utiliza para garantir o contrato de locação perante a lei especial, mas sim como um título executivo extrajudicial (Brasil, 1966, 2002). Isso significa que, diante do inadimplemento do inquilino, o credor pode propor uma Ação de Execução de Título Extrajudicial fundamentada no Código de Processo Civil, buscando o bloqueio direto de contas ou bens do devedor, sem a necessidade de submissão prévia à fase de conhecimento para discussão do contrato de locação.

O entendimento dos tribunais sobre a convivência desses institutos é ilustrado em julgamento proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), na Apelação Cível nº 1003973-44.2024.8.26.0441, no qual se discutiu a possibilidade de cobrança de valores representados por notas promissórias no âmbito de ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis e encargos locatícios. No caso concreto, o locatário alegava que a dívida decorrente de contrato de locação anterior havia sido novada mediante a emissão de seis notas promissórias, sustentando a impossibilidade de cobrança simultânea na ação locatícia sob pena de ocorrência de *bis in idem*. Todavia, o Tribunal rejeitou a tese defensiva, reconhecendo

que os títulos cambiais representavam obrigação inadimplida vinculada à relação contratual pretérita existente entre as partes.

O acórdão destacou que a cobrança dos valores representados pelas cédulas poderia ocorrer conjuntamente com os débitos locatícios mais recentes, especialmente porque o contrato atual configurava mera renovação do vínculo anterior. Assim, entendeu-se inexistir duplicidade de cobrança, uma vez que os títulos de crédito apenas formalizavam obrigação previamente assumida e não adimplida pelo locatário.

A decisão reafirmou, ainda, que a emissão de nota promissória não implica necessariamente a novação da dívida originária, sobretudo quando ausente a demonstração inequívoca da intenção das partes (*animus novandi*) de extinguir a obrigação primitiva para substituí-la por uma nova obrigação cambial. Nesse sentido, prevaleceu o entendimento de que os títulos executivos mantinham vínculo com o débito locatício original, legitimando sua cobrança judicial cumulada.

Dessa forma, a jurisprudência demonstra que a nota promissória, embora possua autonomia cambial, pode ser utilizada como instrumento de formalização e garantia de obrigações locatícias inadimplidas, sem afastar automaticamente a possibilidade de cobrança do débito originário quando inexistente a novação expressa da obrigação principal.

#### **4.3. Caução em Dinheiro**

A caução em dinheiro é uma das modalidades de garantia mais utilizadas no mercado imobiliário brasileiro, sendo regida especificamente pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991). O seu

fundamento legal principal encontra-se no artigo 37, inciso I, que lista a caução como uma das garantias permitidas, e no artigo 38, § 2º, que detalha as regras para o depósito em espécie. Diferente de outras modalidades, a caução em dinheiro possui um limite legal rigoroso: ela não pode exceder o valor equivalente a três meses de aluguel (Brasil, 1991). Qualquer exigência acima desse teto é considerada abusiva e pode ser anulada judicialmente. Além disso, a legislação estabelece uma proteção importante para o locatário: o montante deve ser depositado em caderneta de poupança, em conta conjunta ou em nome do locador, mas com a cláusula de que o valor pertence ao inquilino e serve apenas como garantia. Ao final da locação, se todas as obrigações forem cumpridas e o imóvel for entregue em ordem, o locatário tem o direito de receber o valor integral de volta, acrescido de todas as vantagens e juros da poupança acumulados no período.

Em termos práticos, a caução em dinheiro oferece liquidez imediata ao locador em caso de inadimplência, permitindo o abatimento direto de dívidas após o término do contrato ou mediante ordem judicial. Contudo, para o inquilino, representa a imobilização de um capital que poderia ser utilizado para outros fins. É importante ressaltar que a lei proíbe a cumulação de garantias; portanto, o locador não pode exigir caução em dinheiro e, simultaneamente, um fiador ou seguro-fiança no mesmo instrumento contratual, sob pena de incorrer em contravenção penal e nulidade da cláusula (Brasil, 1991).

A questão dos rendimentos na caução em dinheiro é um dos pontos mais importantes para garantir o equilíbrio financeiro da locação. De acordo com a Lei do Inquilinato, o montante entregue pelo locatário ao locador não deve apenas ficar guardado, mas sim ser

obrigatoriamente depositado em uma conta de caderneta de poupança vinculada à locação. Esse procedimento visa proteger o poder de compra do dinheiro ao longo do tempo, garantindo que a inflação não neutralize o valor da garantia. A doutrina de Carlos Roberto Gonçalves (2023, p. 357) elucida que a devolução da garantia ou a liberação do garantidor só é permitida após o encerramento total das obrigações contratuais, desde que estas tenham sido completamente solucionadas e não reste qualquer pendência a ser cumprida. Tal entendimento reforça o caráter acessório da caução, que deve subsistir enquanto perdurar o risco da obrigação principal.

A convivência e os limites dessa modalidade no âmbito judicial foram discutidos pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), no Agravo de Instrumento nº 2036397-53.2025.8.26.0000, que analisou a possibilidade de concessão de liminar de despejo em contrato de locação comercial garantido por caução em dinheiro. No caso concreto, a locatária havia prestado depósito caucionário equivalente a aproximadamente três meses de aluguel, porém o débito locatício acumulado ultrapassava significativamente o valor originalmente caucionado. O Tribunal reformou a decisão de primeiro grau e reconheceu que a insuficiência da caução descaracteriza a efetividade da garantia contratual, permitindo a aplicação do artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei do Inquilinato, que autoriza a concessão de despejo liminar quando o contrato estiver desprovido de garantia apta a assegurar o crédito locatício.

O acórdão destacou que a função primordial da caução consiste em garantir eventual inadimplemento do locatário, razão pela qual, quando o débito supera substancialmente o valor caucionado, a garantia deixa de cumprir sua finalidade econômica e jurídica. Nessa hipótese, entendeu-se legítima a retomada liminar do imóvel pelo

locador, especialmente diante da manifesta insuficiência patrimonial da garantia prestada. A decisão também ressaltou que a interpretação do artigo 59 da Lei nº 8.245/1991 deve observar a finalidade prática da garantia locatícia, não bastando a mera existência formal de caução contratual quando esta já se encontra esvaziada em razão do crescimento da dívida. Assim, consolidou-se o entendimento de que a caução insuficiente equivale, juridicamente, à inexistência de garantia eficaz para fins de tutela possessória do locador.

O referido precedente demonstra que a caução em dinheiro possui caráter essencialmente assecuratório, estando diretamente vinculada à preservação da segurança patrimonial do contrato locatício. Contudo, uma vez esgotada sua capacidade de cobertura do débito, a garantia perde sua função protetiva, legitimando medidas judiciais mais gravosas em favor do locador, inclusive o despejo liminar do locatário inadimplente.

