

A FIANÇA E A PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO*

Humberto Theodoro Júnior

RESUMO

Examina os efeitos da prorrogação do contrato locatício sobre a fiança, bem como afirma haver muitas divergências nos julgados do Tribunal de Alçada de Minas Gerais, o que torna a jurisprudência indefinida e vacilante.

Trata da extinção dos contratos de prazo indeterminado, por ser inadmissível impor-se a alguém que se sujeite perpetuamente a cumprir prestações a outrem. Inclui a locação e a fiança nesse caso.

Faz uma análise do alcance da Súmula n. 214 do STJ, compatibilizando-a com o art. 39 da Lei do Inquilinato, no que tange à prorrogação legal da locação e seus efeitos. O mencionado artigo opera plenamente dentro do prazo determinado (ou não) estipulado originalmente no contrato de locação.

PALAVRAS-CHAVE

Fiança; locação; prorrogação; prazo; Código Civil; Súmula n. 214 – STJ; Lei do Inquilinato – art. 39.

* Conferência proferida no Seminário "A fiança locatícia em face do novo Código Civil", realizado no Centro de Estudos Jurídicos, no dia 22 de agosto de 2003, no Tribunal de Alçada de Minas Gerais, em Belo Horizonte-MG.

Para ter-se uma idéia da dificuldade da matéria, basta um exame dos julgados do Tribunal de Alçada de Minas Gerais, onde os posicionamentos das sete câmaras cíveis divergem profundamente e até mesmo, em algumas delas, não se chega a posições unívocas. Não-raro, juízes têm, em curto espaço de tempo, alterado seus pontos de vista, tornando vacilante e indefinida a jurisprudência da Corte, como um todo.

São estes os seguintes pontos de dissídio, mais relevantes para este estudo:

a) *se os fiadores anuíram a contrato de locação por tempo determinado, a sua responsabilidade vai até o termo final da avença, notadamente se a prorrogação deu-se tacitamente, sem a expressa concordância deles. Nesse caso, fica afastada a regra do art. 39, da Lei n. 8.245/91, apta a estender a responsabilidade decorrente da fiança até a entrega das chaves do imóvel*¹. Ou seja: *Prorrogado o contrato por prazo determinado, que não contou com a anuência do fiador, não se pode admitir a responsabilização do mesmo, ainda que exista cláusula estendendo sua obrigação até a entrega das chaves*²;

b) *Descabe se exigir do fiador o adimplemento de débitos que se refiram ao período da prorrogação da locação ao qual não anuiu*³. *O término do prazo estipulado para o contrato põe fim à obrigação dos fiadores. Caso seja prorrogado o contrato de locação para quaisquer meios, é mister, para que se prorogue ou estenda a obrigação solidária, a anuência expressa do fiador nesse sentido*⁴;

c) *Não podem exonerar-se da obrigação os fiadores que manifestaram expressa renúncia ao direito estipulado no Código Civil, art. 1.500. Mesmo que o contrato tenha se tornado por tempo indeterminado, subsistente a fiança, que foi pactuada até a entrega das chaves do imóvel*. *Não há interpretação extensiva do contrato de fiança, ao exigir do fiador o cumprimento da obrigação, até a efetiva entrega das chaves, se assim consta no contrato, uma vez que é da própria Lei do Inquilinato a dilatação do prazo da obrigação, segundo a regra do art. 39 da Lei 8.245/91*⁶. *Assim, constando do contrato que a responsabilidade do fiador se estende até a entrega do imóvel, fica ele responsável pelo pagamento de todas as obrigações derivadas da rela-*

*ção locatícia até que a efetiva restituição do imóvel se concretize*⁷;

d) *Se o fiador se compromete pelas obrigações do locatário até a entrega definitiva do imóvel aos locadores, tal é o limite de sua responsabilidade (...). Para se exonerar da fiança sob o argumento de prorrogação irregular da locação, poderia o fiador manifestar oposição formal contra tal ocorrência*⁸. *Não havendo exoneração da fiança persiste a obrigação dos fiadores até a data de imissão do locador na posse do imóvel*⁹;

e) *A cláusula contratual que prevê a responsabilidade do fiador por tempo indeterminado, ou seja, até a entrega das chaves, é nula de pleno direito (...). Não podem os fiadores serem responsabilizados, perpetuamente, por obrigações futuras resultantes da indeterminação do contrato de locação*¹⁰. *Não se aplica a convenção em que o fiador tenha-se responsabilizado até a entrega das chaves, porque tal cláusula tem sido considerada abusiva em vários julgados*¹¹. *Ainda em igual sentido: A fiança firmada em contrato de locação não admite interpretação extensiva e não anuindo o fiador na prorrogação da locação, não pode ser responsabilizado por obrigação desta resultante*¹²;

f) *Embora o contrato tenha sido ajustado por prazo certo, houve prorrogação por período indeterminado (...). Em se tratando de prazo indeterminado, a exoneração da fiança deve ser formalizada se for concretizada uma das hipóteses previstas no art. 1.500 do Código Civil, vontade das partes ou decisão judicial. E a responsabilidade vai até a data da exoneração (...). neste caso, a obrigação dos fiadores persiste até a data de imissão do locador na posse do imóvel (...), se não houve a exoneração e se assumiram, em caráter irrevogável, a condição de fiadores e principais pagadores dos encargos da locação até a efetiva restituição da res locata*¹³; *se o fiador comprometeu-se, em solidariedade com o inquilino, até a efetiva entrega das chaves, ocorrendo prorrogação automática (do contrato de locação), por força da lei (art. 47), (...) sendo desinfluyente a falta de cláusula prevendo expressamente a prorrogação automática, até porque tal prorrogação não advém do contrato de vontades, mas, como se disse, de imposição legal*¹⁴. *Ou, a responsabilidade do fiador no contrato de locação do imóvel perdura até a efetiva entrega as chaves, quando assim ajustado expressamente no contrato (...)*¹⁵;

g) *Não se pode admitir a responsabilização do fiador por encargos locatícios decorrentes de contrato de locação prorrogado sem a sua anuência, ainda que exista cláusula estendendo sua obrigação até a entrega das chaves e tenha renunciado ao direito de exonerar-se da garantia*¹⁶. *Quando o contrato locatício prevê sua prorrogação por meio de adendo contratual, não pode o locador cobrar os encargos locatícios dos fiadores se estes não anuíram à prorrogação da garantia. Nesse caso, ineficaz é a cláusula contratual que prevê a responsabilidade dos fiadores até a entrega das chaves*¹⁷;

h) *No caso de prorrogação do contrato locatício sem anuência do fiador, ainda que haja cláusula estendendo a garantia até a entrega efetiva das chaves do imóvel (...). A exoneração da fiança dada em locação residencial (...) opera-se a partir do termo final do contrato originário em que ele opôs a sua garantia*¹⁸;

i) *Se no curso da locação da ação de exoneração o contrato de locação por prazo determinado passa a indeterminado, a questão será regulada pelo art. 1.500 do Código Civil (...). A exoneração terá como termo inicial a data da prolação da sentença naquela ação*¹⁹;

j) *Não pode ser o fiador responsabilizado por majoração de alugueres, avençadas entre locador e locatário, em pacto adicional que não anuiu. O fiador só responde pelas majorações previstas no contrato a que se vinculou*²⁰. *É que, em virtude do art. 1.006 do Código Civil, não se impõe qualquer responsabilidade ao fiador que não anuiu a novação realizada no contrato de locação*²¹;

k) *Tendo sido a fiança prestada por prazo certo, não responde o fiador por obrigações constituídas depois de vencido o prazo da garantia*²².

