



GARANTIA FIDEJUSSÓRIA: ASPECTOS BÁSICOS DE QUEM ASSUME O PAPEL DE FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO

No Direito Civil existem várias maneiras de garantir o cumprimento de um determinado negócio jurídico, no pertinente caso, nos interessa a garantia fidejussória, onde o cumprimento da obrigação será realizada por uma determinada pessoa, fiador, no caso de descumprimento da obrigação pactuada.

A garantia pessoal nada mais é que a obrigação assumida por terceiro que, caso a obrigação principal não seja cumprida, este deverá arcar com o seu cumprimento. No presente caso, utilizaremos uma das espécies de garantia fidejussória, qual seja, a fiança, que está prevista nos artigos 818 a 839 do Novo Código Civil.

No caso de contrato de locação, há, na maioria das vezes, exigência por parte do locador para que o locatário indique uma pessoa para figurar como fiador, o que, na maioria das vezes, obsta que a locação seja concretizada.

Isso porque, diante dos altos índices de inadimplemento, o fiador sente-se desprotegido para assumir tal obrigação, com medo de ser acionado em face do inadimplemento do devedor principal. Caso o Locatário venha a ficar inadimplente com o Locador, o fiador será acionado para assumir as responsabilidades assumidas em contrato.

Vale ressaltar que, para ser fiador, além de ter capacidade civil, precisa ser proprietário de pelo menos um imóvel quitado e sem a incidência de qualquer tipo de gravame, isso para viabilizar uma possível execução em decorrência de inadimplemento contratual.

A nova lei do inquilinato, Lei 12.112/2009 em seu art. 39, vincula o fiador à obrigação até a efetiva entrega das chaves.

O temor em prestar fiança advém dos riscos atinentes a esta modalidade de garantia. Vale asseverar que a responsabilidade da pessoa que assume tal compromisso, **em regra, é a subsidiária**, nesse sentido, o fiador apenas será acionado Judicialmente para pagar o débito se, o devedor principal da obrigação não cumprir com o que lhe cabia.

Ou seja, caso o devedor não cumpra com o assumido, o credor utilizará todos os meios cabíveis e previstos em lei para lograr que o fiador assumira com as obrigações anteriormente contratadas.

Há ainda a possibilidade que a responsabilidade do fiador seja solidária, que nada mais é que sua obrigação ficará adstrita aos exatos termos do contrato qual se obrigou o Locatário. Nesse sentido, o credor poderá cobrar diretamente do fiador, sem antes ter que cobrar o devedor principal.

Vale lembrar também que, caso o fiador seja proprietário de um único bem imóvel, na eventual possibilidade de inadimplemento contratual por parte do locatário, o fiador não poderá alegar que o imóvel trata-se de bem de família, ou seja, que aquele bem vinculado ao contrato não poderá se alienado por ser o único que garante a sua moradia e de sua família.

Nesse sentido, segue a transcrição de trecho de lei que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, **exceto nos casos de fiador em contrato de locação**:

"A Lei 8.009/90, em seu art. 1º, nos ensina que o imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar é impenhorável e, que não responde por qualquer tipo de dívida civil. Ocorre que, o art. 3º, mais precisamente no

inciso VII, permite a penhorabilidade do bem de família nos casos que decorrem de fiança em contratos de locação”.

Desta forma, deve-se conhecer a fundo a pessoa que irá afiançar, analisar principalmente questões de cunho financeiro, se o afiançado possui condições de cumprir com o pactuado e principalmente, quando possível, verificar a real necessidade de se apresentar um fiador, podendo ser indicadas outras modalidades de se garantir o cumprimento do contrato de locação.

Alexandre Gaiofato de Souza, Advogado sócio do Gaiofato Advogados Associados; graduado pelas Faculdades Integradas de Guarulhos - FIG; pós-graduado em processo civil pela PUC/SP; MBA em direito da Economia e da empresa pela FGV/Ohio University; Membro da IV Turma do Tribunal de Ética da OAB/SP.

