

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa – SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos
e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I
DA LOCAÇÃO

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

.....
Seção VII
Das garantias locatícias
.....

Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei. [*\(Artigo com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)*](#)

Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

- I - morte do fiador;
- II - ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente; [*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)*](#)
- III - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;
- IV - exoneração do fiador;
- V - prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;
- VI - desaparecimento dos bens móveis;
- VII - desapropriação ou alienação do imóvel.
- VIII - exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento; [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005\)*](#)
- IX - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei. [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 11.196, de 21/11/2005\)*](#)
- X - prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)*](#)

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa – SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação.
[\(Parágrafo único acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

.....
.....