

A CAUÇÃO COMO GARANTIA NO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Introdução

Mesmo diante de inúmeras possibilidades de investimento disponibilizados para complementação da renda, é corriqueira em nossa sociedade a compra de imóveis com o objetivo de disponibilizar estes à locação.

No entanto, para que o investidor/locador possua o retorno almejado, além das inúmeras consultas em nome do locatário, principalmente para verificação da condição financeira deste, é necessária a elaboração de um contrato que discorra sobre deveres, obrigações e garantias.

Antes de adentrarmos especificamente no tema proposto, é importante tecermos alguns pontos relacionados às garantias no contrato de locação.

Garantias Locatícias

As garantias locatícias tem por intuito o cumprimento de obrigações decorrentes da locação, sendo que não é possível qualquer modalidade de garantia senão as previstas em lei.

Outro ponto importante é que os contratos verbais não são garantidos, sendo que a garantia não é presumida e deverá estar expressa no próprio contrato ou em documento separado.

Destaca-se que são 4 (quatro) institutos que poderão ser utilizados para garantia da locação, conforme estabelecido na Lei 8.245/91 (Lei de locações):

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

No mais, é proibida a estipulação de mais de uma modalidade de garantia, sob pena de nulidade (art. 37, parágrafo único da Lei 8.245/91).

As garantias são essenciais para cumprimento do contrato, sendo que se estendem até a efetiva entrega das chaves, ainda que prorrogada por prazo indeterminado, salvo disposição em contrário no contrato.

Caução

A caução tem por definição legal o depósito em dinheiro ou a nomeação de bens móveis e imóveis de propriedade do locatário.

Conforme entendimento de Maria Helena Diniz:

O Locador ao exigi-la, procura reforço patrimonial nos bens do inquilino ou terceiro, afetando-os, e adquirindo, assim, sobre eles direito especial, assegurando o cumprimento ou a indenização pelo inadimplemento da obrigação locatícia.

Caução de Bens Móveis

Acerca dos bens móveis, normalmente a caução permanece na posse direta do locatário, no entanto, este deverá mantê-lo em plenas condições, sob pena de defraudação do penhor. Caso a caução fique em poder do locador, este terá a obrigação de conservá-lo, devendo restituí-lo ao final da locação.

Na caução de bem móvel é muito comum à utilização de veículos, sendo prudente registrar a caução no certificado de propriedade do veículo.

No entanto, havendo perda ou deterioração do bem caucionado sem culpa do locatário ou locador, a garantia se extingue, sendo necessária nova exigência.

Se o bem móvel de posse do locador não for restituído, estando o locatário quite com suas obrigações contratuais, caracterizar-se-á o esbulho possessório, cabendo ao locatário ingressar com a imediata reintegração de posse.

Poderá haver também a caução de direitos do locatário, como exemplo: títulos da dívida pública, ações e títulos de capitalização. Neste caso, havendo a inadimplência do locatário, o locador deverá notificar os emitentes do título, comunicando-os que é detentor deste crédito. É imprescindível que este tipo de caução seja registrado junto ao Registro de Títulos e Documentos para que possua validade contra terceiros.

Caução de Bens Imóveis

Na caução de bens imóveis, há três entendimentos quanto a sua natureza.

O primeiro entendimento considera a caução de bem imóvel como sendo uma modalidade de garantia real, sendo necessária apenas a averbação de registro junto a matrícula do imóvel, conforme estipulado na Lei de Locações.

O segundo entendimento a relaciona como modalidade de garantia pessoal, sendo passível de averbação junto a matrícula do imóvel, todavia, no caso de inadimplemento, o locador deverá primeiramente executar a dívida e, posteriormente, realizar a penhora do bem imóvel.

A última corrente, sendo a mais aceita atualmente, determina que a caução de bem imóvel é uma garantia real, sob forma de hipoteca ou anticrese, devendo ser instituída por escritura pública e efetuado o registro da escritura na matrícula do imóvel. Deste modo, sendo considerada como hipoteca, é aceito a indicação de imóveis de terceiros.

Na caução de bem imóveis, cujo proprietário seja casado, é sempre necessária a anuência do cônjuge, salvo se o regime de casamento seja o da separação de bens.

Outro ponto importante é que só poderão ser suscetíveis de caução os bens imóveis alienáveis, excluindo-se deste modo os bens fora do comércio, como exemplo, os bens de família.

Caução em Dinheiro

E por último, as cauções em dinheiro. Esta modalidade de caução deverá ser depositada em conta poupança conjunta e não poderá ultrapassar o equivalente a três meses de aluguéis. Neste caso, a caução somente será levantada por ambos os titulares da conta, ou pelo locatário através da apresentação do termo de quitação devidamente assinado pelo locador.

Nos demais casos, a caução devidamente depositada em conta conjunta somente será levantada através de autorização judicial.

Importante destacar que todos os benefícios e rendimentos decorrentes da caução serão revertidos ao locatário que estiver livre de suas obrigações contratuais.

Conclusão

Ante todo o exposto, é fundamental a análise da modalidade de garantia locatícia que se enquadre melhor aos interesses do locador e locatário, sendo que as garantias são obrigações acessórias ao contrato e seguem o destino deste.

Em muitos casos as relações entre locador e locatário se findam somente através da intervenção jurisdicional, o que provoca enormes gastos às partes.

Deste modo, o contrato faz Lei entre as partes, sendo sempre necessário o acompanhamento de um advogado para se convencionar os deveres e obrigações do locador e locatário, e ainda garantias locatícias eficientes ao caso concreto.

Carlos Alberto França Junior.

OAB/SC 31.220