

KLEBER GIROLA | PDF GRÁTIS

# Guia das Garantias Locatícias para Locação Residencial

Caução, fiança, seguro de fiança e cessão fiduciária - sem juridiquês

## PARA QUE SERVE

Este guia explica, de forma simples, as modalidades de garantia previstas na Lei do Inquilinato. A ideia é ajudar locador e locatário a entender como cada opção funciona antes de escolher o que será colocado no contrato.

## A regra mais importante

- A Lei do Inquilinato permite quatro modalidades: caução, fiança, seguro de fiança locatícia e cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.
- Não se pode exigir mais de uma modalidade de garantia no mesmo contrato. A acumulação é vedada pela lei.
- A melhor opção depende do perfil das partes, do custo, da disponibilidade de patrimônio e das condições aceitas no contrato.

## IMPORTANTE

Garantia locatícia não é taxa extra: é um mecanismo contratual para reduzir o risco de inadimplemento. Este material é geral e não substitui a leitura do contrato, da apólice ou a análise jurídica de uma situação concreta.

## SEU CASO É DIFERENTE?

Se sua locação envolver condições particulares, empresa, mais de um locatário, garantia incomum ou dúvida sobre a redação do contrato, acesse [klebergirola.com.br/contato](http://klebergirola.com.br/contato). Questões jurídicas específicas podem exigir advogado.

## 1. As quatro modalidades previstas em lei

Visão rápida antes de entrar nos detalhes.

### 1 CAUÇÃO

#### COMO FUNCIONA

Dinheiro, bem móvel, bem imóvel, títulos ou ações, conforme a forma prevista em lei.

#### PONTO PRÁTICO

Pode ser simples de entender; na caução em dinheiro há limite de até 3 aluguéis.

#### ATENÇÃO

Exige formalização correta. Dinheiro deve ir para caderneta de poupança.

### 2 FIANÇA

#### COMO FUNCIONA

Uma terceira pessoa assume a responsabilidade de garantir as obrigações do locatário.

#### PONTO PRÁTICO

Não exige, necessariamente, imobilizar dinheiro do locatário.

#### ATENÇÃO

O fiador assume risco patrimonial real e a documentação precisa ser bem conferida.

### 3 SEGURO DE FIANÇA

#### COMO FUNCIONA

Uma seguradora assume a garantia conforme a apólice e as condições contratadas.

#### PONTO PRÁTICO

Evita depender de fiador e pode agilizar a negociação quando aprovado.

#### ATENÇÃO

Existe custo de prêmio e é essencial ler coberturas, limites, exclusões e renovação.

### 4 CESSÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS

#### COMO FUNCIONA

Quotas de fundo de investimento são cedidas fiduciariamente como garantia.

#### PONTO PRÁTICO

Pode ser alternativa para quem possui investimentos adequados.

#### ATENÇÃO

É uma estrutura mais técnica; exige documentação e operação financeira específicas.

## 2. Caução

A modalidade mais conhecida - mas com regras que não devem ser improvisadas.

### CAUÇÃO EM DINHEIRO

Não pode exceder o equivalente a 3 meses de aluguel. A lei determina depósito em caderneta de poupança e assegura ao locatário as vantagens decorrentes desse depósito quando a soma for levantada.

### Outras formas de caução

- Bens móveis: a caução deve ser registrada em Cartório de Títulos e Documentos.
- Bens imóveis: a caução deve ser averbada na matrícula do respectivo imóvel.
- Títulos e ações: a lei admite essa forma e prevê substituição em determinadas situações envolvendo a sociedade emissora.

### Exemplo simples

Aluguel mensal: R\$ 2.000. Se as partes escolherem caução em dinheiro, o valor da garantia pode ser ajustado em 1, 2 ou 3 meses de aluguel, mas não pode ultrapassar R\$ 6.000.

### NÃO CONFUNDA

A caução não deve ser tratada como "último aluguel" de forma automática. A utilização, compensação e devolução dependem das obrigações efetivamente existentes ao encerramento e do que estiver corretamente documentado.

### BOA PRÁTICA

Registre no contrato o valor, a forma da caução, onde ficará depositada, como será comprovada e como será feita a apuração para devolução. Na saída, documente chaves, vistoria, encargos e eventuais divergências.

### 3. Fiança

O fiador não está apenas "assinando junto": ele assume uma obrigação patrimonial.

#### O QUE É

Na fiança, uma terceira pessoa garante o cumprimento das obrigações assumidas pelo locatário, dentro do alcance definido pela lei e pelo contrato. Por isso, a qualificação do fiador e a leitura das cláusulas são essenciais.

#### Quatro pontos que o fiador precisa entender

- A garantia, salvo disposição contratual em contrário, estende-se até a efetiva devolução do imóvel, inclusive quando a locação se prorroga por prazo indeterminado.
- Em certas situações, o locador pode exigir novo fiador ou substituição da garantia. A lei lista hipóteses como morte, insolvência, alienação de bens e exoneração.
- Em locação prorrogada por prazo indeterminado, o fiador pode notificar o locador sobre a intenção de se desonerar; a lei mantém efeitos da fiança por 120 dias após a notificação.
- O Código Civil exige, em regra, autorização do outro cônjuge para prestar fiança, salvo no regime de separação absoluta.