#### **4.4. Garantias Caução de Bens Imóveis**

A caução de bem imóvel, por vezes denominada de forma assistemática como "fiança real", constitui uma das modalidades de garantia previstas expressamente no Artigo 38, § 1º, da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91). Nesta configuração, o locatário ou um terceiro oferecem um imóvel de sua titularidade para assegurar o adimplemento das obrigações contratuais. Diferentemente da caução em dinheiro, essa garantia exige formalidades rigorosas para que possua validade jurídica e eficácia perante terceiros.

A efetividade dessa garantia depende de um rito legal específico, que se inicia com a identificação detalhada do bem no instrumento

de locação, incluindo o número da matrícula, o cartório de origem e as características do imóvel. Contudo, o ponto central para a segurança jurídica é a averbação na matrícula do imóvel, realizada no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) competente. Tal ato confere publicidade à garantia e impede que o bem seja alienado sem o conhecimento do ônus pelo adquirente. Vale ressaltar que, caso o imóvel pertença a um terceiro, este deve obrigatoriamente integrar o contrato como locatário. No que tange às vantagens, a modalidade beneficia o locatário por dispensar o desembolso imediato de capital ou o pagamento de prêmios de seguro-fiança. Para o locador, representa uma segurança robusta, dado que o valor do bem costuma ser significativamente superior aos débitos eventuais. Em contrapartida, os riscos incluem os custos iniciais com emolumentos cartorários e a morosidade em caso de execução, visto que o locador precisará enfrentar um processo judicial de penhora e leilão para reaver valores em aberto.

Por fim, é imperativo distinguir a caução imobiliária da fiança. Enquanto na fiança o garantidor responde com a totalidade de seu patrimônio pessoal pelas dívidas do locatário, na caução de bem imóvel a responsabilidade é limitada exclusivamente ao bem específico descrito e averbado no contrato, preservando os demais ativos do garantidor.

#### **4.5. Garantia Locatícia: A Caução de Bem Imóvel**

A eficácia jurídica da caução de bem imóvel é condicionada à publicidade. Segundo a legislação vigente, não basta a mera previsão no instrumento contratual; é imprescindível a averbação do ônus na matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI) competente (Brasil, 1991). Este ato protege o locador

contra eventuais alienações fraudulentas, uma vez que o registro confere direito de sequência, permitindo que o bem responda pela dívida independentemente de quem seja seu proprietário futuro. Sob a ótica da responsabilidade patrimonial, a caução imobiliária oferece uma proteção delimitada ao patrimônio do garantidor. Enquanto na fiança o fiador responde com a universalidade de seus bens, conforme o artigo 822 do Código Civil, na caução de imóvel apenas o bem individualizado e averbado integra a garantia (Brasil, 2002). Portanto, o garantidor mantém a disponibilidade de seus demais ativos, o que torna esta modalidade estrategicamente viável para quem busca oferecer segurança sem comprometer todo o seu acervo patrimonial.

A principal característica da caução imobiliária, que a distingue de outras garantias, é a especificação do patrimônio que responderá por uma eventual dívida. Enquanto em outras modalidades a garantia é genérica, na caução de bem imóvel a responsabilidade fica estritamente limitada ao objeto que foi individualizado e averbado. Na prática, isso significa que existe uma separação jurídica clara: apenas aquele bem específico está vinculado ao contrato de locação. Se o locatário ou o terceiro garantidor possuir outros bens como veículos, aplicações financeiras ou outros imóveis, esses ativos permanecem protegidos e livres de qualquer restrição direta decorrente daquela locação. O locador não pode avançar sobre o restante do patrimônio do garantidor sem antes exaurir a garantia real estabelecida, o que confere ao proprietário do imóvel caucionado uma segurança patrimonial muito mais previsível e controlada. Essa restrição de responsabilidade é o que torna a caução imobiliária uma opção atraente para garantidores que desejam auxiliar em uma locação, mas preferem não colocar em risco a totalidade de suas conquistas patrimoniais.

Conforme o entendimento de Luiz Fernando do Vale de Almeida Guilherme (2022, p. 41) em seus comentários à Lei do Inquilinato, aliado às lições de Carlos Roberto Gonçalves (2023, p. 357) acerca dos contratos, as garantias locatícias devem ser interpretadas de forma restritiva. Esse princípio assegura que as obrigações do garantidor seja ele fiador ou prestador de garantia real se limitem estritamente ao pactuado no instrumento contratual, especialmente no que tange ao encerramento da garantia e à desvinculação do patrimônio afetado.

## **5. PROCESSO JUDICIAL DE EXECUÇÃO DA GARANTIA**

No cenário de inadimplência, a execução da caução imobiliária não ocorre de forma automática, exigindo o ajuizamento de uma ação de execução de título extrajudicial ou o início da fase de cumprimento de sentença em ação de despejo cumulada com cobrança. O locador, munido do contrato devidamente averbado, solicita em juízo a penhora do imóvel que foi oferecido em garantia. Diferente da fiança, modalidade na qual o credor busca bens diversos e genéricos do fiador, o foco da execução real recai diretamente sobre a expropriação do bem caucionado (Brasil, 2015). Após a citação do devedor e o decurso do prazo sem o devido pagamento, o imóvel é avaliado e levado a leilão judicial. O valor arrecadado é utilizado prioritariamente para quitar os aluguéis, as multas e as custas processuais, sendo o saldo remanescente, se houver devolvido ao proprietário do bem.

A validade dessa constrição patrimonial diante da proteção legal ao direito de moradia foi analisada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), na Apelação com Revisão nº 748.101-0/7. No referido julgamento, discutiu-se a possibilidade de penhora de

imóvel residencial oferecido em caução locatícia, bem como os limites da alegação de impenhorabilidade do bem de família. No caso concreto, a locatária ofereceu voluntariamente o imóvel residencial de sua propriedade como caução para garantir o cumprimento das obrigações assumidas no contrato de locação, tendo a garantia sido regularmente averbada na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis. Posteriormente, diante da execução decorrente do inadimplemento contratual, a executada alegou a impenhorabilidade do bem sob o argumento de se tratar de residência familiar.

O Tribunal rejeitou a alegação defensiva e reconheceu a validade da penhora, entendendo que a caução prestada sobre bem imóvel possui natureza jurídica de garantia real, incidindo diretamente sobre patrimônio específico destinado ao adimplemento da obrigação locatícia (Brasil, 1991). O acórdão destacou que, diferentemente da garantia fidejussória, a caução real recai sobre bem determinado, permitindo sua constrição judicial em caso de descumprimento contratual, o que afasta a proteção genérica conferida pela Lei nº 8.009/1990.

