

Questão Discursiva 00094

Eduardo, jovem engenheiro, pouco depois de graduar-se e conseguir o seu primeiro emprego, deixou a casa do pai, alugando de José um pequeno apartamento próximo ao seu trabalho. O contrato de locação foi celebrado por instrumento escrito, estabelecendo prazo determinado de trinta meses. Rodrigo, viúvo, pai de Eduardo, interveio no contrato na qualidade de fiador do locatário, renunciando ao benefício de ordem e declarando-se solidariamente responsável pelas obrigações assumidas pelo afiançado. Pouco tempo depois, Ana, namorada de Eduardo, passa a residir com ele no imóvel alugado, tendo ambos o objetivo de constituir família. A união, porém, durou apenas dois anos, o que levou Eduardo a deixar o lar familiar quando ainda faltavam oito meses para o término do prazo contratualmente ajustado.

Diante do fato apresentado, utilizando os argumentos jurídicos apropriados e a fundamentação legal pertinente ao caso, responda aos itens a seguir.

A) Com a saída de Eduardo de casa, Ana pode continuar residindo no imóvel locado? Que providências ela deve tomar se tiver interesse em permanecer no imóvel locado?

B) A partir do momento em que Eduardo deixou o lar, seu pai, Rodrigo, não tendo mais interesse em continuar garantindo a locação, pode, de alguma forma, desvincular-se da fiança?

C) O que José pode fazer para evitar que o contrato fique sem garantia?

Obs.: o examinando deve fundamentar suas respostas. A mera citação do dispositivo legal não confere pontuação.

Resposta #004821

Por: **EDUARDO MARTINS** 17 de Novembro de 2018 às 18:11

A) Eduardo e Ana tinha união estável, a qual é reconhecida como entidade familiar na forma do art. 1723 do CC. Dessa forma, Ana também passou a ser locatária do imóvel na forma do Art. 12 da Lei 8245/91. Sendo assim, por presunção legal, Ana automaticamente será parte do contrato para todos os efeitos, não havendo necessidade de alteração contratual.

B) Como Ana passa a ser a única locatária e, tratando-se a fiança de contrato personalíssimo, Rodrigo poderá desvincular-se do contrato locatício na forma § 2º do art. 12 da lei 8245/91.

C) José tem o direito de exigir nova garantia em caso de exoneração do fiador, na forma do inciso IV do art. 40 da lei 8245/91