Em síntese, as divergências básicas são em torno dos seguintes pontos: Se o contrato de locação é de prazo determinado, sua prorrogação, em qualquer hipótese em que não haja anuência do fiador, exoneraria o fiador? A prorrogação da fiança, acompanhando a vigência do contrato locatício por prazo indeterminado, conduziria a uma vinculação perpétua e, por isso, nula de pleno direito? Admitida a possibilidade de exoneração do fiador nas prorrogações não consentidas da locação, esta ocorreria no momento da prorrogação, ou quando do exercício do direito de liberar-se? A Súmula n. 214

do STJ, ao cogitar da não-responsabilidade do fiador pelas obrigações resultantes de *aditamento* do contrato locatício, compreenderia toda e qualquer prorrogação contratual?

Enfrentaremos esses questionamentos a partir da idéia fundamental que reprime as vinculações obrigacionais perpétuas, para em seguida cuidarmos da história da Súmula n. 214 do STJ e, finalmente, chegarmos às divergências que ainda perduraram na jurisprudência do Tribunal de Alçada em torno de sua exata compreensão e fiel compatibilização com o Direito Positivo vigente.

2 EXTINÇÃO DOS CONTRATOS SUJEITOS A PRAZO INDETERMINADO

Explicita o art. 166 do novo Código Civil, entre as causas de nulidade do negócio jurídico, a ocorrência de **ilicitude do objeto**, o que se conjuga com a regra básica do art. 104 do mesmo diploma legal, para a qual os requisitos de validade do negócio jurídico incluem o *objeto lícito, possível, determinado ou determinável*.

A ilicitude de uma avença decorre de uma contradição entre a prestação contratada e alguma regra da lei ou da moral (bons costumes). Não se admite que o contratante se obrigue a realizar um ato reprimido pela lei penal, ou que seja contrário à ordem pública ou aos bons costumes²³.

No terreno da ilicitude do objeto contratual, insere-se a duração do vínculo obrigacional instituído negocialmente. As relações contratuais **são necessariamente temporárias** e nascem com o destino de extinguir-se a seu termo natural. A extinção natural de um contrato deve ocorrer no momento em que se cumprem as obrigações dele oriundas. *Cumpridas as obrigações, o contrato está executado, seu conteúdo esgotado, seu fim alcançado*. Assim, *a execução é, essencialmente, o modo normal de extinção dos contratos*²⁴.

Como todo negócio jurídico, anota Caio Mário da Silva Pereira – *o contrato cumpre o seu ciclo existencial. Nasce do consentimento, sofre as vicissitudes de sua carreira, e termina. Normalmente, cessa com a prestação. A solutio é o seu fim natural, com a liberação do devedor e a satisfação do credor*²⁵.

A forma, porém, de executar o contrato nem sempre é igual, pois admite-se a possibilidade, conforme o caso, de execução **instantânea**

(imediate) ou de execução **continuada** (periódica). Na primeira hipótese, tudo se resume numa única **prestação**, e na segunda, ocorre uma **sucessão de prestações**, de maneira que o contrato só estará executado quando todas as prestações previstas tiverem sido completamente realizadas. De qualquer modo, a extinção natural do contrato pressupõe cumprimento de todas as obrigações nele estipuladas.

Em qualquer modalidade e extensão das prestações previstas, todo vínculo obrigacional há de ter um fim, sendo inadmissível impor a alguém, por contrato, sujeitar-se perpetuamente a cumprir prestações a outrem. *L'engagement d'accomplir une action ou de s'abstenir pendant toute sa vie ou, ce qui revient au même, pendant un temps qui dépasse vraisemblablement la durée de la vie humaine, par exemple pendant 99 ans, est nul*²⁶.

Importando o contrato a sujeição de uma pessoa à vontade de outra, sua perpetuidade conduziria a uma **servidão** incompatível com a garantia fundamental da liberdade. Em muitos regulamentos específicos de determinados contratos se encontra a proibição do vínculo perpétuo, mas, mesmo sem texto expresso, *la condamnation générale de la perpétuité contractuelle* pode ser deduzida como um princípio geral do direito das obrigações²⁷.

Tradicionalmente, explica-se o princípio que proíbe as vinculações obrigacionais perpétuas pelo cuidado da ordem jurídica em defender a liberdade individual. Modernamente, essa proibição se explica, também, por considerações de ordem econômica: *en figeant les relations contractuelles, les engagements perpétuels empêchent l'entrée sur le marché de nouveaux agents économiques et par là-même entravent la création et la circulation des richesses*²⁸.

A nulidade, porém, não atinge o contrato de duração indeterminada, mas apenas a convenção que vise proibir o contratante de desvincular-se para sempre. Para as convenções de efeitos projetados no tempo sem prazo ou sujeitos a prazo indeterminado, a solução não se passa no plano da invalidade, mas no da exonerabilidade. É pela **resilição unilateral**, assegurada nos moldes do art. 473 do novo Código Civil, que o princípio da liberdade se preserva.

Como a relação obrigacional não pode ser perpétua, fica sempre

Não teria cabimento que as partes ficassem condenadas a se manterem vinculadas, além do tempo a que se obrigaram, tornando o contrato verdadeiro grilhão. Por isso, ao contrário do que se estipulou no art. 4º (...), após o advento do termo final, e diante da indeterminação temporal, (...), qualquer das partes poderá dar por findo o contrato, independentemente do pagamento de multa, já que se trata do exercício de um direito legítimo, para o qual deverão elas estar preparadas.

assegurada a qualquer das partes, e a qualquer tempo, a **denúncia**, como meio unilateral de libertar-se do contrato²⁹. Trata-se de um princípio indeclinável dos contratos que nem mesmo a lei expressa, no Direito brasileiro, pode excluir sob pena de ferir de morte a liberdade contratual, escravizando as partes perpetuamente a uma relação negocial. Constituem objetivos da República Federativa do Brasil *construir uma sociedade livre* (art. 3º, inc. I, CF) e é exatamente por isso que a Constituição assegura a todos a garantia fundamental de que *ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei* (art. 5º, inc. II).

Nos contratos de execução continuada, pactuados por prazo indeterminado, a **denúncia** de qualquer dos contratantes apresenta-se como **forma normal de extinção de relação obrigacional**. Se não fosse assegurado o poder de resiliir, em contratos da espécie, *seria impossível ao contratante libertar-se do vínculo se o outro não concordasse*³⁰.

Nesse sentido, tem-se a **denúncia** como denominação dada ao *exercício do direito formativo - extintivo de desfazimento das obri-*

gações duradouras, contra a sua renovação ou continuação, independentemente do inadimplemento da outra parte³¹.