## **6. BAIXA DA AVERBAÇÃO E EXTINÇÃO DA GARANTIA**

Após o encerramento do contrato de locação e a constatação de que não restam pendências financeiras ou danos ao imóvel, deve-se proceder com a baixa da averbação na matrícula do bem caucionado. Este ato é fundamental para liberar o imóvel de qualquer ônus, devolvendo a plena disponibilidade ao seu proprietário. O procedimento ocorre mediante a apresentação de um termo de quitação e autorização de cancelamento, assinado pelo locador com firma reconhecida, ao Cartório de Registro de

Imóveis competente. Uma vez protocolado, o oficial de registro realiza uma nova averbação na matrícula, declarando a extinção da garantia real, o que regulariza o histórico do bem para futuras negociações ou transferências patrimoniais. Conforme dispõe a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), os atos registrais devem observar requisitos específicos de publicidade e eficácia. Tais exigências encontram-se fundamentadas nos artigos 246 a 254, os quais disciplinam as averbações e as hipóteses de cancelamento de registros, assegurando a atualização e a veracidade das informações constantes na matrícula imobiliária (Brasil, 1973).

## **7. GARANTIA LOCATÍCIA: A CAUÇÃO DE BEM MÓVEL**

A caução de bens móveis é uma modalidade de garantia real por meio da qual o locatário oferece um objeto de sua propriedade como um veículo, joias, máquinas ou equipamentos para assegurar o cumprimento das obrigações do contrato de locação (Brasil, 1991). Diferente do que ocorre com a caução imobiliária, a validade e a eficácia desta modalidade dependem de formalidades específicas: o instrumento contratual deve conter a descrição detalhada do bem (como marca, modelo, número de chassi ou de série) e ser obrigatoriamente registrado no Cartório de Títulos e Documentos do domicílio das partes. Esse registro é o que confere publicidade ao ônus em relação a terceiros, impedindo legalmente que o proprietário aliene o objeto sem a devida liberação do locador.

Na prática do mercado, o bem móvel costuma permanecer na posse direta e uso do locatário por força da cláusula de constituição possessória (*constituo possessório*), passando este a assumir a responsabilidade legal de fiel depositário, com o dever de zelar pela integridade e conservação do objeto. Para o locador, esta garantia

exige cautela extra, pois os bens móveis sofrem depreciação econômica acelerada e possuem maior risco de ocultação ou extravio em comparação ao imóvel. Por essa razão, mostra-se comum a exigência de avaliações de mercado atualizadas e a previsão de vistorias periódicas no contrato. Em caso de inadimplência, o credor deverá ingressar com a medida judicial cabível para a apreensão e posterior leilão judicial da cártula patrimonial, utilizando o valor arrecadado para a amortização ou quitação integral dos débitos locatícios.

## **8. BAIXA DA AVERBAÇÃO E EXTINÇÃO DA GARANTIA DO BEM MÓVEL**

O cancelamento da caução de bem móvel no Cartório de Títulos e Documentos configura o procedimento indispensável para a liberação do patrimônio do garantidor após o efetivo cumprimento de todas as obrigações locatícias. A ausência dessa baixa formal mantém o registro de ônus sobre o objeto, o que impossibilita juridicamente a venda de veículos ou a transferência de titularidade de máquinas e equipamentos. Para assegurar a validade do distrato e evitar fraudes, o rito cartorário segue critérios rigorosos de segurança jurídica, exigindo que o processo seja iniciado pelas partes interessadas.

O fluxo operacional começa com a elaboração do instrumento de quitação, um documento redigido e assinado pelo locador que deve conter a identificação precisa do contrato original, a descrição detalhada do bem caucionado e a declaração explícita de inexistência de débitos. É imperativo que a assinatura do locador no termo de quitação possua reconhecimento de firma por autenticidade, uma exigência legal para validar a vontade do credor

na liberação da garantia. Após essa etapa, o interessado deve protocolar o termo original no mesmo Cartório de Títulos e Documentos no qual o registro foi constituído, realizando o pagamento dos emolumentos e taxas de cancelamento previstos na tabela estadual.

A finalização do ato ocorre com a anotação de baixa, na qual o oficial do cartório certifica a extinção da caução à margem do registro original ou no sistema eletrônico, permitindo a emissão de uma certidão negativa de ônus para o bem. Entende-se que a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) estabelece requisitos específicos para a extinção de ônus e gravames incidentes sobre os bens, bem como para o cancelamento de seus respectivos registros. Tais procedimentos, fundamentais para a liberação da garantia e a plena disponibilidade do patrimônio, devem observar os ritos de averbação e cancelamento previstos na legislação registral, assegurando a publicidade e a eficácia da desoneração perante terceiros (Brasil, 1973).

Convém observar que, embora a baixa cartorária seja suficiente para bens em geral, como joias e maquinários, no caso de veículos automotores recomenda-se uma etapa adicional: o proprietário deve verificar junto ao Departamento Estadual de Trânsito (Detran) se existe algum impedimento administrativo residual em seu prontuário, utilizando a certidão emitida pelo cartório como prova documental para a retirada definitiva do gravame no órgão de trânsito.

No âmbito das garantias locatícias, a jurisprudência alerta para os riscos inerentes à caução de bens móveis, visto que o caucionante pode alienar ou deteriorar o objeto, resultando em prejuízo ao

locador pela perda da garantia. Sobre a responsabilidade e os riscos em negócios envolvendo ativos empresariais e garantias contratuais, o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), no julgamento da Apelação Cível nº 1031654-38.2024.8.26.0554, discutiu a controvérsia decorrente de contrato de locação comercial envolvendo garantias patrimoniais vinculadas à atividade empresarial exercida no imóvel locado. A autora da ação pleiteava indenização por danos materiais, morais e lucros cessantes em razão da retomada do imóvel pelo locador, sustentando violação à boa-fé objetiva e aproveitamento indevido do ponto comercial anteriormente explorado.

No curso da relação locatícia, houve composição entre as partes acerca da caução garantidora do contrato, bem como negociação envolvendo equipamentos e bens utilizados na atividade comercial exercida no imóvel. O Tribunal reconheceu que a desocupação ocorreu de forma voluntária pela locatária após regular notificação, sendo posteriormente ajustada a compensação patrimonial relacionada à caução e aos bens vinculados ao estabelecimento empresarial. O acórdão destacou que a proteção conferida ao locatário comercial depende do preenchimento dos requisitos previstos no artigo 51 da Lei nº 8.245/1991, especialmente quanto ao prazo mínimo de exploração da atividade econômica no imóvel locado (Brasil, 1991). No caso concreto, o Tribunal concluiu que a autora não preenchia os requisitos necessários para a renovação compulsória da locação, razão pela qual afastou os pedidos indenizatórios formulados.

A decisão também reafirmou a importância da boa-fé objetiva e da autonomia privada nas relações locatícias empresariais, reconhecendo a validade dos acordos patrimoniais celebrados entre as partes quanto à devolução da caução e compensação de bens

utilizados no exercício da atividade comercial desenvolvida no imóvel locado. O referido precedente demonstra que as garantias patrimoniais vinculadas aos contratos de locação comercial podem envolver não apenas valores caucionados, mas também bens móveis utilizados na atividade empresarial instalada no imóvel locado, evidenciando a amplitude das relações patrimoniais decorrentes da locação urbana empresarial.