Ricardo Kobi da Silva, Advogado Associado, graduado pela Universidade Nove de Julho - Uninove, São Paulo, Pós-graduando em Direito Processual Cível, pela Pontifca Universidade Católica de São Paulo - PUC.

FIDUCIARY GUARANTEE: BASICS ASPECTS OF WHO ASSUMES THE ROLE OF GUARANTOR ON THE LEASE CONTRACT

In civil law there are several ways to ensure compliance with a legal transaction in the relevant case, in the interest of personal security, where the fulfillment of the obligation will be performed by a particular person, guarantor, in case of breach of the obligation agreed.

The personal guarantee is nothing more than the obligation assumed by a third party if the primary obligation is not fulfilled, it shall afford to their fulfillment. In this case, we use a personal guarantee of the species, ie, bail, which is provided for in Articles 818 to 839 of the New Civil Code.

In the case of the lease contract, there is, in most cases, a demand by the lessor to the lessee indicating a person to stand as guarantor, which in most cases, prevent the lease being realized.

This is because, given the high rates of default, the guarantor feels unsafe to assume this obligation, for fear of being fired in the face of default by the principal debtor. If the Lessee will be in default of the Lessor, the guarantor will be triggered to assume the responsibilities assumed by contract.

It is noteworthy that to be a guarantor, and has legal capacity, must be at least one owner of property settled and without the incidence of any kind of tax, so to enable a possible execution as a result of breach of contract.

The new law of tenancy, Law 12.112/2009 in his art.39, binds the guarantor of the obligation until the actual delivery of the keys.

The fear comes to pay bail of risks related to this type of security. It is worth assert that the responsibility of the person who takes such a commitment, **as a rule, is a subsidiary** is in this sense, the guarantor will only be sued to pay the debt if the principal debtor's obligation does not comply with what he had.

That is, if the debtor does not comply with the assumed, the lender will use all reasonable means provided by law and to achieve a guarantor to assume the obligations previously contracted.

GARANTÍA FIDUCIARIO: CONCEPTOS BÁSICOS DE LA PERSONA QUE ASUME EL PAPEL DE GARANTE EN EL CONTRATO DE

En el derecho civil existen varias maneras de garantizar el cumplimiento de un acto jurídico en el cada caso pertinente, en aras de la seguridad personal, donde el cumplimiento de la obligación realizado por una persona en particular garante, en caso de incumplimiento de la obligación pactada.

La garantía personal no es más que la obligación asumida por un tercero, si la obligación del principal no se cumple, llevará su cumplimiento. En este caso, utilizamos una de las especies de garantía personal, es decir, la fianza, que está previsto en los artículos 818 a 839 del nuevo Código Civil.

En el caso del contrato de arrendamiento, hay, en la mayoría de los casos, una demanda por parte del arrendador al arrendatario, lo que indica una persona como fiador, que en la mayoría de los casos, evitar que el contrato de arrendamiento se haga realidad.

Esto se debe a que, dadas las altas tasas de incumplimiento, el garante se siente inseguro para asumir esta obligación, por miedo a ser desprotegido en el rostro de incumplimiento del deudor principal. Si el arrendatario deberá estar en mora del Arrendador, el garante será activado para asumir las responsabilidades asumidas por contrato.

Es de destacar que para ser un garante, además debe tener la capacidad legal, ser un propietario al menos de un bien establecido y sin la incidencia de cualquier tipo de impuesto, por lo que para permitir una posible ejecución como consecuencia de incumplimiento de contrato.

La nueva ley de arrendamiento, la Ley 12.112/2009 en su art. 39, se une el garante de la obligación hasta la entrega efectiva de las llaves.

El miedo a la hora de pagar una fianza de riesgos relacionados con este tipo de seguridad. Vale afirmar que la responsabilidad de la persona que tiene un compromiso, **por regla general, es una subsidiaria**, se encuentra en este sentido, la única garantía serán demandados a pagar la deuda si la obligación del deudor principal no cumple con lo que había.

