



Garantia locatícia vale até a efetiva devolução das chaves

Tema dos mais palpitantes para o mercado imobiliário em geral, refere-se as hipóteses de responsabilidade, ou não, do fiador no contrato de locação urbana até a efetiva entrega das chaves. O mercado de locações urbanas vem passando por momentos de intranquilidade, causados, especialmente, por alguns julgadores que decidem pela extinção da responsabilidade dos fiadores juntamente com o prazo determinado da locação urbana. O que significa dizer, a responsabilidade do fiador se extingue, findo o prazo determinado do contrato de locação.

Os julgados supra mencionados causaram enorme retração no mercado de locação imobiliária, primeiro, face a insegurança experimentada por muitos locadores em ofertarem seus imóveis à locação, depois, pela maior dificuldade dos locatários na obtenção da necessária fiança.

Todavia, sob o tema cabem alguns esclarecimentos:

A Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991, Lei de Locações de Imóveis Urbanos, em seu artigo 39, assim dispõe: “Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.”

Ainda, sobre a mesma Lei, é oportuno mencionar as disposições contidas, inicialmente, no parágrafo 1º do artigo 46 — “Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.”, bem como, no parágrafo único do artigo 56 — “Findo o prazo estipulado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.”

Pela leitura dos dispositivos supra há que se concluir pelo seguinte entendimento: Findos os prazos das locações (residenciais e/ou não residenciais) determinados contratualmente, os contratos passam a vigorar por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato (artigo 46) ou, também, nas condições ajustadas (artigo 56).

Não se discorda que a fiança locatícia é cláusula contratual e como tal, mantém-se na prorrogação por prazo indeterminado. Esse é o entendimento que se desposa.

Todavia, alguns julgadores, a contra-corrente do que determina o artigo 2.036 da Lei 10.406/02 – Código Civil, desconsideram a existência de lei especial quando proferem decisões em sentido oposto.

Muitas de tais decisões lastreiam-se em interpretação equivocada da Súmula 214 do Superior Tribunal de Justiça, que assim dispõe: “O fiador da locação não responde por obrigações resultante de aditamento ao qual não anuiu”.



Há que se ressaltar que não cabe qualquer crítica à Súmula 214. A sua interpretação e vinculação ao tema é que vem sendo feita de forma indevida.

Define-se aditamento como “o que se junta ou adita a alguma coisa para esclarecê-la ou complementá-la, suplemento.”¹.

Por tal definição, estaria se aditando o contrato de locação pela introdução de cláusulas e condições não previstas originalmente, como por exemplo, uma nova fórmula de reajuste. Pela leitura da Súmula 214, depreende-se que o fiador desta locação não responderá por tal cláusula de reajuste se não anuiu previamente.

A bem da verdade, a referida Súmula 214 não guarda qualquer relação com o tema ora abordado e, desta forma, não se justifica o equívoco na interpretação.

Neste sentido, a 3ª seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento de recurso em novembro de 2006, decidiu pela inaplicabilidade da Súmula 214 nos casos de prorrogação tácita, por prazo indeterminado do contrato de locação urbana, in verbis: “se o contrato de locação contiver cláusula que obrigue o fiador até a entrega das chaves, mesmo na hipótese de prorrogação com contrato, revela que este tinha plena ciência de que o vínculo poderia avançar a prazo indeterminado, devendo o fiador responder pelos débitos gerados pelo afiançado”.

A essa decisão seguiram-se outras tantas, como ocorreu no julgamento pela 6ª turma do Agravo Regimental em Agravo 776.039/MG, no dia 18 de outubro de 2007, o ministro Paulo Gallotti, assim definiu:

“...3. Na linha da recente jurisprudência da Terceira Seção, não sendo hipótese de aditamento, mas de prorrogação contratual, a que os fiadores comprometeram-se até a devolução do imóvel, torna-se inaplicável o enunciado de 214 de nossa Súmula.”

Em palavras claras, a menos que exista disposição contratual expressa em sentido contrário, a garantia locatícia vale até a efetiva devolução das chaves, ainda que após o fim do prazo contratual de locação. Tais decisões vem sendo seguidas pelos tribunais estaduais, trazendo, conseqüentemente, a segurança e tranqüilidade necessárias ao mercado imobiliário.

Date Created

12/09/2008