## **9. SEGUROS**

O uso de seguros como garantia em contratos de locação é uma alternativa moderna e eficiente à caução e ao fiador. Nessa modalidade, o locatário contrata uma apólice que garante ao locador o recebimento dos aluguéis e demais encargos em caso de inadimplência. A contratação do seguro envolve uma análise prévia de crédito e capacidade financeira do locatário. Uma vez aprovada, a apólice é emitida com vigência vinculada ao contrato de locação. O custo deste serviço, denominado prêmio, pode ser pago à vista ou parcelado mensalmente, integrando o custo fixo da locação de forma diluída. Diferente da caução, onde o capital fica imobilizado, o seguro funciona como um serviço de proteção financeira que oferece liquidez imediata ao locador.

A utilização do seguro como garantia locatícia oferece benefícios estratégicos e práticos para ambas as figuras centrais da relação contratual. Para o locador, a principal vantagem reside na preservação do seu fluxo de caixa, uma vez que a seguradora garante o repasse dos valores devidos sem que o proprietário precise aguardar o desfecho de morosos processos judiciais de despejo para reaver aluguéis atrasados. Além dessa proteção financeira imediata, as apólices modernas são abrangentes e podem ser personalizadas

com coberturas adicionais, protegendo o locador contra eventuais danos físicos causados ao imóvel e garantindo o recebimento de multas rescisórias em casos de desocupação antecipada.

Sob a perspectiva do locatário, a modalidade atua como um facilitador de acesso ao mercado imobiliário, pois elimina o desgaste e o constrangimento de buscar a figura de um fiador. Além disso, o seguro evita a necessidade de imobilizar grandes quantias de capital para o pagamento de um depósito caução, que geralmente exige o desembolso de três meses de aluguel à vista. Com isso, o inquilino ganha maior independência financeira e desfruta de uma aprovação de contrato muito mais ágil, simplificando o processo de mudança e ocupação do imóvel desejado.

Conforme a Circular da Superintendência de Seguros Privados (SUSEP) nº 587, de 10 de junho de 2019, que estabelece as regras para o seguro fiança locatícia, as partes envolvidas são definidas de forma estrita: o segurado é o locador, o garantido é o locatário e a seguradora é a entidade que assume o risco mediante o recebimento do prêmio. A intermediação por um corretor de seguros devidamente habilitado é obrigatória. Ressalte-se que o pagamento do prêmio é, em regra, de responsabilidade do locatário e, por se tratar da remuneração pelo risco assumido durante a vigência da apólice, o valor não é passível de devolução ao final do contrato (Brasil, 2019).

### **9.1. Espécies e Gêneros**

O mercado de seguros garantidores de locação, comumente chamado de seguro-fiança, organiza-se em dois grandes gêneros que atendem às especificidades de cada ocupação: o residencial e o

comercial. Embora a lógica de garantia seja a mesma, as companhias de seguros aplicam critérios de análise e coberturas distintas para cada um, visando equilibrar os riscos inerentes ao uso do imóvel.

## **9.2. Gêneros de Seguros Garantidores**

A distinção entre os gêneros é fundamental para a precificação e para a extensão das proteções oferecidas:

**Locação Residencial:** Destina-se a pessoas físicas que utilizam o imóvel para moradia. A análise de crédito foca no CPF e no comprometimento da renda mensal do núcleo familiar. É um gênero com alta adesão devido à facilidade de aprovação e custo mais acessível.

**Locação Comercial:** Voltado para empresas (Pessoas Jurídicas) ou profissionais liberais. Aqui, a seguradora avalia a saúde financeira da empresa (balanços, faturamento e tempo de mercado). Por envolver riscos de interrupção de atividades ou falência, a análise costuma ser mais técnica e detalhada.

## **10. COBERTURAS CONTRATADAS NO SEGURO FIANÇA**

As coberturas do seguro fiança dividem-se em básicas e adicionais. A cobertura básica, de contratação obrigatória em qualquer apólice, tem por finalidade garantir ao locador o adimplemento do aluguel mensal e das multas moratórias, assegurando a manutenção do fluxo de caixa do proprietário. Por sua vez, as coberturas adicionais são facultativas e tornam a garantia mais robusta, podendo abranger despesas ordinárias de condomínio, Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), contas de consumo

(água e energia elétrica), além de indenizações por danos físicos ao imóvel, pintura interna e multas por rescisão antecipada. Em contratos comerciais, podem existir, ainda, cláusulas específicas para danos à estrutura decorrentes da atividade empresarial desenvolvida.

Para viabilizar a contratação, as seguradoras comumente permitem que o pagamento do prêmio seja fracionado ao longo de todo o período contratual. Essa facilidade possibilita que o inquilino mantenha sua liquidez financeira ao adimplir o seguro mensalmente junto ao boleto do aluguel, o que simplifica o adimplemento por parte do locatário e otimiza o controle de pontualidade pelo locador. Toda a estruturação regulatória do seguro fiança locatícia encontra-se fundamentada no artigo 15 da Circular da Superintendência de Seguros Privados (Susep) nº 587/2019, devendo ser interpretada em harmonia com as disposições gerais sobre contratos de seguro contidas nos artigos 757 a 802 do Código Civil Brasileiro. Enquanto a norma da Susep estabelece os critérios operacionais e de comercialização da apólice, o Código Civil define a essência do negócio jurídico, no qual a seguradora se obriga, mediante o pagamento de um prêmio, a garantir interesse legítimo do segurado contra riscos predeterminados (Brasil, 2002; Susep, 2019).

A análise da jurisprudência demonstra a relevância de se manter em estrita observância os requisitos elencados na apólice de contratação, inclusive nas hipóteses de falecimento do titular do seguro e sub-rogação contratual. No julgamento proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), na Apelação Cível nº 1009574-41.2025.8.26.0006, discutiu-se a responsabilidade da seguradora diante da negativa de cobertura securitária após o

falecimento da locatária original e a permanência de sua herdeira necessária no imóvel locado. No caso concreto, a companhia seguradora recusou o pagamento da indenização sob o argumento de que a neta da locatária falecida, embora residente no imóvel, não havia formalizado administrativamente a sucessão contratual exigida pelas condições gerais da apólice. A locadora, em contrapartida, sustentou que a sub-rogação da herdeira ocorria de forma automática por força do artigo 11, inciso I, da Lei do Inquilinato, razão pela qual a cobertura não poderia ser condicionada à assinatura de termo administrativo por terceiro estranho à relação securitária.

O Tribunal reconheceu que a neta da locatária possuía a condição de herdeira necessária por direito de representação e residia regularmente no imóvel, operando-se automaticamente a sub-rogação nos direitos e obrigações decorrentes da locação, nos termos da Lei nº 8.245/1991 (Brasil, 1991). A decisão destacou que a legislação locatícia não exige simultaneamente a condição de herdeiro necessário e de dependente econômico, bastando a residência no imóvel para a produção dos efeitos sucessórios previstos na lei. O acórdão também considerou abusiva a cláusula contratual do seguro fiança que condicionava a manutenção da cobertura securitária à assinatura de termo administrativo pela sucessora legal. Segundo o entendimento adotado, a exigência impunha desvantagem excessiva ao locador segurado, transferindo-lhe um risco decorrente de ato de terceiro estranho à relação de consumo, em flagrante afronta ao artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor (Brasil, 1990).

