

# JUSTIÇA & CIDADANIA

Edição 166 • Junho 2014



MINISTRO JOSÉ ANTONIO DIAS TOFFOLI – PRESIDENTE DO TSE

## O GRANDE DESAFIO

Editorial: Ordem! Tolerância zero!

# A renovação do contrato de locação com prazo certo sem a anuência do garantidor

## Irresponsabilidade do fiador

José de Anchieta da Mota e Silva | Desembargador do TJMG

**D**e início, trago para análise alguns artigos da Lei do Inquilinato e dos Códigos Civilistas de 1916 e 2002, bem como a jurisprudência do STJ e, ainda, a lição dos doutos juristas que, de forma correta, diagnosticam a fiança como contrato acessório, dando à mesma interpretação restrita. Nesse sentido, obsta-se a interpretação da fiança de forma extensiva, frente à vedação estabelecida não só pelo artigo 819 do Código Civil de 2002, como também já assim dispunha o artigo 1.483 do Código Civil de 1916.

A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, prevê, em seus artigos 39, *caput*, e 40, inciso V, que:

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. (parte final acrescida pela lei 12.221/2009).

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

(...)

V – prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo.

Ao se examinarem conjuntamente os dois artigos, chega-se às seguintes conclusões: a) a parte final do art. 39 foi incluída pela Lei nº 12.211/2009 da seguinte forma: “ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta lei”; b) tal acréscimo em nada altera os



Foto: Depositphotos

fundamentos expostos neste trabalho, por uma razão bem simples: em hipótese alguma, houve revogação do artigo 40, inciso V, da própria Lei, como também não o houve quanto ao disposto no artigo 819 do Código Civil, que impede a interpretação extensiva à fiança; c) não se altera o entendimento remansoso de que o contrato de locação é o principal e o contrato de fiança, o acessório, quando se conclui que o acessório segue a sorte do principal; d) de praxe, os contratos de locação escritos possuem prazo determinado; e) é certo que o locatário fica obrigado, ao término do contrato, entregar o imóvel, isto em caráter irrevogável e irretroatável, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

Assim, em razão de tais cláusulas, à evidência, verifica-se que a cláusula que impõe ao locatário a responsabilidade pela demora da entrega das chaves, em hipótese alguma, deve ser debitada ao fiador. Isso, porque a obrigação não é do fiador, mas do locatário, em primeiro lugar, e também do locador em cobrá-la do locatário ou da sua Administradora, para que se tomem as providências cabíveis.

Não há como conceber a possibilidade de se responsabilizar o fiador por atitudes tomadas pelo locatário, com a ciência do locador, sem que traga ao conhecimento daquele primeiro a ocorrência da situação e, sobretudo, sem ter a sua anuência.

Os artigos 1.483 e 1.500 do Código Civil de 1916 assim dispunham:

Art. 1.483. A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva.

Art. 1.500. O fiador poderá exonerar-se da fiança, que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando, porém, obrigado por todos os efeitos da fiança, anteriores ao ato amigável, ou à sentença que o exonerar.

Já os artigos 819 e 835 do Código Civil atual preveem que:

Art. 819. A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva.

Art. 835. O fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor.

Diante da redação clara dos artigos acima, não resta dúvida alguma que a melhor interpretação é aquela que afirma que o fiador se desonera de sua responsabilidade, quando do término da locação, na hipótese de o locador e o locatário assentirem pela continuidade da locação, sem consentimento expresso do fiador.

Basta uma leitura atenta da primeira parte do artigo 39 da Lei do Inquilinato para se concluir que a segunda parte do artigo se refere ao que foi contratado entre locador e

“A melhor doutrina é unânime ao afirmar a necessidade de anuência do fiador para responsabilizá-lo pelo pagamento de aluguéis em atraso, diante da hipótese de prorrogação da locação. E eu afirmo com absoluta certeza que, encerrado o prazo da locação com termo certo, um novo contrato é realizado, pouco interessando se escrito ou não”

locatário, no que diz respeito ao prazo da locação. É dizer, dispondo o contrato de locação que o prazo é de dois anos, ou seja, prazo certo, à evidência que, ao término do prazo, o fiador fica automaticamente exonerado das suas responsabilidades, uma vez que o contrato de locação deixou de existir.

Até porque isso é uma questão de lógica, bom senso e inteligência. Não há como o fiador e o locador estabelecerem um contrato de fiança, sem que exista locação. Sendo o contrato de locação por prazo certo, ao seu término, caso concordem o locador e o locatário em continuar a locação, evidentemente com novo prazo determinado ou indeterminado, escrito ou não, haverá a necessidade de se obter nova anuência do fiador, sem a qual será este exonerado de quaisquer ônus ou encargo proveniente do contrato em que se obrigou a garantir fiança.

