

Hilário Franklin

Advogado
Professora Venina Corrêa Torres, 230 sala 609
Centro – Nova Iguaçu – RJ – 26221-200
212667-3956/ 9640-80203/98138-0604
intimacaojuridicohf@gmail.com

Substituição do Seguro-Fiança e a Inadimplência: Entenda os Limites da Lei do Inquilinato

No âmbito das locações urbanas, uma dúvida recorrente entre locadores, locatários e profissionais do Direito é se a inadimplência por parte do locatário autorizaria a substituição da garantia locatícia, notadamente o seguro-fiança, nos termos do artigo 40 da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato). Neste artigo, examinamos os limites legais dessa substituição, a interpretação dos tribunais superiores e as teses jurídicas que podem ser sustentadas com base na legislação e jurisprudência recente.

1. Fundamentação Legal

O artigo 40 da Lei nº 8.245/1991 estabelece hipóteses específicas em que o locador poderá exigir nova garantia, ou sua substituição, como nos casos de falência, recuperação judicial, falecimento ou exoneração do fiador. A inadimplência do locatário, por si só, não consta entre as hipóteses autorizadoras da substituição.

2. Jurisprudência Recente

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem sido categórico ao restringir a aplicação do artigo 40 às hipóteses nele previstas, não admitindo interpretação extensiva para casos de inadimplência.

- REsp 2.121.585 – Julgado em 26/08/2024: A Terceira Turma reafirmou que a notificação extrajudicial do fiador durante a vigência de contrato com prazo determinado não produz efeitos de exoneração. O artigo 40, inciso X, só se aplica se houver prorrogação por prazo indeterminado.

Fonte:

<https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2024/26082024-Alegacao-de-vinculo-pessoal-com-socio-que-deixou-empresa-locataria-nao-basta-para-exonerar-fiador--.aspx>

- REsp 1.798.924 – Publicado em 23/01/2025: O STJ reafirmou que a exoneração do fiador só se opera após 120 dias da notificação, desde que a locação esteja prorrogada por prazo indeterminado.

Fonte:

<https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2019/Exoneracao-do-fiador-notificada-no-prazo-do-contrato-so-tem-efeito-120-dias-apos-locacao-se-tornar-indeterminada.aspx>

3. Teses Jurídicas Sustentáveis

- **Tese A** – Substituição da garantia somente nas hipóteses legais: o artigo 40 é taxativo, e a inadimplência não se enquadra como motivo hábil para exigir nova garantia.
- **Tese B** – Segurança jurídica e previsibilidade contratual: permitir substituição da garantia por inadimplência representaria violação ao pacto firmado e insegurança nas relações locatícias.
- **Tese C** – Seguro-fiança é modalidade autônoma e robusta: não depende da adimplência imediata para manutenção da validade ou exigibilidade contratual.

4. Conclusão

Diante da jurisprudência consolidada e da redação clara do artigo 40 da Lei do Inquilinato, é possível sustentar que a inadimplência do locatário não autoriza, por si só, a exigência de substituição do seguro-fiança. Trata-se de garantia válida e eficaz, cuja substituição somente poderá ser exigida nas hipóteses expressamente previstas em lei.

Hilário Franklin Pinto de Souza
Advogado – OAB/RJ 090098
Publicado em: 28/07/2025