Além disso, o Tribunal de Justiça paulista afastou a alegação da seguradora de prejuízo ao direito de regresso, reconhecendo que a

própria sub-rogação legal prevista na Lei do Inquilinato torna eficaz a obrigação locatícia perante o sucessor, independentemente de formalização administrativa adicional. Dessa forma, concluiu-se pela obrigação da seguradora em indenizar integralmente os prejuízos suportados pela locadora, abrangendo alugueres inadimplidos, encargos locatícios, contas de consumo em aberto, danos ao imóvel e despesas processuais amparadas pela apólice. O referido precedente demonstra que o seguro fiança locatícia possui uma relevante função de proteção patrimonial, não sendo admitido que a seguradora restrinja indevidamente a cobertura por meio de cláusulas abusivas e incompatíveis com a finalidade econômica e social da garantia contratual.

## **11. TÍTULOS DE CAPITALIZAÇÃO**

Os títulos de capitalização representam uma modalidade de garantia híbrida que combina características da caução em dinheiro com a estrutura de um produto financeiro gerido por uma sociedade de capitalização. No mercado imobiliário, essa opção é amplamente utilizada para substituir a figura do fiador ou o depósito direto ao locador, oferecendo vantagens específicas de liquidez e desburocratização processual.

### **11.1. Funcionamento e Operacionalização da Contratação**

Nessa modalidade, o locatário realiza o aporte de um valor único em um título de capitalização estruturado especificamente para fins de garantia locatícia. O montante aportado costuma variar entre seis e doze vezes o valor do aluguel, a depender do que for livremente pactuado entre as partes contratantes. Diferente do seguro-fiança, o título de capitalização geralmente prescinde de uma análise de

crédito ou de renda rigorosa, visto que o valor da garantia já é integralmente integralizado na instituição financeira, circunstância que confere celeridade à aprovação do contrato de locação. Durante a vigência da relação locatícia, o título permanece caucionado em favor do locador, mantendo o numerário bloqueado, o qual só poderá ser resgatado ao término do contrato com a anuência mútua das partes ou na hipótese de inadimplência comprovada. Ocorrendo a falta de pagamento dos aluguéis ou a constatação de danos físicos ao imóvel, o locador poderá pleitear o resgate extrajudicial do valor necessário para a cobertura dos débitos, simplificando a recuperação do crédito.

O setor de capitalização é regulado pelo Decreto-Lei nº 261/1967 e devidamente fiscalizado pela Superintendência de Seguros Privados (Susep). Por conseguinte, a contratação deve ser obrigatoriamente intermediada por um corretor de seguros habilitado e operacionalizada por uma companhia autorizada a funcionar no país (Brasil, 1967). A relevância da observância das normas administrativas na gestão dessas garantias foi debatida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), na Apelação Cível nº 1055414-34.2022.8.26.0506, na qual se discutiu a restituição de valores vinculados a título de capitalização ofertado em contrato de locação.

No caso concreto, o locatário ajuizou ação de cobrança em face da negativa de resgate do título utilizado como garantia locatícia. A controvérsia originou-se após a transferência da carteira de títulos da empresa Sul América Capitalização S.A. (Sulacap) para a Icatu Capitalização S.A., operação societária decorrente da aquisição da carteira administrada pela entidade originária. Em juízo, a Sul América alegava sua ilegitimidade passiva, sustentando que a

responsabilidade pela restituição dos valores remanescentes teria sido integralmente transferida à instituição sucessora.

O Tribunal de Justiça paulista rejeitou a tese defensiva e manteve a responsabilidade solidária da empresa originalmente contratada, reconhecendo a ausência de comprovação de ciência formal do consumidor acerca da cessão do título de capitalização. A decisão aplicou as diretrizes de proteção ao consumidor em harmonia com a regulamentação da Susep, segundo a qual a transferência de carteira de títulos exige comunicação expressa e prévia aos titulares, garantindo-lhes plena ciência sobre a alteração da relação contratual e da entidade responsável pela administração da garantia locatícia.

O acórdão destacou que a simples transferência administrativa da carteira de capitalização para outra instituição de crédito não possui eficácia automática para afastar a responsabilidade da empresa originária perante o consumidor, especialmente quando inexistente a comprovação de notificação individualizada acerca da operação societária e da sucessão contratual. Diante disso, manteve-se a obrigação da Sul América Capitalização S.A. quanto à restituição dos valores vinculados ao título utilizado na locação. Ademais, o Tribunal reafirmou que o título de capitalização prestado como garantia possui natureza patrimonial estritamente vinculada à segurança do contrato principal, sendo indispensável a observância dos princípios da boa-fé objetiva, da transparência contratual e da proteção do consumidor (Brasil, 1990).

O referido precedente demonstra que o título de capitalização representa modalidade legítima de garantia locatícia, possuindo função assecuratória equivalente às demais modalidades previstas

na Lei do Inquilinato (Brasil, 1991). Todavia, sua utilização prática deve observar rigorosamente os deveres de informação impostos pelas normas consumeristas e pelas instruções normativas da Susep, especialmente nas hipóteses de reorganização societária, cessão de carteira e sucessão da administração dos ativos vinculados.

## **11.2. Resgate e Rendimentos**

Uma das principais atratividades do título de capitalização para o locatário consiste na possibilidade de reaver o capital aportado ao final da relação locatícia. Se o imóvel for restituído sem pendências contratuais, o inquilino adquire o direito de resgatar a integralidade do valor aplicado, devidamente corrigido pela Taxa Referencial (TR). Além disso, o titular costuma participar de sorteios periódicos de prêmios em dinheiro, o que funciona como um incentivo mercadológico adicional para a manutenção do ativo financeiro.

Diferente do seguro-fiança convencional, modalidade na qual o valor pago a título de prêmio não retorna ao cliente, o título de capitalização preserva o patrimônio investido. Por outro lado, essa modalidade exige um desembolso inicial significativamente mais elevado, sendo indicada para locatários que possuem reservas financeiras disponíveis, mas não desejam imobilizar esse capital diretamente com o proprietário do imóvel (Brasil, 1991). O processo de resgate ocorre após a efetiva desocupação do bem e a formalização do termo de entrega das chaves. Para que o inquilino recupere o valor depositado, faz-se necessário que o locador emita um termo de quitação ou uma carta de autorização de resgate, declarando a inexistência de débitos pendentes de aluguel, de encargos correlatos ou de danos provocados pelo locatário,

conforme os deveres de conservação estipulados no artigo 23, inciso III, da Lei nº 8.245/1991, constatados por meio de vistoria final.

