Ainda é bom ter fiador?

(Revista Shopping Centers – ABRASCE, Ano 28 / Número 158 / Setembro de 2010)

por **Daniel Ferreira da Ponte**

A Lei 12.112/09 trouxe importantes modificações no regime da fiança na locação predial urbana, O legislador definiu situações em que o fiador pode liberar-se da garantia, assim como estabeleceu regras sobre o modo como tal liberação ocorre e o direito do locador à recomposição da garantia.

Por exemplo: com as mudanças, o fiador tem direito de exonerar-se caso o locatário venha a falecer e a locação comercial prossiga com seu sucessor no negócio. Nessa hipótese, cabe ao fiador comunicar ao locador sua intenção de liberar-se, ficando vinculado por mais 120 dias a partir da comunicação. O locador, por sua vez, tem direito de exigir do locatário a apresentação, em 30 dias, de nova garantia idônea, sob pena de despejo.

Mas uma das principais questões surgidas com a Lei 12.112/09 é: ainda convém ao locador exigir do locatário um fiador, ou outra garantia qualquer?

A indagação justifica-se porque a nova lei estabeleceu um procedimento mais rápido para a retomada do imóvel por falta de pagamento, mas apenas quando o contrato estiver desprovido de garantia.

Trata-se do chamado despejo liminar, que consiste na retomada do imóvel logo no início do processo. Deferido o despejo liminar por falta de pagamento, o locatário será intimado a desocupar o imóvel em 15 dias, podendo, no mesmo prazo, pagar sua dívida, para evitar a retomada. Não pagando, o despejo é executado, sem necessidade de aguardar a tramitação do processo até a sentença.

Não contratando garantia, portanto, o locador terá esse instrumento para retomar mais rapidamente o imóvel em caso de inadimplência.

Não se pretende sustentar, aqui, que em qualquer situação será mais vantajoso para o locador dispensar a garantia. As mudanças trazidas pela lei, a nosso ver, exigem reflexão no momento da contratação da locação, caso a caso, em função das prioridades do locador e das peculiaridades do locatário. Poderá ser recomendável a dispensa da garantia, se o interesse maior for o de rápida retomada. Diversamente, a garantia poderá ser desejável caso se pretenda maior segurança na recuperação do crédito. Nessa ponderação, sempre convirá analisar a idoneidade financeira do locatário. Por óbvio, quanto maior for a capacidade de pagamento do inquilino, menor será a necessidade de contratação de garantia.

É importante lembrar que a lei é recente e a interpretação a seu respeito ainda não conta com jurisprudência amadurecida nos Tribunais. Decisões negociais sobre a dispensa de garantia devem considerar tal fato.