En otras palabras, si el deudor no cumple con el supuesto, la entidad utilizará todos los medios razonables previstos por la ley y para lograr una garantía para

It is also possible that the liability of the surety is jointly and severally, which is nothing more than their obligation will be bound to the exact terms of the contract which required the Tenant. In this sense, the lender may charge directly from the guarantor without first having to charge the principal debtor.

Remember also that if the guarantor is an owner of one property, the possibility of any contractual default by the lessee, the guarantor may not claim that your property it is a family asset, that is, that good bound to the contract cannot be alienated as the only guarantee that your home and your family.

Accordingly, the following excerpt from the transcript of the law which provides for immunity from seizure of good family, except in the case of guarantor on lease contract:

*"Law 8.009/90, in his art.1, teaches us that the residential property the couple or the family unit is unattachable and who is not liable for any civil debt. However, **and art.3, more precisely in section VII, and allows the attachment of the family in cases arising from bail in lease contracts.**"*

Thus, one must know in depth the person who will secure, analyze issues mainly financially driven, has secured the position to meet the agreed and foremost, when possible, check the real need to provide a guarantor, may be indicated other forms of ensuring compliance with the lease.

Alexandre Gaiofato de Souza, Advocate Associate, graduated from the Faculty of Integrated Guarulhos - FIG, a graduate degree in civil PUC / SP, MBA in Law and Economics of the company FGV / Ohio University, member of the office Gaiofato Law Firm, Member Class IV of the Court of Ethics OAB / SP.

Ricardo Kobi da Silva, Advocate Associate Attorney, graduated from the University Nove de Julho - Uninove, São Paulo, Postgraduate Student in Civil Procedural Law, the Pontifical Catholic University of Sao Paulo - PUC.

asumir las obligaciones contratadas anteriormente.

También es posible que la responsabilidad de la garantía es solidaria, que no es más que su obligación y estará sujeto a las condiciones exactas del contrato que requiere el Inquilino. En este sentido, el prestamista puede cargar directamente desde el garante sin tener que cargar el deudor principal.

Recuerde también que si el garante es el dueño de una propiedad, la posibilidad de cualquier incumplimiento contractual por parte del arrendatario, el fiador no puede afirmar que el que la propiedad es un bien de familia, es decir, que el bien obligado en el contrato no puede ser enajenado, como la única garantía de que su hogar y su familia.

En consecuencia, el siguiente extracto de la transcripción de la ley que prevé la inmunidad contra la incautación de bien de familia, excepto en el caso de garante en el contrato:

*"Ley 8.009/90, en su arte. 1, nos enseña que la propiedad residencial de la pareja o la unidad familiar es inembargable y que no se hace responsable de cualquier deuda civil. Sin embargo, **y el arte. 3, más precisamente en la sección VII, y permite comprometió la unión de la familia en los casos derivados de la fianza en los contratos de arrendamiento.**"*

Por lo tanto, es necesario conocer en profundidad a la persona que va a conseguir, analizar los problemas, principalmente un objetivo financiero, ha asegurado la posición para cumplir con los acuerdos y sobre todo, cuando es posible, comprobar la necesidad real de ofrecer una garantía, puede ser indicaron otras formas de garantizar el cumplimiento del contrato de arrendamiento.

Alexandre Gaiofato de Souza, Abogado Asociado, egresado de la Facultad de Guarulhos integrada - figura, un título de postgrado en materia civil PUC / SP, MBA en Derecho y Economía de la empresa FGV / Universidad de Ohio, miembro de la firma Bufete Gaiofato, miembro clase IV del Tribunal de Ética de la OAB / SP.

Ricardo Kobi da Silva, Abogado Asociado, egresado de la Universidad de Nove de Julho - UNINOVE, São Paulo, estudiante de postgrado en Derecho Procesal Civil, la Pontificia Universidad Católica de Sao Paulo - PUC.

Gaiofato Advogados Associados

Rua General Flores, 290 – 17º andar – Bom Retiro – São Paulo – SP

Tel + 55 11 3337-7775

www.gaiofato.com.br