Assim sendo, pode-se enumerar o que ocorre quando o contrato é por prazo certo e chega ao seu termo final: a) a responsabilidade do fiador começa quando assina o contrato de locação e se encerra quando do término do seu prazo; b) havendo cláusula de prorrogação da fiança, por ser cláusula acessória, esta só terá valor caso ocorra a anuência expressa do fiador. Não existe fiança verbal! c) É preciso ainda frisar: a cláusula de possível prorrogação da locação não se sobrepõe à cláusula que estipula prazo certo para o término do contrato nem ao mandamento legal que determina que a fiança deve ser escrita.

Nessa ordem, o termo “aditamento” contido na Súmula 214<sup>1</sup> do STJ deve ser entendido como alteração, qualquer que seja, como redução de prazo, aumento de prazo, substituição de locatário ou do locador e do fiador. Todas, sem dúvida alguma, precisam do consentimento do fiador, por escrito.

A melhor doutrina é unânime ao afirmar a necessidade de anuência do fiador para responsabilizá-lo pelo pagamento de aluguéis em atraso, diante da hipótese de prorrogação da locação. E eu afirmo com absoluta certeza que, encerrado o prazo da locação com termo certo, um novo contrato é realizado, pouco interessando se escrito ou não. Se escrito, decerto que o fiador deve consentir, também por escrito, em continuar se obrigando às responsabilidades advindas do contrato. Se verbal, com maior razão, deve o fiador anuir, expressamente, com o novo período da locação, por ser inaceitável que preste fiança verbal.

O Código Civil de 1916 já trazia, em seu artigo 1.483, que a fiança só se dava por escrito e era expresso em vedar a interpretação extensiva. A redação do art. 819 do atual Código Civil repete ser inadmissível a interpretação extensiva da fiança. A regra é taxativa, determinante e de obrigatoria observância por todos. É dizer, quer por juízes de primeira instância, quer pelos tribunais estaduais, quer pelos tribunais superiores. A regra vale para todos.

A jurisprudência do STJ era coerente com o que dispunha o art. 1.483 do Código Civil de 1916, tanto é que assentou a questão através da Súmula 214. Este entendimento, em hipótese nenhuma, viola o artigo supra, como também não discrepa do disposto no artigo 819 do atual Código Civil.

Contudo, alterada a composição das Turmas, o STJ passou a entender que a responsabilidade do fiador só termina com a entrega das chaves, dando à fiança uma interpretação extensiva, o que é vedado pelos arts. 819 e 39, da Lei do Inquilinato.

A posição atual do STJ, com o devido respeito, não pode ser aceita, por violar o artigo 819 do Código Civil, e, o que é mais grave, admite que a fiança permaneça ainda com o término do contrato de locação, configurando-se, assim, sua aceitação na forma verbal.

Assim sendo, é de se observar que o contrato de locação - a não ser quando ele seja, desde o início, estabelecido por tempo indeterminado - ele sempre deverá observar o prazo expresso no contrato, tendo, portanto, tempo certo para extinguir. E, em ambos os casos, a fiança deverá ser escrita.

#### A Doutrina

Necessário descrever a posição doutrinária a respeito da matéria, a fim de fundamentar ainda mais a linha de raciocínio aqui estabelecida.

O jurista Dilvanir José da Costa, em sua conceituada obra *Direito Civil à luz do novo Código*, ensina:

##### 31.1. Conceito, requisitos e efeitos

A fiança é um contrato acessório de garantia pessoal ou fidejussória, pelo qual uma pessoa se obriga perante o credor, a cumprir uma obrigação do devedor, caso esta não a cumpra (art. 818). É um contrato formal, exigindo documento escrito, inclusive uma simples cláusula no contrato principal (art. 819). Por se tratar, em regra, de contrato gratuito, a fiança é de interpretação estrita ou não-extensiva, (autor e obra cit., 3ª edição, Editora Forense - Rio de Janeiro, ano de 2009, pág. 319). (destaque próprio).

Outro jurista, Pinto Ferreira, em comentários à Lei do Inquilinato, não discrepa da opinião acima. Vejamos:

##### III - INVIABILIDADE DA INTERPRETAÇÃO EXTENSIVA DA FIANÇA.

A fiança é sempre um contrato escrito (CC. ART. 1483). Não admite interpretação extensiva nem pode ser provada por testemunhas, mas não há necessidade de exagerada forma técnica especial para a mesma. É bastante que o fiador assumira a obrigação com clareza no manifestar a sua intenção, o valor da obrigação, o tempo que pode ser determinado ou indeterminado, assim como seu objeto.

(...)