Com o documento liberatório em mãos, o locatário formaliza o pedido junto à sociedade de capitalização emissora para solicitar o encerramento da garantia e a consequente liberação dos fundos. O pagamento do resgate é creditado diretamente na conta bancária do titular e o valor devolvido corresponde ao total da reserva constituída, atualizada monetariamente durante o período de vigência. Caso existam inadimplementos de alugueres ou reparos estruturais necessários que o inquilino se recuse a adimplir, assiste ao locador o direito de reter parte ou a totalidade do título para cobrir os prejuízos, mediante a apresentação dos respectivos comprovantes e orçamentos à seguradora (Susep, 2019). É imperativo ressaltar que o levantamento dos valores fica condicionado ao cumprimento das obrigações contratuais, e o prazo para a disponibilização do numerário varia conforme a política da instituição financeira, operando-se de forma célere após a entrega da documentação completa.

## **12. LOCAÇÃO COM GARANTIA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO**

As cotas de investimento são consideradas participações em fundos de natureza condominial aberta, nas quais os títulos são adquiridos pelos cotistas com o objetivo de viabilizar a aplicação de recursos em determinados empreendimentos de caráter industrial, comercial ou imobiliário. Tais cotas possuem natureza jurídica de bens móveis, sendo que a Lei nº 4.728/1965, em seu artigo 66-B, autoriza sua cessão fiduciária como modalidade de garantia de obrigações. Dessa forma, a legislação consolidou tal instituto, prevendo

expressamente sua aplicação inclusive no âmbito das relações locatícias (Brasil, 1965). A cessão fiduciária foi objeto de controvérsia na jurisprudência brasileira, visto que o Código Civil, em seu artigo 1.361, restringia a alienação fiduciária a bens móveis infungíveis (Brasil, 2002). Contudo, a Lei nº 4.728/1965, por possuir natureza de norma especial, inovou ao permitir expressamente que bens móveis fungíveis e direitos sobre títulos de crédito sejam objeto de garantia fiduciária, superando as limitações anteriores. Todavia, cumpre notar que tal modalidade sujeita-se a riscos de mercado, como a volatilidade de ativos que pode reduzir o valor de liquidação em cenários de oscilação econômica. Uma vez exonerada ou extinta a garantia, assiste ao locador o direito de exigir a substituição da modalidade garantidora. Ademais, a legislação estabelece que a propriedade resolúvel e a posse indireta são transferidas ao credor fiduciário, o qual, em caso de inadimplemento, poderá promover a alienação do bem a terceiros, independentemente de autorização judicial ou leilão público (Brasil, 1965; Brasil, 2002).

Trata-se, portanto, de um importante avanço no ordenamento jurídico brasileiro ao proporcionar maior efetividade na garantia das obrigações. Ao assegurar ao credor um direito real sobre as cotas de fundos de investimento, o instituto possibilita a celeridade em sua execução em caso de descumprimento contratual. Tal modalidade foi consolidada pela inclusão da cessão fiduciária de quotas de fundos de investimento por meio da Lei nº 11.196/2005, conforme leciona Luiz Fernando do Vale Guilherme (2022, p. 41), em seus comentários à Lei de Locações. Sobre a aplicação prática dessa garantia, o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2354622-48.2025.8.26.0000, discutiu a concessão de liminar de despejo em contrato de locação residencial desprovido de garantia válida.

No caso concreto, o Tribunal analisou a aplicação do artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei do Inquilinato, dispositivo que autoriza a concessão liminar de despejo por falta de pagamento quando o contrato estiver desprovido de qualquer das garantias previstas no artigo 37 da legislação locatícia. A decisão destacou expressamente as modalidades de garantia admitidas pela Lei nº 8.245/1991, incluindo a caução, a fiança, o seguro fiança locatícia e a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento (Brasil, 1991). O acórdão reconheceu que o contrato originalmente possuía garantia fidejussória, porém o falecimento do fiador, ocorrido anos antes do ajuizamento da ação, descaracterizou a efetividade da garantia locatícia, permitindo a concessão da liminar de despejo em razão da ausência de caucionamento válido e eficaz no momento do inadimplemento contratual.

A decisão reafirmou que a cessão fiduciária de quotas de investimento integra o rol legal de garantias locatícias admitidas pela Lei do Inquilinato, possuindo natureza patrimonial e finalidade assecuratória semelhante às demais modalidades previstas no ordenamento jurídico locatício. O Tribunal destacou, ainda, que tais garantias exercem função essencial na preservação da segurança econômica do contrato de locação e na efetividade da tutela jurisdicional em ações de despejo por inadimplemento. O referido precedente demonstra que as quotas de fundo de investimento podem ser utilizadas como garantia locatícia legítima e eficaz, prestada tanto pelo locatário quanto por terceiro garantidor; contudo, a jurisprudência reforça que a ausência ou a perda de efetividade da garantia contratual pode justificar medidas possessórias urgentes em favor do locador, especialmente nas hipóteses de inadimplemento locatício.

### 13. LOCAÇÃO SEM GARANTIA

A locação de imóveis urbanos sem a exigência de garantias, embora possa ser interpretada como uma prática de maior risco econômico, é uma modalidade plenamente amparada pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) e oferece um equilíbrio jurídico singular entre as partes contratantes. O fundamento central dessa categoria reside no artigo 42 da referida norma, o qual estabelece uma prerrogativa importante: na ausência de fiador, caução, seguro fiança ou cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, faculta-se ao locador exigir o pagamento do aluguel de forma antecipada. Nessa dinâmica, o adimplemento deve ocorrer até o sexto dia útil do mês vincendo, permitindo que o proprietário receba a contraprestação financeira antes mesmo do usufruto integral do imóvel pelo locatário (Brasil, 1991).

A contrapartida jurídica que favorece o locador nesse cenário está descrita no artigo 59, § 1º, inciso IX, da mesma legislação. Este dispositivo prevê que, diante da falta de pagamento, o proprietário pode solicitar o despejo liminar, o que obriga à desocupação do imóvel no prazo de quinze dias. Para acionar esse mecanismo coercitivo, o locador precisa realizar o depósito judicial de uma caução equivalente a três meses de aluguel. Como não existe uma garantia contratual complexa a ser discutida ou executada, o rito processual torna-se significativamente mais célere do que nos contratos tradicionais, representando um instrumento jurídico eficaz para a retomada rápida do patrimônio em casos de inadimplência.

Sob a perspectiva das vantagens e desvantagens, o modelo sem garantia apresenta benefícios estratégicos distintos. Para o locador, a principal vantagem consiste na agilidade na retomada do imóvel e

na liquidez do recebimento antecipado. Contudo, ele assume o risco da inexistência de um patrimônio imediato e vinculado para cobrir eventuais multas contratuais ou danos físicos causados à propriedade. Já para o locatário, a facilidade de acesso ao imóvel é o maior atrativo, pois elimina custos com prêmios de seguro ou o constrangimento de buscar fiadores. Em contrapartida, o inquilino deve arcar com o desembolso antecipado de parcelas e conviver com o risco de um despejo acelerado, o que exige um planejamento financeiro rigoroso para evitar a perda da moradia.

