

## Fiador pode se exonerar de garantia de imóvel se prazo de contrato acabou

O Código Civil de 1916 prevê que o fiador de imóvel pode, mesmo antes da entrega das chaves, se exonerar da garantia se o prazo do contrato original já expirou e este foi renovado por tempo indeterminado sem a sua concordância. Com base nisso, a 5ª Turma do Superior Tribunal de Justiça manteve decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo, que considerou que o fiador já estaria exonerado por não ter concordado expressamente com a segunda renovação do contrato.

A empresa fechou contrato de locação com fiador por quatro anos (junho de 1994 a junho de 1998). Esse contrato foi prorrogado por mais quatro anos, com anuência dos fiadores. Em julho de 2002, o contrato foi novamente prorrogado. Porém, dessa vez, sem o aval dos fiadores e com prazo indeterminado. O locatário se tornou inadimplente e, em setembro de 2002, a empresa entrou com ação de despejo cumulada com cobrança dos aluguéis.

O fiador entrou com ação para declarar a exoneração, em dezembro do mesmo ano. A empresa, entretanto, ajuizou ação de cobrança contra o fiador. O Tribunal de Justiça de São Paulo considerou que o fiador já estaria exonerado por não ter concordado expressamente com a segunda renovação do contrato, no momento em que se tomou ciência inequívoca do desinteresse deste.

No STJ, a defesa da empresa afirmou que a cláusula do contrato que permite a exoneração da fiança só é válida após sentença declarar que a fiança perdeu sua validade. Logo, os fiadores seriam responsáveis por, pelo menos, sete meses de aluguel, já que o imóvel só foi desocupado em maio de 2004. Por fim, afirmou haver dissídio jurisprudencial (julgados com diferentes conclusões sobre o mesmo tema).

Entretanto, a relatora teve entendimento diverso. Inicialmente, a ministra Laurita Vaz apontou que contratos de aluguel de imóvel utilizam o regime jurídico válido na época da assinatura — no caso, o CC/16. A ministra destacou que a legislação da época permitia ao fiador se exonerar a qualquer momento, inclusive após ação de despejo com cobrança de aluguéis atrasados. Os efeitos da exoneração só valeriam após a sentença, mas com efeitos retroativos à data da citação válida do locador.

Ela afirmou que, se o contrato prevê a responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, não há exoneração automática deste pela mera prorrogação do contrato. Entretanto, “a renúncia do fiador ao seu direito de exoneração (...) não pode ser levado a ponto de se entender pela eterna e indeterminada validade dessa cláusula”.

A ministra salientou que, após o prazo de validade do contrato de locação originário, tendo ocorrido a prorrogação por tempo indeterminado, o fiador pode se exonerar a qualquer tempo. Ela observou que, no caso de pedido da exoneração na Justiça, os efeitos desta retroagem até a citação válida do locador.

Na hipótese analisada, em vez da citação da empresa locadora na ação de exoneração de fiança, o tribunal estadual fixou como termo inicial da exoneração a data da sentença na ação de despejo, o que acabou sendo mais benéfico para a locadora. E como o recurso analisado era da empresa, em respeito ao

princípio do *non reformatio in pejus* [não reformar em prejuízo]. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

**Resp 900.214**

**Date Created**

19/11/2010