Trata-se de um **direito potestativo**, ou seja, de uma faculdade de criar, por ato de vontade de apenas uma das partes, uma nova situação jurídica. Sua fonte pode estar na lei, em função da natureza de certos contratos, como pode localizar-se em cláusula do próprio contrato, na qual as partes se reservam a faculdade de fazer cessar unilateralmente a relação obrigacional, ou ainda ser o resultado de um princípio geral do direito, inarredável, o que se opera nos contratos de trato sucessivo em vigor por prazo indeterminado³².

Pode-se questionar sobre o reflexo que a liberação do contratante por ato unilateral pode ter sobre a segurança da relação negocial. O fiador, por exemplo, ao denunciar a garantia de prazo indeterminado deixa o credor desprovido da segurança com que contava para realizar seu direito. No entanto, deve-se fazer um balanço entre os valores em confronto para se determinar a prevalência da liberdade ou da segurança. E, segundo a tradição da cultura ocidental, parece não haver dúvida de que a liberdade ocupa uma posição de proeminência no meio dos demais valores envolvidos no jogo econômico dos contratos³³.

A respeito da resilição unilateral (denúncia), a nota que distingue seus efeitos da resolução por inadimplemento ou da resilição bilateral (distrato) está em que estas desfazem o contrato e suas conseqüências para ambas as partes. Já a denúncia, *não obstante gerar a extinção da relação contratual, compadece-se com a extensão de efeitos do contrato atingido*³⁴.

Portanto, a característica principal da denúncia está nos seus efeitos extintivos que operam apenas *ex nunc*. Os efeitos contratuais já produzidos não são afetados pela resilição unilateral. Rompe-se o contrato no momento da denúncia, preservando-se, todavia, todos os efeitos até então realizados³⁵.

3 A LOCAÇÃO E A FIANÇA EM FACE DE CONVENÇÕES DE PRAZO INDETERMINADO

A locação de imóveis e a garantia de fiança não se excluem da sujeição ao princípio que veda as obrigações perpétuas e que regula as de prazo indeterminado de duração.

Explica Sylvio Capanema de Souza que, nas convenções locatícias, *a indeterminação temporal, muito frequente, em sede de mercado, pode ser ajustada no próprio contrato, ou decorrer de sua prorrogação, compulsória ou ajustada pelas partes*³⁶.

A indeterminação do prazo não induz, porém, nulidade do contrato locatício, pois trata-se de situação acolhida e disciplinada expressamente pela Lei do Inquilinato. *Nesse caso, diz o art. 6º (da Lei n. 8.245/91), que o locatário poderá denunciar a locação mediante aviso prévio por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 dias*³⁷.

Embora o dispositivo citado apenas mencione o direito potestativo do inquilino, na verdade, ambas as partes da relação *ex locato* poderão exercer a denúncia, atendidas determinadas condições que a lei detalha, principalmente para o locador.

A denúncia da locação de imóvel, na espécie, não é distinta da que se aplica a qualquer contrato de duração indeterminada. *Não teria cabimento que as partes ficassem condenadas a se manterem vinculadas, além do tempo a que se obrigaram, tornando, o contrato verdadeiro grilhão. Por isso, ao contrário do que se estipulou no art. 4º (rompimento antes de vencido o prazo convencional), após o advento do termo final, e diante da indeterminação temporal (provocada pela prorrogação indefinida da locação), qualquer das partes poderá dar por findo o contrato, independentemente do pagamento de multa, já que se trata do exercício de um direito legítimo, para o qual deverão elas estar preparadas*³⁸.

Quanto à fiança, a Lei do Inquilinato contém algumas disposições específicas para a garantia do contrato de locação, mas sem quebrar ou prejudicar a disciplina geral do contrato fidejussório estabelecida pelo Código Civil. Esse regime, que constava dos arts. 1.481 a 1.490 do Código de 1916 e que, hoje, figura nos arts. 818 a 839 do Código de 2002, contém princípios e preceitos *plenamente aplicáveis às locações, quando não for o caso de utilização dos poucos artigos específicos nesta Lei (Lei do Inquilinato), nesta seção "Das garantias locatícias". Cumprir que o instituto (a fiança locatícia) seja estudado dentro do capítulo do direito civil dedicado aos contratos em espécie*³⁹.

Na sistemática do Código Civil, a fiança pode ter duração limitada ou ilimitada. Mas *se for dada sem*

limitação de tempo, o fiador pode exonerar-se da obrigação a todo tempo (Art. 835 do Código Civil de 2002)⁴⁰.

A propósito da cessação dos efeitos do contrato de fiança, o Código Civil cuida separadamente da exoneração nos casos em que a garantia tiver sido assinada sem limitação de tempo (art. 835, equivalente ao art. 1.500 do Código Civil de 1916) e das demais hipóteses de extinção da fiança (arts. 837 a 839, correspondentes aos arts. 1.502 a 1.504 do CC-1916). São casos de extinção, distintos, da exoneração por denúncia: a extinção do contrato principal (art. 837); a concessão de moratória ao afiançado, sem consentimento do fiador; a impossibilitação, por ato do credor, da sub-rogação do fiador nos seus direitos e preferências; a dação em pagamento aceita amigavelmente pelo credor (art. 838); e a insolvência do afiançado durante o retardamento da execução por parte do credor (art. 839).

Coerente com o sistema do Código Civil, a Lei do Inquilinato prevê o direito de o locador exigir nova fiança entre outras hipóteses, sempre que: ocorrer exoneração do fiador (art. 40, IV) e extinguir-se a fiança ajustada por prazo certo, estando a locação prorrogada por tempo indeterminado (art. 40, V).

As duas modalidades extintivas têm configuração e efeitos distintos, no regime do Código: a expiração do prazo certo produz, por si só, a extinção do contrato (eficácia automática, *ipso iure*), dispensando-se manifestação volitiva das partes e sentença judicial (esta, se houver, será meramente declaratória e não-constitutiva); a exoneração por denúncia, que só se aplica às fianças prestadas por prazo indeterminado e que depende de declaração de vontade do fiador (negócio jurídico extintivo), pode exercer-se extrajudicialmente, mediante simples notificação com pré-aviso de 60 dias. Também aqui o efeito extintivo não exige sentença judicial.

Na exoneração por denúncia (resilição unilateral imotivada)⁴¹, porém, o contrato de fiança extingue-se *ex nunc*, preservando-se a obrigação fidejussória sobre as obrigações do afiançado, até que a notificação do credor exaura o pré-aviso legal (novo Código Civil, art. 835, que substituiu o art. 1.500 do antigo Código)⁴². Trata-se, portanto, do exercício de um direito potestativo: *a lei defere ao fiador o direito de alforriar-se mediante*

mera manifestação de sua vontade⁴³. Mas enquanto essa vontade constitutiva não for exercitada, a fiança de prazo indeterminado persistirá, produzindo a eficácia que lhe é própria⁴⁴.

Já nas diversas situações arroladas no art. 838 do Código Civil vigente (art. 1.503 do antigo Código Civil), quando o fiador obtém seu reconhecimento em juízo, os efeitos retroagem à época do fato extintivo (eficácia *ex tunc* da sentença, que, na verdade, não é constitutiva, mas declarativa).

Diante desse quadro, há várias situações a registrar no âmbito da fiança prestada em garantia de contrato de locação de imóveis, dentre os quais, os mais relevantes são: a fiança assinada com prazo certo, que não se prorroga junto ao contrato principal, sem que se renove também o ajuste com o fiador (Lei n. 8.245, art. 40, V); e a fiança que, à falta de estipulação em contrário, perdura *ex lege*, por tempo indeterminado, enquanto não se dê a restituição do imóvel ao locador (Lei n. 8.245, art. 39).