##### IX - RESPONSABILIDADE DO FIADOR

A responsabilidade do fiador é a de atender e responder pela sua obrigação, tal como ficou convencionado por escrito, e por isso a fiança não admite interpretação extensiva (RT, 258/381). A fiança, assim, termina até onde foi autolimitada a responsabilidade do fiador, e, dessa forma, a majoração dos aluguéis sem a aquiescência do fiador não produz nenhum efeito em relação a este (RT 365/75). (Obra citada, págs. 128/129. Editora Saraiva, São Paulo, ano 1992). (destaque próprio).

Por sua vez, o jurista Nagib Slaibi Filho, em seu livro comentários à nova Lei do Inquilinato, depois de transcrever os arts. 37 até 42 da Lei do Inquilinato, e ao citar e interpretar o art. 39, em nosso entendimento não concorda com os juristas acima citados, uma vez que assim se expressa, no subtítulo:

##### 19.3 - Extensão temporal da garantia

Nos termos do art. 39 da Lei do Inquilinato, “salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel”, o que significa que entender-se-á que o garantidor se obriga não só pelo tempo determinado da locação como pelo tempo indeterminado e, até mesmo, pelo tempo excedente de locação, em decorrência de decisão judicial, até o imóvel ser entregue, salvo se, na



estipulação da garantia, houver sido ajustado que haverá determinada limitação temporal”. (destaque nosso).

O citado jurista, na mesma obra, ao tratar da fiança a que se refere o artigo 1483 do Código Civil de 1916, atual artigo 918 do Código Civil em vigor, ignora a vedação contida no artigo quanto à não interpretação extensiva. Assim se posiciona após transcrever o art. 1.481:

##### 19.4. A fiança

Dá-se o contrato de fiança quando uma pessoa se obriga por outra, para com o seu credor, a satisfazer a obrigação, caso o devedor não a cumpra (Código Civil, art. 1481).

A fiança é contrato acessório, unilateral (quanto à constituição de obrigações, pois somente o fiador é que se obriga), solene (pois exige forma escrita - art. 1483, do Código Civil quer como cláusula no contrato de locação, quer em documento independente ou “carta de fiança”), e, no geral, é contrato gratuito (pois o fiador geralmente, nada recebe do afiançado, embora não seja ilícito que o fiador cobre do afiançado a prestação de seu serviço de fiança). (autor e obra citados, págs. 214 e 217, Editora Forense, 8ª edição, ano 1995, Rio de Janeiro). (destaque nosso).

No entanto, com o devido respeito ao douto jurista e ao Colendo STJ, a melhor interpretação é a que vai ao encontro da lei e dos juristas alhures citados. Ante o exposto, é plenamente inaceitável a prorrogação da responsabilidade do fiador perante um contrato de locação cujo prazo já se expirou, sem haver sua anuência escrita,

tendo em vista apenas um cláusula de previsão de fiança por tempo indeterminado.

Nesse aspecto, quando no contrato de locação - contrato principal - houver prazo certo - e a fiança - que é contrato acessório - dispuser de forma contrária, à evidência, não pode o intérprete se posicionar no entendimento de que prevalece a cláusula acessória, com o devido respeito. Isso porque não está conforme a letra da lei.

Mesmo diante das diversidades de opinião, é certo que não se deve se posicionar de forma contrária à lei, nem ao bom senso, e, por tal fato, imprescindível o debate acerca do tema.

O saudoso jurista Washington de Barros Monteiro, em seu famoso Curso de Direito Civil, leciona:

Fiança é assim, antes de mais nada, obrigação acessória, que pressupõe, necessariamente, a existência de outra obrigação principal, de que é garantia. Por exemplo, num contrato de locação com fiança, esta é acessória daquele. (pag. 374).

Disposições gerais: - A fiança é dada por escrito (art. 1.438, primeira parte). Exige o Código, portanto, como se vê, forma escrita, para a prestação de fiança.

Por outro lado, não se admite interpretação extensiva (art. 1.483, segunda parte, do CC/02) - *fideijussio est strictissimi iuris*. Aliás, constitui regra geral, em matéria de interpretação contratual, que os contratos benéficos, dentre os quais se inclui a fiança, possuem interpretação restrita (art. 1090). (pag. 377).

O não menos famoso e saudoso Clóvis Bevilacqua, em seu Código Civil dos Estados Unidos do Brasil, em edição

histórica, Editora Rio, 3ª Tiragem, ao comentar o art. 1.481 do Código, ensina:

A convencional é um contrato *acccessorio*, bilateral, imperfeito, expresso... (pág. 613).