A adoção dessa modalidade decorre do exercício da autonomia da vontade, na qual as partes pactuam a dispensa das garantias previstas no artigo 37 da Lei de Locações. Em razão dessa especificidade, o negócio jurídico passa a ser regido pela dinâmica da antecipação dos encargos locatícios. O descumprimento de qualquer obrigação pecuniária por parte do locatário autoriza o locador a pleitear judicialmente a concessão da medida liminar de desocupação, ficando a eficácia da ordem condicionada ao contra caucionamento exigido pelo juízo. Essa estrutura busca equilibrar a facilidade de acesso ao imóvel pelo inquilino com a celeridade na recuperação da posse direta pelo proprietário em caso de inadimplemento.

A doutrina especializada, representada por Luiz Fernando do Vale Guilherme (2022, p. 41), reforça a importância da correta aplicação dos dispositivos da Lei nº 8.245/1991, especialmente no que tange à segurança jurídica das garantias locatícias. Ratificando a aplicação desses preceitos, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), no julgamento da Apelação Cível nº 1010904-84.2022.8.26.0004, discutiu uma relação locatícia residencial originalmente celebrada sem qualquer modalidade de garantia, a

qual deu origem à ação de despejo por falta de pagamento cumulada com pedido liminar de desocupação.

No caso concreto, a proprietária celebrou contratos de locação residencial desprovidos de garantia, os quais posteriormente foram prorrogados por prazo indeterminado. Após o inadimplemento dos alugueres, foi ajuizada a demanda com fundamento no artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei do Inquilinato. O acórdão destacou que a ausência de garantia amplia a vulnerabilidade patrimonial do locador, razão pela qual a legislação confere tratamento processual mais célere às ações de despejo fundadas em mora contratual nesses casos. A decisão relembrou que as alterações promovidas pela Lei nº 12.112/2009 ampliaram as hipóteses de concessão liminar exatamente para assegurar maior efetividade à tutela jurisdicional nas locações desprovidas de garantia patrimonial suficiente (Brasil, 2009). Embora o julgamento tenha se concentrado posteriormente em questões possessórias e dominiais relacionadas à ocupação do imóvel por terceiros e alegações de usucapião, o precedente evidencia a relevância jurídica da ausência de garantia na dinâmica das ações locatícias urbanas.

## **14. CONCLUSÃO**

A análise das garantias locatícias revela que o sistema jurídico brasileiro oferece um rol diversificado de instrumentos para assegurar o cumprimento dos contratos de locação urbana. No entanto, a insegurança nas relações imobiliárias decorre, em grande medida, da escassez de compreensão técnica acerca das nuances e repercussões de cada modalidade. Nesse cenário, o seguro-fiança destaca-se como extremamente vantajoso ao locador, que possui o adimplemento garantido por uma sociedade seguradora em caso

de eventual mora do locatário. Por outro lado, a fiança convencional impõe riscos severos ao fiador, o qual pode vir a perder seu único bem de família, haja vista as exceções à impenhorabilidade expressamente previstas na legislação civil e habitacional. Por fim, modalidades como os títulos de capitalização e os fundos de quotas de investimento surgem como alternativas viáveis, superando o modelo tradicional da caução em dinheiro, a qual, por ser limitada ao teto de três aluguéis, muitas vezes se mostra insuficiente para cobrir inadimplências prolongadas (Brasil, 1991).

Conclui-se que o equilíbrio nas relações locatícias depende da observância estrita aos limites legais, tais como a vedação à dupla garantia e a correta formalização dos atos e registros, sempre em respeito ao princípio da autonomia privada. A modernização advinda dos seguros e dos títulos de capitalização aponta para um mercado imobiliário profissionalizado e menos dependente de vínculos de fidúcia pessoal, embora essas modalidades ainda enfrentam barreiras de custo para o locatário. Portanto, a segurança jurídica nas locações não reside exclusivamente no texto frio da lei, mas no conhecimento adequado dos contratantes sobre os riscos e os benefícios de cada instituto, respeitando-se a função social do contrato e o princípio da boa-fé objetiva (Brasil, 1991; Brasil, 2002).

Consagrado o princípio da autonomia privada (artigo 421 do Código Civil), basilar nas teorias contratuálistas contemporâneas que regem a interpretação dos dispositivos civilistas no país, o ordenamento não busca determinar de maneira absoluta a forma do reajuste ou a natureza intrínseca das cláusulas. A legislação visa, primordialmente, assegurar a paridade da relação jurídica, mitigando abusos ou o exercício de práticas desproporcionais por qualquer uma das partes, em estrita observância à função social do contrato (Brasil, 2002). No

tocante à fixação do valor do aluguel, contudo, a ordem pública impõe limites a essa autonomia, vedando a estipulação de preço baseada no salário-mínimo, em variação cambial ou em moeda estrangeira. Tal restrição é reforçada pelo Código Civil em seu artigo 318, dispositivo que, por força do artigo 79 da Lei de Locações, possui aplicação suplementar e proíbe inclusive o uso do ouro como índice de reajuste ou padrão de pagamento (Brasil, 1991; Brasil, 2002). Conforme leciona Luiz Fernando do Vale Guilherme (2022, p. 41), essa blindagem legal visa evitar a instabilidade econômica nos contratos de trato sucessivo.

Em observância ao princípio da autonomia privada, os contratantes possuem liberdade para estipular cláusulas e ajustar seus interesses nos limites da lei. Sobre a aplicação prática desses vetores principiológicos, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), no julgamento dos Embargos de Declaração Cível nº 1020344-53.2024.8.26.0451/50000, discutiu a validade de disposição contratual que estabelecia efeitos retroativos em contrato de locação residencial. No caso concreto, o locatário alegava a nulidade da cláusula que previa a vigência retroativa da locação e a cobrança proporcional de diferenças locatícias referentes ao período anterior à assinatura definitiva do instrumento, sustentando que a retroatividade da avença acarretaria enriquecimento sem causa por parte do locador.

O Tribunal paulista rejeitou a pretensão do embargante e reconheceu a plena validade da cláusula contratual, destacando que as partes são livres para estipular os efeitos temporais do negócio jurídico, desde que ausente qualquer vício de consentimento. O acórdão ressalta expressamente que as partes, por autonomia da vontade, são livres para convencionar os efeitos temporais do pacto,

reconhecendo que o locatário teve plena ciência das condições antes de sua assinatura definitiva. A decisão observou, ainda, que a minuta do contrato foi encaminhada diversas vezes ao locatário antes da subscrição, circunstância que demonstrava inequívoca ciência e concordância quanto às cláusulas pactuadas, inclusive acerca da vigência retroativa do aluguel. O Tribunal também afastou a tese de enriquecimento sem causa do locador, uma vez que o locatário usufruiu regularmente do imóvel durante todo o período discutido. O acórdão reafirmou que a livre vontade produz consequências jurídicas plenamente exigíveis quando demonstrada a manifestação consciente dos contratantes, consolidando o entendimento de que a autonomia privada possui força vinculante e impõe o cumprimento das obrigações livremente assumidas.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 28 abr. 2026.