A maior parte das controvérsias jurisprudenciais em torno da prorrogação, ou não, da fiança ao contrato de locação, decorre da não-distinção entre as figuras da extinção e da exoneração da fiança.

4 A PRORROGAÇÃO LEGAL DA LOCAÇÃO E A SÚMULA N. 214 DO STJ

Por ter o Superior Tribunal de Justiça assentado, na Súmula n. 214, que *o fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu*, alguns acórdãos têm utilizado esse entendimento para invalidar a cláusula negocial (e até mesmo legal) da persistência da fiança sempre que o contrato locatício se submeter a prorrogação legal ou convencional e o fiador não tenha expressamente aderido à prorrogação.

Em certos arestos, simplesmente se afirma que, não admitindo a fiança interpretação extensiva, a garantia prestada a contrato locatício inicialmente ajustado por prazo certo somente valeria dentro daquele prazo, embora se tenha inserido cláusula de subsistência da garantia até a efetiva entrega das chaves. Sem a participação do fiador do contrato, a exoneração da fiança ocorreria no termo final do prazo certo originariamente previsto para o contrato de locação. Para essa corrente jurisprudencial, pouco importa que o art. 39

da Lei do Inquilinato estabeleça a duração da fiança locatícia *até a efetiva devolução do imóvel*, e que o contrato tenha estipulado a responsabilidade do fiador pelas obrigações do inquilino *até a entrega das chaves do locador*.

Segundo essa orientação jurisprudencial, a ampliação da fiança até a restituição do prédio locado somente acontecerá, em qualquer situação, quando o fiador aderir expressamente à prorrogação da relação *ex locato* seja por novo prazo certo, seja por tempo indeterminado.

Não se pode negar que a lei manda interpretar restritivamente a fiança, por se tratar de contrato naturalmente benéfico (novo Código Civil, art 819, equivalente ao art. 1.483 do antigo Código). Porém, a regra legal não quer que, por meio de interpretação analógica ou ampliativa, a fiança venha a alcançar hipóteses que a vontade negocial de fato não tenha previsto⁴⁵.

A vedação à interpretação extensiva não autoriza o juiz a desprezar o que, expressa e claramente, as partes estipularam acerca da duração e prorrogação da fiança. O intérprete não poderia eventualmente prorrogar a fiança além do único termo ajustado entre as partes, à base de argumentos analógicos ou extensivos. Não se presta, porém, a interpretação restritiva a modificar a convenção nem, obviamente, a eliminar de seu contexto o que, efetivamente, foi querido pela vontade negocial dos contratantes.

Para o juiz recusar eficácia à alguma convenção expressa do contrato de fiança, ela teria de ser nula. E, realmente, é o que fazem alguns acórdãos, para os quais não seria a interpretação restritiva, mas a nulidade de pleno direito que retiraria o efeito da cláusula de prorrogação automática da fiança, além do prazo inicial da locação e até a restituição das chaves do locador. Diz-se, em tais arestos, que a cláusula assim estatuída, importaria renúncia de direito indisponível, eternizando a fiança, e, por isso, tornar-se-ia **cláusula abusiva**. Daí sua nulidade absoluta⁴⁶.

Há, *data venia*, dois equívocos nesse raciocínio: em primeiro lugar, porque obrigação de prazo indeterminado não é obrigação perpétua, pois sempre haverá a possibilidade legal de interrompê-la mediante denúncia; segundo, porque, sendo a cláusula autorizada por lei, jamais poderá ser qualificada de abusiva.

Por ter o Superior Tribunal de Justiça assentado, na Súmula n. 214, que *o fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu*, alguns acórdãos têm utilizado esse entendimento para invalidar a cláusula negocial (e até mesmo legal) da persistência da fiança sempre que o contrato locatício se submeter a prorrogação legal ou convencional e o fiador não tenha expressamente aderido à prorrogação.

A renúncia ao direito de exercer a faculdade de exonerar-se da fiança tornada sem prazo certo pode ser averbada de ineficaz. O direito de pôr fim, por resilição unilateral, aos contratos continuativos de duração indeterminada, é indisponível porque afeta a garantia de liberdade individual, como reconhece a doutrina e jurisprudência, de maneira categórica. A perpetuação do vínculo obrigacional, contra a vontade da parte, implica servidão, que o Direito moderno não tolera.

A nulidade, todavia, é da renúncia à liberdade exonerativa, e não do ajuste de prorrogação da fiança por tempo indeterminado. Vale dizer: malgrado a convenção em sentido contrário, o fiador continuará detendo o direito de, a qualquer tempo, denunciar a fiança. Responderá, contudo, por ela enquanto não promover sua resilição⁴⁷.

Por outro lado, para ter-se como abusiva uma contratação, é necessário que tenha sido praticada de modo a exceder manifestamente os limites impostos ao direito exercido *pele seu fim econômico ou social* (art. 187 do novo Código Civil). Se a cláusula simplesmente transplanta

para o contrato o que consta de previsão expressa da lei, não há como pensar-se em abusividade. Se há norma legal, justamente para a hipótese de fiança em contrato de locação, autorizando sua instituição para vigorar até a restituição do imóvel ao locador, inviável é pensar-se em qualquer tipo de abusividade numa convenção que simplesmente se vale de uma opção legal instituída especificamente para a hipótese em questão.

Há, no Código Civil italiano, uma regra claríssima para situações desse jaez: *Non sono vessatorie le clausole che riproducono disposizioni di legge* (art. 1.469-ter, n.3). Proclama a referida Súmula n. 214 do STJ que *o fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu*. Esse enunciado sumular não cogitou de prorrogação do contrato, que não decorre de aditamento, deflui da própria lei. Nem se referiu, obviamente, a prorrogações já previstas na convenção inicial das partes.

Embora se lavre algum documento para registrar a prorrogação, em tais circunstâncias, o efeito da extensão do vínculo contratual é simples consectário daquilo que, desde a origem, haviam ajustado os contratantes. A estipulação de que a fiança perduraria até a entrega das chaves, e não apenas durante o prazo certo de início avançado, decorre do próprio contrato de fiança. Não se pode condicionar sua eficácia à assinatura do fiador no aditivo de prorrogação, porque já convencioneado se achava que assim duraria a fiança. Impossível, destarte, exonerar automaticamente o fiador, em tais circunstâncias, por falta de anuência à prorrogação. Essa anuência já fora dada nos próprios termos da fiança e o fora em condições de validade incontestes porque autorizada por norma legal expressa (Lei do Inquilinato, art. 39).

Não pode ser subtraído do fiador a faculdade de, após a transformação do contrato de prazo certo para prazo indeterminado (até a entrega das chaves), exonerar-se mediante notificação resilitória, nos termos do art. 835 do novo Código Civil (art. 1.500 do antigo Código Civil).

Essa exonerabilidade é legítima e irrecusável e não pode ser suprimida por convenção, como já se demonstrou⁴⁸. A fiança, contudo, vigorará durante a prorrogação por prazo indeterminado da locação, enquanto não utilizar o fiador do expediente liberatório do art. 835 do novo Código Civil.