O mesmo autor, ao comentar o art. 1.483, em suas observações, assim se posiciona sobre a matéria:

2. – A fiança não admite interpretação extensiva, embora possa ser concebida em termos geraes e possa ser ilimitada (art. 1.486). Aliás, é princípio de direito comum que os contratos benéficos a cuja classe normalmente, pertence a fiança, se interpretam restrictamente (art. 1.090).

“Não admite interpretação extensiva” quer dizer que o fiador não responde senão, precisamente, por aquilo que declarou no instrumento de fiança. Em caso de dúvida, a interpretação será em favor do que presta a fiança. (pág. 615).

### A Jurisprudência do STJ

O Superior Tribunal de Justiça, como se extrai da consulta aos seus julgados, desde os anos anteriores a 1994 até o ano de 1998, com base em seus PRECEDENTES que deram origem à Súmula 214, sempre entendeu que a fiança não podia ser interpretada extensivamente. Posteriormente, de forma infundada, ocorreu uma mudança de posição, com fulcro na Súmula 134, que trata de interesse processual, mas não de fiança.

Vejamos a redação de cada Súmula:

Súmula 214: O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.

Súmula 134: EMBORA INTIMADO DA PENHORA EM IMÓVEL DO CASAL, O CÔNJUGE DO EXECUTADO PODE OPOR EMBARGOS DE TERCEIRO PARA DEFESA DE SUA MEAÇÃO.

Como se vê, a Súmula 134 trata de matéria de interesse processual em que se abre a possibilidade ao cônjuge do executado para ajuizar embargos para defender-se, como terceiro, da constrição do bem imóvel pertencente ao casal, efetuada em razão de dívida assumida pelo outro cônjuge. Assim, admite-se, tão somente “en passant”, a sua aplicação nos casos de fiança.

Diante disso, o próprio STJ, posteriormente, editou a Súmula 214, em vigor, cujo texto trata especificamente da fiança, com base em seus próprios precedentes, em que se analisou objetivamente o contrato de locação como contrato principal e a fiança, como seu acessório, expressa na cláusula condicional que trata da sua possível prorrogação.


Aliás, o saudoso Carlos Maximiliano, em sua obra hermenêutica e aplicação do direito, citada constantemente pelos melhores hermenutas e aplicadores do Direito, ensina:

306 – *Acessorium sequitur principale*: O texto referente ao principal rege também o acessório. O acessório acompanha o principal.

438 – XXII. Os contratos benéficos interpretam-se estritamente. Acha-se esta regra exarada no Código Civil, art. 1090, que apenas consolidou preceito vetusto e ainda hoje corrente no campo da doutrina. Decide-se, na dúvida a favor do que se obrigou.

Chama-se benéfico ou a título gratuito o contrato por meio do qual intenta alguém propiciar a outrem uma vantagem sem exigir compensação equivalente. O proveito, o interesse principal, a verdadeira utilidade redundam a favor de um só dos contraentes. Classifica-se entre os contratos unilaterais, posto que não abranja toda esta categoria, em que há obrigações gratuitas e outras onerosas.

Consideram-se puramente benéficos, em geral, o comodato, a doação e a fiança.

Como se vê, o texto acrescido ao art. 39 da Lei do Inquilinato, em hipótese alguma, tem força suficiente para alterar a melhor interpretação à matéria. 

### Referências bibliográficas

Bevilaqua, Clovis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*. Edição Histórica. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1979.

BRASIL. Código Civil (1916). *Lei n. 3.071, de 1ª de janeiro de 1916*. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l3071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm). (Arts. 1.483 e 1.500).

BRASIL. Código Civil (2002). *Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm). (Art. 819).

BRASIL. *Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991*, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). (Arts. 39 e 40, V).

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmulas 134 e 214. Julgados: REsp. 151071/MG; REsp. 64019/SP e 90.552/SP; REsp. 74859/SP; REsp. 61947/ SP; REsp. 50437/SP; REsp. 62728/RJ; REsp. 64273/SP; REsp. 34981/SP. Súmula 134: Precedentes: AgRg no AREsp. 32408; AgRg no REsp. 1218734; AgRg. 131459; AgRg no AREsp. 1098037; AgRg nos EDlc no Resp. 104968.

Costa, Dilvanir José da. *Direito Civil à luz do novo Código Civil*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 319.

Maximiliano, Carlos. *Hermenêutica e Aplicação do Direito*. 9ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1979, pp. 250 e 355.

Monteiro, Washington de Barros. Curso de direito civil. São Paulo: Saraiva, 1962, pp. 374, 377, 378.

Pinto Ferreira. *Comentários à lei do inquilinato*. São Paulo: Saraiva, 1992, pp. 128/129.

Slaibi Filho, Nagib. *Comentários à nova lei do inquilinato*. 8ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995.

### Nota

<sup>1</sup> STJ. Súmula 214: O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não abriu.