



Fiador que não participa de pacto moratório se livra de execução

A existência de acordo formulado entre locadora e locatário parcelando os aluguéis vencidos que foram cobrados na ação de despejo é suficiente para caracterizar a moratória. Logo, na falta de participação dos fiadores no pacto moratório, descumprido pelo locatário, não podem responder pela execução do acordo. A decisão é da 6ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que acolheu recurso de dois fiadores para restabelecer sentença de primeira instância.

No caso, a locadora ajuizou ação de despejo por falta de pagamento cumulada com rescisão e cobrança dos débitos locatícios contra o locatário. Os pedidos foram acolhidos para condenar o locatário a pagar à locadora a importância de mais de R\$ 3 mil, atualizada em julho de 2002.

Em garantia ao contrato de locação, os fiadores ofereceram, como caução, imóvel de sua propriedade. Com fundamento no artigo 38, parágrafo 1º, da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), a locadora ajuizou ação de execução de título extrajudicial — escritura pública de caução de bem contra os garantidores —, para receber o valor declarado na ação de despejo combinada com cobrança.

No curso da demanda, a locadora apresentou um documento no qual firmava acordo com o locatário sobre os valores cobrados na ação, os quais, atualizados, atingiam a quantia de mais de R\$ 5 mil, calculada para o mês de fevereiro de 2003, sendo certo que o locatário pagaria 20 parcelas mensais, atualizáveis e sucessivas — juros de 1% ao mês e correção monetária pelo IGP-M, de R\$ 300 com vencimento a partir de março de 2003. Também nos termos do referido acordo, a caução permaneceria vigente até a quitação efetiva de tais débitos, quando então a execução deveria ser extinta.

Descumprido o pacto, a locadora pediu a inclusão no pólo passivo do locatário, em substituição aos fiadores, bem como solicitou a intimação destes. Acolhido os pedidos e procedidas tais alterações, o juiz de direito determinou a penhora do imóvel dado em garantia. Constrito o bem, os fiadores ofereceram Embargos à Execução, que foram julgados procedentes ao entendimento de que o acordo firmado entre locatário e locadora sem anuência dos fiadores caracteriza a moratória, extinguindo a fiança, nos termos do artigo 838, inciso I, do Código Civil de 2002.

O questionamento

Inconformada, a locadora recorreu da decisão. O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul acolheu parcialmente o recurso por entender que os fiadores hão de responder pelos aluguéis e encargos contratuais que já se encontravam vencidos na data em que firmado o acordo, pois os fiadores não se exoneram destes pagamentos, já que respondem à obrigação que assumiram em contrato.

Os fiadores também recorreram da decisão ao STJ. Sustentaram que não há como exigir as prestações pactuadas no contrato de locação, bem como as obrigações que se originaram da novação, da qual não participaram os fiadores, tanto mais quando reconhecida a ocorrência da moratória pelo Tribunal de origem.

O ministro Og Fernandes destacou que é pacífico no STJ o entendimento segundo o qual o parcelamento da dívida, com prorrogação do prazo além do vencimento da obrigação, concedida pelo locador à



locatária, sem anuência dos fiadores, caracteriza a moratória a que se refere o artigo 1.503 do Código Civil de 1916. *Com informações da Assessoria de Imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

REsp 990.073

Date Created

17/02/2010