Esse mecanismo de exoneração está previsto na Lei de Inquilinato, quando, no art. 40, se impõe ao locatário apresentar novo fiador sempre que se dê a *exoneração do fiador* (primitivo) (inc. IV) ou se verifique a *prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo* (inc. V).

Há dois caminhos, portanto, para o fiador evitar a perpetuação indesejável da garantia fidejussória prestada em contrato locatício:

a) estipular expressamente um prazo certo para a vigência da fiança, caso em que esta se extinguirá a seu termo, mesmo que a locação se prorrogue (Lei do Inquilinato, arts. 39 c/c 40, V);

b) exercer, após a prorrogação por prazo indeterminado, a faculdade legal de denúncia da fiança, mediante notificação ao locador (Lei do Inquilinato, art. 40, IV, c/c art. 835 do Código Civil de 2002).

A Súmula n. 214 do STJ não atrita, de forma alguma, com o que se acaba de expor. Na verdade, ela diz respeito às inovações convencionais introduzidas no contrato de locação por ajuste entre locatário e locador, sem a anuência do fiador.

Com efeito, o enunciado sumular invoca justificativas em nove precedentes da Quinta e Sexta Turmas do STJ⁴⁹, todos relacionados com aditivos inovadores do teor do contrato locatício e não com simples prorrogações legais ou autorizadas por cláusula do próprio negócio afiançado.

No primeiro precedente, a hipótese foi de *reajuste extracontratual*⁵⁰; no segundo, *ação revisional de aluguel*⁵¹; no terceiro, *novação*⁵²; no quarto, *ação revisional para aumentar o aluguel*⁵³; no quinto, *novação do contrato locatício*⁵⁴; no sexto, *majoração de aluguel em pacto adicional*⁵⁵; no sétimo, *acordo para majoração de aluguel*⁵⁶; no oitavo, *pacto adicional de moratória*⁵⁷; e no nono, *acordo de alteração contratual*⁵⁸.

A Súmula n. 214, portanto, espelha orientação jurisprudencial firmada para situações de pactos de natureza **novativa**, realizados no âmbito do relacionamento entre locador e locatário, sem a presença ou consentimento do fiador. O caso não envolve o art. 39 da Lei do Inquilinato, nem considera inválido o pacto de fiança a perdurar durante prorrogação da locação por prazo indeterminado, previsto no contrato primitivo. O enunciado da Súmula n. 214 foi inspirado na regra do art. 1.006 do antigo Cód-

go Civil (art. 366 do novo Código Civil), que instituiu a exoneração do fiador pela *novação feita sem seu consentimento com o devedor principal*.

A extinção da fiança, tal como prevista na referida Súmula, não proveio de prorrogação do contrato locatício por tempo indeterminado. Deveu-se simplesmente a novações, que instituíram obrigações novas (majorações de aluguel fora dos padrões previstos no contrato afiançado) sem o assentimento do fiador.

Segundo Gil do Santos: *os fiadores respondem pelos reajustes contratuais ou legais do aluguel, não pelas diferenças do locativo que decorram da sua revisão judicial, em demanda para a qual não foram intimados. É que os reajustes podem ser exigidos dos fiadores, seja porque previstos no contrato, do que eles tinham ciência, seja porque legais, não podendo, pois alegar ignorância a respeito. Já os valores que sejam consequência de sentença judicial em processo do qual não participaram, nem ciência tiveram, não se lhes podem exigir. Por igual, os fiadores não são responsáveis por aumentos de locativos previstos em novos contratos ou aditamentos contratuais dos quais não participaram*⁵⁹.

Foi justamente essa doutrina acerca dos aditamentos contratuais inovativos que inspirou a Súmula n. 214 do STJ, e não o simples fato de o contrato locatício passar do regime do prazo determinado para o indeterminado.

5 JURISPRUDÊNCIA DO STJ POSTERIOR À SÚMULA n. 214

Sob invocação da Súmula n. 214, a Terceira Seção do STJ, em sucessivos embargos de divergência, tem decidido que:

a) *a obrigação decorrente da fiança locatícia deve se restringir ao prazo originalmente contratado, descabendo se exigir do garantidor o adimplemento de débitos que pertinem ao período de prorrogação da locação, à qual não anuiu, consoante a regra dos arts. 1.003 e 1.006 do Estatuto Civil*⁶⁰;

b) *a prorrogação do contrato sem anuência dos fiadores não os vincula, sendo irrelevante, acrescenta-se, a existência de cláusula de duração da responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves, bem como aquela que pretenda afastar à disposição inserta no art. 1.500 do Código Civil*⁶¹.

Há dois aspectos técnicos a ressaltar nessa jurisprudência, a saber:

a) Quando se invocam os arts. 1.003 e 1.006 do antigo Código Civil (arts. 364 e 366 do novo Código Civil), a posição do STJ é de meridiana clareza: se houve **novação** e dela não participou o fiador, exonerado fica ele da garantia prestada⁶². A consequência legal é que dita novação, estranha ao fiador, extingue a fiança, na forma do art. 364 do novo Código Civil (art. 1.003 do antigo Código Civil)⁶³;

b) Quando, porém, o caso não for de novação, mas de simples prorrogação, já prevista na pactuação original da locação e da fiança, não se vê como liberar o fiador pelo simples fato de ter sido cumprida a cláusula de prorrogação.

A jurisprudência do STJ deve ser entendida, mediante uma necessária distinção: há casos nos quais simplesmente se prevê que a fiança durará até a entrega das chaves; e há outros em que o contrato de fiança já prevê expressamente sua duração na hipótese de prorrogação legal ou convencional.

Quando apenas se estipulou que a fiança duraria até a entrega das chaves, a garantia prevalecerá dentro do prazo certo estipulado no contrato. Se houver prorrogação e a ela não anuir o fiador, a garantia fidejussória se extinguirá no termo do prazo original do contrato, sem embargo da cláusula de vigência até a entrega das chaves. Isso tem sido reiteradamente assentado pelo STJ, em jurisprudência unânime da Terceira Seção.

Contudo, se o contrato não se limitar à estipulação genérica de entrega das chaves e contiver cláusula explícita de garantia futura para as prorrogações legais e convencionais, e não apenas menção à entrega das chaves, não há como negar validade a semelhante ajuste. A fiança é contratável não apenas para obrigações atuais, mas também para as "dívidas futuras", como prevê o art. 821 do novo Código Civil (art. 1.485 do Código Civil de 1916)⁶⁴.

O argumento de que o fiador não pode, contra sua vontade, *permanecer indefinidamente obrigado*⁶⁵ é correto. Não conduz, todavia, à irremediável extinção da fiança pelo simples fato de ter ocorrido a prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado. O remédio contra a indesejável perpetuidade da fiança não é a sua nulidade na espécie, é apenas a sua submissão à faculda-

de legal de exoneração prevista no art. 835 do novo Código Civil (art. 1.500 do Código Civil de 1916).

Não se pode impedir a exoneração do fiador, nas prorrogações do contrato por prazo indeterminado, mediante prévia renúncia aos benefícios do art. 1.500 do antigo Código Civil ou 835 do novo Código Civil⁶⁶. A regra em questão protege um direito fundamental que seria ofendido caso se tornasse perpétua a vinculação do fiador de uma locação que tenha sido prorrogada por tempo indeterminado⁶⁷.