BRASIL. **Decreto nº 57.663, de 24 de janeiro de 1966**. Promulga as Convenções para a adoção de uma lei uniforme sobre letras de câmbio e notas promissórias. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 105, n. 21, p. 1145, 31 jan. 1966.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 261, de 28 de fevereiro de 1967**. Dispõe sobre as operações de capitalização e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 105, n. 40, p. 2577, 1 mar. 1967.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-28, 11 jan. 2002.

BRASIL. **Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005.** Institui o Regime Especial de Tributação para a Plataforma de Exportação de Serviços de Tecnologia da Informação (REPES) [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 2005. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2005/lei/l11196.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11196.htm). Acesso em: 28 abr. 2026.

BRASIL. **Lei nº 12.112, de 9 de dezembro de 2009.** Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para aperfeiçoar as regras e procedimentos sobre locação de imóveis urbanos. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 146, n. 236, p. 1, 10 dez. 2009.

BRASIL. **Lei nº 14.332, de 4 de maio de 2022.** Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para disciplinar o título de capitalização como garantia de locação de imóvel urbano. Brasília, DF: Presidência da República, 2022. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2022/lei/l14332.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/l14332.htm). Acesso em: 28 abr. 2026.

BRASIL. **Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965.** Disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 103, n. 132, p. 6561, 16 jul. 1965.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em: 28 abr. 2026.

BRASIL. **Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990**. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Brasília, DF: Presidência da República, 1990. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8009.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm). Acesso em: 28 abr. 2026.

BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 128, n. 176, p. 17277, 12 set. 1990.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 128, n. 204, p. 23085, 19 out. 1991.

BRASIL. Superintendência de Seguros Privados. **Circular SUSEP nº 587, de 10 de junho de 2019**. Dispõe sobre as regras e os critérios para a operação do seguro fiança locatícia e regras gerais de capitalização assecuratória. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, n. 112, p. 54, 12 jun. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.822.033 - PR (Tema 1261)**. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, DF, 8 de março de 2022. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/>. Acesso em: 28 abr. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 549**. É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação. Brasília, DF: STJ, 2015.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Tema nº 1091**. Penhorabilidade do bem de família do fiador em contrato de locação urbana. Brasília, DF: STJ, 2021.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário nº 1.307.334/SP (Tema 1.127)**. Penhorabilidade do bem de família do fiador em contrato de locação comercial. Relator: Min. Alexandre de Moraes. Brasília, DF, 9 de março de 2022. Disponível em: <https://www.stf.jus.br/>. Acesso em: 28 abr. 2026.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: contratos e atos unilaterais. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 3.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: contratos. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida. **Comentários à Lei de Locações**: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça (25ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível nº 1019625-23.2025.8.26.0100**. Relatora: Desª. Luciane Jabur Mouchaloite Figueiredo. Apelantes: José Ferreira e Maria da Conceição Spinola Ferreira. Apelado: Trides Imóveis, Administração e Participações Ltda. São Paulo, SP, 14 de abril de 2026. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/>. Acesso em: 15 maio 2026.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça (26ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível nº 1003973-44.2024.8.26.0441**. Relator: Des. Carlos Dias Motta. Apelante: Marco Antonio Tenorio da Cruz. Apelado: Unar Empreendimentos Ltda. São Paulo, SP, 11 de março de 2026. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/>. Acesso em: 15 maio 2026.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça (26ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível nº 1055414-34.2022.8.26.0506**. Relator: Des. João Casali. Apelantes: Sul América Capitalização S/A - Sulacap e Icatu Capitalização S/A. Apelado: Marco Antônio de Vita. São Paulo, SP, 21 de abril de 2025. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/>. Acesso em: 15 maio 2026.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça (26ª Câmara de Direito Privado). **Embargos de Declaração Cível nº 1020344-53.2024.8.26.0451/50000**. Relator: Des. Carlos Dias Motta. Embargante: Gustavo Gozzo. Embargados: Frias Neto Consultoria e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e José Brioschi. São Paulo, SP, 11 de maio de 2026. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/>. Acesso em: 15 maio 2026.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça (27ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível nº 1001385-31.2024.8.26.0452**. Relator: Des. Grakiton Satiro Aragão. Apelante: Erick Brito. Apelados: Bruno Simão Vilella e Villela Administrações e Participações Eireli. São Paulo, SP, 13 de abril de 2026. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/>. Acesso em: 15 maio 2026.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça (31ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível nº 1009574-41.2025.8.26.0006**. Relator: Des. Adilson de Araujo. Apelante: Sonia Maria Balderrama. Apelado: Porto Seguro Companhia de Seguros Gerais. São Paulo, SP, 6 de março de 2026. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/>. Acesso em: 28 abr. 2026.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça (32ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível nº 1010904-84.2022.8.26.0004**. Relator:

Des. Marcus Vinicius Rios Gonçalves. Apelantes: Marilene Nascimento Barbosa e Sebastião Deoclécio Barbosa. Apelados: Irene Duarte Fernandes Biancardi e Eduardo Biancardi. São Paulo, SP, 15 de maio de 2026. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/>. Acesso em: 15 maio 2026.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça (32ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível nº 1031654-38.2024.8.26.0554**. Relator: Des. Caio Marcelo Mendes de Oliveira. Apelante: Debora Cossovan. Apelado: Irineu Carlos de Andrade. São Paulo, SP, 26 de março de 2026. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/>. Acesso em: 15 maio 2026.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça (35ª Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível nº 1168705-32.2023.8.26.0100**. Relator: Des. Carlos Eduardo Borges Fantacini. Apelante: Marcelo Ribeiro de Souza. Apelado: Mattheus Tuna Guedes. São Paulo, SP, 4 de março de 2026. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/>. Acesso em: 15 maio 2026.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça (36ª Câmara de Direito Privado). **Agravo de Instrumento nº 2354622-48.2025.8.26.0000**. Relator: Des. Pedro Baccarat. Agravantes: Alzira Fernandes dos Santos e Dimas Campelo Maria. Agravado: Waldemar Doria Neto. São Paulo, SP, 18 de fevereiro de 2026. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/>. Acesso em: 15 maio 2026.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça (Câmara Especial de Presidentes). **Agravo Interno Cível nº 2101776-14.2020.8.26.0000/50000**. Relator: Des. Roberto Mac Cracken. Agravante: Patrícia Margotti Marochi. Agravado: Diamar Imóveis e

Construções Ltda. São Paulo, SP, 13 de maio de 2026. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/>. Acesso em: 15 maio 2026.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento nº 2036397-53.2025.8.26.0000**. Relator: Des. Antônio Nascimento. São Paulo, SP, 16 fev. 2026. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/>. Acesso em: 15 maio 2026.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 748.101-0/7. Relator: Des. Thales do Amaral. Apelante: Afonsina Resende Cobra. Apelado: Eui Young Kim**. São Paulo, SP, 16 ago. 2005.

---

<sup>1</sup> Aluna do curso de Direito da Universidade São Francisco, Campus Campinas.