#### RISCO PATRIMONIAL DO FIADOR

A Lei n. 8.009/1990 inclui a obrigação decorrente de fiança em contrato de locação entre as exceções à proteção do bem de família. Isso torna a decisão de ser fiador uma escolha que merece leitura cuidadosa e, em caso de dúvida relevante, orientação jurídica.

#### ANTES DE ASSINAR

O fiador deve conferir quais obrigações estão garantidas, prazo, prorrogação, multas, encargos, possibilidade de substituição e regras de exoneração. Não trate a fiança como mera formalidade para "ajudar um amigo".

## 4. Seguro de fiança e cessão fiduciária

Alternativas que dispensam o fiador tradicional, mas exigem leitura dos instrumentos.

### SEGURO DE FIANÇA LOCATÍCIA

A garantia é contratada com seguradora. A Lei do Inquilinato estabelece que o seguro de fiança locatícia abranja a totalidade das obrigações do locatário. Na prática, é indispensável ler a apólice, as condições, os procedimentos de sinistro e as regras de renovação.

### Na prática, confira

- Quem é o segurado e quem paga o prêmio.
- Período de vigência e regras para renovação.
- Documentos necessários para análise e aprovação.
- Procedimentos e prazos para comunicação de inadimplemento ou sinistro.
- Condições contratuais e eventuais exclusões previstas na apólice.

### CESSÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO

Nesta modalidade, quotas de fundo de investimento são vinculadas fiduciariamente em garantia da locação. É uma opção legal, mas menos comum no cotidiano residencial. Como envolve ativos financeiros e documentação específica, deve ser estruturada com a instituição e os instrumentos adequados.

### CUSTO NÃO É TUDO

A escolha não deve considerar apenas "qual é mais barata". Disponibilidade, velocidade de aprovação, risco patrimonial, facilidade de renovação, liquidez e clareza das regras também pesam.

## 5. Sem garantia e erros que devem ser evitados

Nem toda locação precisa ter garantia, mas a ausência dela muda algumas regras.

### LOCAÇÃO SEM GARANTIA

Se a locação não estiver garantida por nenhuma das modalidades do art. 37, a Lei do Inquilinato permite ao locador exigir o pagamento do aluguel e encargos até o sexto dia útil do mês vincendo. Isso é diferente de cobrar antecipadamente quando existe garantia.

### Erros comuns

#### Exigir caução + fiador

A lei veda mais de uma modalidade de garantia no mesmo contrato.

#### Tratar caução como taxa

A caução tem natureza de garantia e deve seguir as regras da modalidade escolhida.

#### Cobrar aluguel antecipado sem base legal

A cobrança antecipada tem hipóteses específicas; fora delas, pode haver consequências legais.

#### Copiar cláusula sem entender

Garantia mal redigida pode criar conflito exatamente quando ela mais precisa funcionar.

#### Ignorar prazo e prorrogação

A duração da garantia e as regras de substituição ou exoneração precisam ser conhecidas antes da assinatura.

### UMA PERGUNTA MELHOR

Em vez de perguntar apenas "qual garantia é melhor?", pergunte: qual modalidade é juridicamente válida, viável para o locatário, aceitável para o locador, proporcional ao risco e simples de administrar durante toda a locação?

### REGRA DE OURO

Escolha uma modalidade, documente-a corretamente e não crie atalhos. Garantia existe para reduzir risco; improvisação costuma fazer o contrário.

## 6. Quadro de decisão

Use esta página para organizar a conversa entre as partes. Ela não indica automaticamente qual opção deve ser escolhida.

IMÓVEL / ENDEREÇO

LOCADOR / RESPONSÁVEL

LOCATÁRIO

### Modalidades que as partes pretendem avaliar

Caução

Fiança

Seguro de fiança locatícia

Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento

Locação sem garantia

### Pontos para comparar

Existe dinheiro ou patrimônio disponível para caução?

Há uma pessoa que aceita conscientemente assumir a fiança?

O custo recorrente do seguro cabe no orçamento?

A modalidade pode ser aprovada e formalizada no prazo necessário?

As partes entenderam duração, renovação e encerramento da garantia?

Foi confirmada a utilização de apenas uma modalidade no contrato?

ANOTAÇÕES / CUSTOS / DOCUMENTOS PENDENTES

MODALIDADE ESCOLHIDA, SE JÁ DEFINIDA

### PRECISA DE UM MODELO DE CONTRATO?

Na Biblioteca Kleber Girola você encontra modelos preenchíveis de contrato de aluguel sem garantia, com caução e com fiador. Para situações específicas, acesse a página Contatos em [klebergirola.com.br](http://klebergirola.com.br).