O efeito, porém, da prevalência dos artigos acima mencionados não acarreta a nulidade da prorrogação da fiança, que subsistirá até que o fiador exerça a faculdade de exoneração, cuja eficácia será *ex nunc* e não *ex tunc*.

6 CONCLUSÃO

A maior parte das divergências jurisprudenciais em torno da prorrogação do contrato locatício assegurado por fiança decorre da não-distinção entre os fenômenos da extinção (*ex lege*) e da **exoneração** (*ex voluntate*) da garantia.

Não há nulidade da cláusula negocial que preveja a superveniência de prorrogação legal ou convencional da locação, ficando desde logo o fiador responsável pelas obrigações do locatário relativas ao novo período de ampliação da vigência contratual. É válida a fiança tanto para as dívidas atuais como para as dívidas futuras do novo Código Civil, art. 821.

A previsão de responsabilidade do fiador até a restituição do imóvel ao locador (entrega das chaves) não prevalece, segundo a atual jurisprudência do STJ (Terceira Seção), senão durante o prazo certo estatuído no original pacto locatício. Para que se estenda às renovações ou prorrogações oriundas de aditamento contratual entre inquilino e senhorio, é necessária a anuência expressa do fiador. Não basta, para esse efeito, a simples inserção de cláusula de responsabilidade até a entrega das chaves.

O art. 39 da Lei do Inquilinato opera plenamente dentro do prazo determinado (ou não) estipulado originalmente no contrato de locação. Para aplicar-se após exaustão de tal prazo, ter-se-á de verificar os termos da convenção. A norma do art. 39 deverá se harmonizar com os termos do contrato a serem observados após o vencimento do prazo primitivo. Não

O argumento de que o fiador não pode, contra sua vontade, *permanecer indefinidamente obrigado* é correto. Não conduz, todavia, à irremediável extinção da fiança pelo simples fato de ter ocorrido a prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado. O remédio contra a indesejável perpetuidade da fiança não é a sua nulidade na espécie, é apenas a sua submissão à faculdade legal de exoneração prevista no art. 835 do novo Código Civil (art. 1.500 do Código Civil de 1916).

havendo convenção expressa sobre a vigência da fiança além do prazo do contrato primitivo, a simples declaração de responsabilidade do fiador até a entrega das chaves não mantém a fiança indefinidamente. Essa parece ser a atual sinalização da jurisprudência do STJ (Terceira Seção).

Operada a prorrogação legal ou convencional da locação e passando a vigorar por prazo indeterminado, a fiança, quando também prorrogada, ficará sujeita à exonerabilidade voluntária assegurada pelo art. 1.500 do antigo Código Civil (art. 835 do novo Código Civil).

Ineficaz é a cláusula de renúncia prévia aos favores nos mencionados artigos, por força da garantia fundamental de liberdade individual, que não condiz com vinculação obrigacional perpétua, em temas como o da fiança⁶⁸. Daí a irrenunciabilidade do direito de exoneração da fiança prestada sem predeterminação de tempo⁶⁹.

Configurada a situação de exonerabilidade e exercendo o fiador a sua faculdade liberatória, caberá ao locador o direito de exigir do inquilino novo fiador, sob pena de re-

solução do contrato (Lei n. 8.245/91, art. 40, inc. IV).

Não me parece, *data venia*, merecedora de apoio a tese de que seria desprovida de validade a convenção que expressamente estabeleça a continuidade da fiança na hipótese de prorrogação da locação por tempo indeterminado⁷⁰. Isso porque o Código Civil consagra a possibilidade de fiança por dívida futura e de duração indeterminada. Desde que se preveja essa prorrogação da garantia fidejussória de maneira clara e precisa, não há razão para negar-se efeito à avença. Cria-se, na espécie, um contrato de garantia de prazo indeterminado, cuja vigência persistirá enquanto não se der a denúncia de que trata o art. 835 do novo Código Civil.

Não há, outrossim, incompatibilidade entre o art. 39 da Lei de Inquilinato e o art. 835 do novo Código Civil. Prorrogado o contrato locatício por prazo indeterminado, a fiança também se prorrogará por prazo indeterminado. Durante essa nova etapa da garantia, surgirá para o fiador, no entanto, a faculdade de denunciar, com efeito *ex nunc*, o contrato de fiança, da mesma maneira que qualquer das partes do contrato de locação de prazo indeterminado pode rompê-lo.

NOTAS BIBLIOGRÁFICAS

- 1 TAMG, 1ª Câmara Cív., Ap. 373.415-0, Rel. Juiz Osmando de Almeida, ac. un. de 26/11/2002.
- 2 TAMG, 1ª Câmara Cív., Ap. 371.573-9, Rel. Juiz Osmando de Almeida, ac. un. de 12/11/2002.
- 3 TAMG, 1ª Câmara Cív., Ap. 365.293-9, Rel. Juiz Eduardo Brum, ac. un. de 27/8/2002.
- 4 TAMG, 2ª Câmara Cív., Ap. 361.141-4, Rel. Juiz Alberto Aluizio Pacheco de Andrade, ac. un. de 4/6/2002. No mesmo sentido: TAMG, 2ª Câmara Cív., Ap. 362.857-1, Rel. Juiz Alberto Vilas Boas, ac. un. de 20/8/2002.
- 5 TAMG, 1ª Câmara Cív., Ap. 358.060-9, Rel. Juiz Gouvêa Rios, ac. p/ maioria de 07/5/2002. No mesmo sentido: TAMG, 3ª Câmara Cív., Ap. 370.697-0, Rel. Juiz Edilson Fernandes, ac. un. de 30/10/2002.
- 6 TAMG, 5ª Câmara Cív., Ap. 372.077-6, Rel. Juiz Armando Freire, ac. não-unânime, de 31/10/2002.
- 7 TAMG, 6ª Câmara Cív., Ap. 380.078-8, Rel. Juiz Valdez Leite Machado, ac. un. de 12/12/2002.
- 8 TAMG, 2ª Câmara Cív., Ap. 345.846-4, Rel. Juiz Edgar Penna Amorim, ac. un. de 26/02/2002. Não havendo exoneração da fiança, persiste a obrigação dos fiadores até a data de imissão do locador na posse do imóvel (TAMG, 3ª Câmara Cív., Ap.

- 363.851-3, ac. p/ maioria de 18/9/2002, Rel. Juiz Mauro Soares de Freitas. No mesmo sentido: TAMG, 7ª Câmara Cív., Ap. 367.403-3, Rel. Juiz Unias Silva, ac. un. de 29/8/2002).
- 9 TAMG, 3ª Câmara Cív., Ap. 363.851-3, ac. por maioria de 18/9/2002, Rel. Juiz Mauro Soares de Freitas. No mesmo sentido: TAMG, 7ª Câmara Cív., Ap. 367.403-3, Rel. Juiz Unias Silva, ac. un. de 29/8/2002.
- 10 TAMG, 2ª Câmara Cív., Ap. 352.521-3, Rel. Juiz Batista Franco, ac. un. de 8/10/2002.
- 11 TAMG, 5ª Câmara Cív., Ap. 360.049-1, Rel. Juiz Mariné da Cunha, ac. 2/5/2002. No mesmo sentido, ou seja, da nulidade da cláusula: TAMG, 4ª Câmara Cív., Ap. 356.180-8, Rel. Juiz Alvimar de Ávila, ac. un. de 06/3/2002.
- 12 TAMG, 4ª Câmara Cív., Ap. 355.840-5, Rel. Juiz Alvimar de Ávila, ac. un. de 13/5/2002; e, ainda, TAMG, 4ª Câmara Cív., Ap. 370.085-0, Rel. Juiz Paulo César Dias, ac. un. de 25.09.2002; TAMG, 5ª Câmara Cív., Ap. 366.318-5, Rel. Juiz Francisco Kupidowski, ac. un. de 22/8/2002; TAMG, 5ª Câmara Cív., Ap. 371.054-9, Rel. p/ ac. Juiz Mariné da Cunha, ac. por maioria de 14/11/2002; TAMG, 6ª Câmara Cív., Ap. 363.233-5, Rel. Juiz Valdez Leite Machado, ac. por maioria de 29.08.2002; TAMG, 7ª Câmara Cív., Ap. 352.361-1, Rel. p/ ac. Juiz Vieira de Brito, ac. por maioria de 25.04.2002; TAMG, 7ª Câmara Cív., Ap. 359.998-2, Rel. Juiz Guilherme Luciano Baeta Nunes, ac. não-unânime de 25/04/2002; TAMG, 7ª Câmara Cív., Ap. 377.663-2, Rel. Juiz Unias Silva, ac. não-unânime de 12/12/2002
- 13 TAMG, 3ª Câmara Cív., Ap. 363.851-3, Rel. Juiz Mauro Soares de Freitas, ac. por maioria de 18/9/2002.
- 14 TAMG, 3ª Câmara Cív., Emb. Infr. na Ap. 357.913-1/01, Rel. Juiz Mauro Soares de Freitas, ac. por maioria de 18/12/2002.
- 15 TAMG, 4ª Câmara Cív., Ap. 368.065-7, Rel. Juiz Domingos Coelho, ac. un. de 25/9/2002; TAMG, 6ª Câmara Cív., Ap. 373.846-5, Rel. Juiz Dídimo Inocêncio de Paulo, ac. un. de 7/11/2002.
- 16 TAMG, 2ª Câmara Cív., Ap. 364.810-6, Rel. Juiz Edival José de Moraes, ac. un. de 26/11/2002.
- 17 TAMG, 2ª Câmara Cív., Ap. 364.878-8, Rel. Juiz Edgar Penna Amorim, ac. un. de 26/11/2002. No mesmo sentido: TAMG, 2ª Câmara Cív., Ap. 366.745-2, Rel. Juiz Edgar Penna Amorim, ac. un. de 26/11/2002.
- 18 TAMG, 2ª Câmara Cív., Ap. 373.706-6, Rel. Juiz Pereira da Silva, ac. un. de 10/12/2002. No mesmo sentido: TAMG, 3ª Câmara Cív., EDcl. na Ap. 281.719-6/01, Rel. Juiz Edilson Fernandes, ac. un. de 6/2/2002.
- 19 TAMG, 3ª Câmara Cív., Ap. 350.171-5, Rel. Juiza Teresa Cristina da Cunha Peixoto, ac. un. de 21/8/2002.
- 20 TAMG, 4ª Câmara Cív., Ap. 358.258-9, Rel. Juiz Batista Franco, ac. un. de 10/4/2002.
- 21 TAMG, 4ª Câmara Cív., Ap. 362.199-4, Rel. Juiz Saldanha da Fonseca, ac. não-unânime de 7/8/2002.
- 22 TAMG, 6ª Câmara Cív., Ap. 361.806-0, Rel. Juiz Dárcio Lopardi Mendes, ac. de 27/6/2002.
- 23 TERRÉ, François; SIMLER, Philippe; LEQUETTE, Yves. *Droit Civil. Les*

obligations. 6. ed. Paris: Dalloz, 1996. p. 241.

- 24 GOMES, Orlando. *Contratos*. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002, n. 131, p. 170.
- 25 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. v. 3, p. 90.
- 26 TERRÉ, François; SIMLER, Philippe; LEQUETTE, Yves. *op. cit.*, p. 241.
- 27 STARCK, Boris; ROLAND, Henri; BOYER, Laurent. *Obligations. Contrato*. 5ème. ed. Paris: Litec, 1995. v. 2, p. 501-502.
- 28 TERRÉ, François; SIMLER, Philippe; LEQUETTE, Yves. *op. cit.*, p. 241.
- 29 *Les contrats conclus sans détermination de durée supposent toujours le pouvoir de s'en dégager unilatéralement* (STARCK, Boris, ROLAND, Henri, BOYER, Laurent. *op. cit.*, p. 501).
- 30 GOMES, *op. cit.*, p. 186.
- 31 AGUIAR JUNIOR, Rui Rosado de. *Extinção dos contratos por incumprimento do devedor*. Rio de Janeiro: Aide, 1991. p. 69-70.
- 32 PEREIRA, *op. cit.*, v. 3, p. 92.
- 33 Segundo a concepção dominante do mercado, cristão e liberal, a *precedência da liberdade pode ser limitada apenas em nome da própria liberdade* (RAWLS, John. *Uma teoria da Justiça*. São Paulo: Martins Fontes, 2000. p. 267). *Uma Uma*
- 34 PEREIRA, *op. cit.*, v. 3, n. 213, p. 92.
- 35 AGUIAR JUNIOR, *op. cit.*, p. 70.
- 36 SOUZA, Sylvio Capanema de. *Da locação do imóvel urbano: direito e processo*. Rio de Janeiro: Forense, 2001. p. 63.
- 37 Idem.
- 38 Idem.
- 39 VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do inquilinato comentada*. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2001. p. 168.
- 40 GOMES, *op. cit.*, p. 438.
- 41 *Em princípio, a denúncia não precisa ser justificada. Meio lícito de pôr termo ao contrato por tempo indeterminado, sabem as partes que, em qualquer momento, pode ser desfeito mediante simples declaração unilateral de vontade* (GOMES, Orlando, *op. cit.*, n. 145, p. 186).
- 42 PEREIRA, *op. cit.*, p. 92.
- 43 RODRIGUES, Silvio. *Direito civil*. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 3, p. 361.
- 44 *No novo sistema, o período de sessenta dias posterior à notificação tem a finalidade de manter hígida a garantia por esse período e, entretantes, permitir que o credor obtenha novo fiador, com ou sem concurso do devedor, dependendo do que dispuser o contrato garantido* (VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2002. v. 3, p. 422).
- 45 A regra do art. 819 do CC-2002, que repete o art. 1.483 do CC-1916, é a seguinte: *A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva*.
- 46 TAMG, 2ª Câmara Cív., Ap. 352.521-3, Rel. Juiz Batista Franco, ac. de 8/10/2002; 5ª Câmara Cív., Ap. 360.049-1, Rel. Juiz Mariné da Cunha, ac. 2/05/2002; TAMG, 4ª Câmara Cív., Ap. 356.180-8, Rel. Juiz Alvimar de Ávila, ac. de 6/03/2002.
- 47 Dispõe o CC-2002, no art. 835, que substituiu o art. 1.500 do CC-1916 que 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 60 (sessenta) dias após a notificação do credor.*
- 48 *Não há que se admitir a renúncia prévia ao direito de exonerar-se o fiador da garantia, pois ninguém pode renunciar previamente direito potestativo* (VENOSA, *op. cit.*, v. 3, p. 423).
- 49 STJ, REsp 34.981-7/SP, 50.437-0/SP, 61.947-0/SP, 62.728-0/RJ, 64.019-9/SP, 64.237-0/SP, 74.859-0/SP, 90.552-0/SP e 151.071-0/MG, todos do período compreendido entre 1995 e 1997.
- 50 REsp 34.981-7/SP.
- 51 REsp 50.437/SP.
- 52 REsp 61.947/SP.
- 53 REsp 62.728/RJ.
- 54 REsp 64.019/SP.
- 55 REsp 64.273/SP.
- 56 REsp 74.859/SP.
- 57 REsp 90.552/SP.
- 58 REsp 151.071/MG.
- 59 SANTOS, Gildo dos. *Locação e despejo*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001. p. 204.
- 60 STJ, Terceira Seção, Emb. Div. no REsp 302.209/MG, Rel. Min. Gilson Dipp, ac. un. de 23/10/2002, DJU 18/11/2002. No mesmo sentido: STJ, Emb. Div. no REsp 255.392/GO, Rel. Min. Hamilton Carvalhido, ac. 09.05.2001, DJU 17.09.2001. No mesmo sentido: STJ, Emb. Div. no REsp. 255.392/GO, Rel. Min. Hamilton Carvalhido, ac. un. de 9/5/2001, DJU 17/9/2001; STJ, Emb. Div. no REsp 67.601/SP, Rel. Min. José Arnaldo da Fonseca, DJU 29/6/98.
- 61 STJ, Terceira Seção, Emb. Div. no REsp, 255.392/GO, Rel. Min. Hamilton Carvalhido, ac. de 9/5/2001, DJU 17/9/2001. No mesmo sentido: STJ, Emb. Div. no REsp 302.209/MG, Rel. Min. Gilson Dipp, ac. 23/10/2001, DJU 18/11/2002.
- 62 Art. 366. *Importa exoneração do fiador a novação feita sem o seu consento com o devedor principal* (CC-2002).
- 63 Art. 364. *A novação extingue os acessórios e garantias da dívida, sempre que não houver estipulação em contrário* (CC-2002).
- 64 Art. 821. *As dívidas futuras podem ser objeto de fiança; mas o fiador, neste caso, não será demandado senão depois que se fizer certa e líquida a obrigação do principal devedor*.
- 65 STJ, Terceira Seção, Emb. Div. no REsp 67.601/SP, DJU 29/06/1998.
- 66 *A cláusula de validade da fiança "até a entrega das chaves", não pode ser interpretada como um beco sem saída para o fiador, único a não poder dar por finda a locação e único a dela não extrair qualquer proveito. Por isso, essa cláusula não implica em renúncia absoluta à faculdade de exoneração da fiança, prevista no art. 1.500 do Código Civil* (STJ, 5ª T., REsp. 45.214-7/SP, Rel. Min. Assis Toledo, ac. 11/05/94, DJU 30/5/94).
- 67 *A locação que por tempo determinado se transformou em locação por tempo indeterminado, ainda que o contrato contenha previsão de responsabilidade que deva subsistir até a entrega das chaves, ou mesmo cláusula de renúncia à faculdade do art. 1.500 do CC (de 1916), não perpetua a obrigação do fiador, podendo mesmo exonerar-se da obrigação, com*

base no citado artigo, do contrário resultaria incompatível com os princípios gerais do direito (...) considera-se nula a cláusula contratual que estabelecer a renúncia do fiador ao direito assegurado pelo art. 1.500 do CC (2º TACivSP, 2ª C., Ap., 155.380, Rel. Juiz Moraes Salles, ac. 18/4/83, JTACSP-RT, 85/232, *apud* SOUZA, Sylvio Capanema de. *Da locação do imóvel urbano cit.*, p. 252).

- 68 Segundo posição atual do STJ, passando a vigorar o contrato de locação por tempo indeterminado, não se pode desacolher ação de exoneração intentada pelo fiador, com base no art. 1.500 (CC-1.916), sendo irrelevante, na hipótese, para delimitar a duração da garantia, cláusula prevendo a obrigação do fiador até a entrega das chaves, ou ainda que tenha ocorrido renúncia ao direito de exonerar-se da garantia (STJ, Quinta Turma, AgRg no REsp. 457.667/SP, Rel. Min. Félix Ficher, ac. un. de 10/12/2002, DJU 24/2/2003).
- 69 *Após o termo final previsto para o contrato de locação, o fiador pode se desonerar, com fundamento no art. 1.500 do Código Civil (de 1916), embora tenha assumido a responsabilidade até a efetiva entrega das chaves.* (2º TACivSP, Inc. de Unif. de Jurisp. na Ap. 471.943-01, Rel. Juiz Pereira Calças, ac. 3/6/1997. In: SANTOS, Gildo dos. *Locação e despejo*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001. p.205). *Não possui valor jurídico algum a cláusula contratual de renúncia à exoneração da fiança quando condicionada à implementação da prorrogação da avença locatícia por prazo determinado, posto que a ninguém é dado renunciar antecipadamente um direito do qual ainda não é titular* (2º TACivSP, 9ª C., Ap. 484.958-00, Rel. Juiz Ferraz de Arruda, ac. 15/03/2000, in *Ementário* 10/2000, DOE 9/6/2000, p. 140, *apud* SANTOS, Gildo dos. *Locação e despejo cit.*, p. 205).
- 70 *Na fiança, o garante só pode ser responsabilizado pelos valores previstos no contrato a que se vinculou, sendo irrelevante, na hipótese, para se delimitar a duração da garantia, cláusula contratual prevendo a obrigação do fiador até a entrega das chaves* (STJ, Quinta Turma, REsp. 503.594, Rel. Min. Felix Fischer, ac. 27/5/2003, DJU 30/6/2003, p. 309).

Artigo recebido em 5/1/2004.

ABSTRACT

The author examines the effects of the lease contract's extension on the bail bond, as well as he asserts that there are a lot of divergences between the judgements of the Special Jurisdiction Appellate Court of Minas Gerais, which turns the jurisprudence into an indefinite and hesitant one.

He deals with the indeterminate term contract's extinguishment, for it is inadmissible to force someone to subject himself to perpetually make payments to someone else. In this case, he includes the lease and the bail bond.

He analyses the extent of the Abridgment of Law n. 214 of the Superior Court of Justice (STJ), making it compatible with the

article 39 of the Lease Law, concerning the lease's legal extension and its effects. The mentioned article carries on entirely within the determined (or not) period, which is originally stipulated on the lease contract.

KEYWORDS – Bail bond; lease; extension; period; Civil Code; Abridgment of Law n. 214 – STJ; Lease Law – article 39.

Humberto Theodoro Júnior é Professor Titular de Direito na Universidade Federal de Minas Gerais, Desembargador Aposentado do Tribunal de Justiça de Minas Gerais e advogado.