

Fiança é mantida automaticamente em contrato de locação prorrogado

A prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado resulta na manutenção da fiança, exceto se houver manifestação contrária expressa no contrato. O fiador tem o direito de se exonerar da obrigação por meio de notificação. Esse foi o entendimento adotado pela 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, para se adequar à nova redação do artigo 39 da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991).

Segundo o ministro Luis Felipe Salomão, antes da vigência da Lei 12.112/09 — que promoveu a alteração do artigo 39 da Lei do Inquilinato —, o STJ só admitia a prorrogação da fiança nos contratos locatícios prorrogados por prazo indeterminado quando expressamente prevista no contrato. Ainda de acordo com Salomão, vários precedentes nesse sentido culminaram na edição da Súmula 214 do STJ, segundo a qual: “O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu”.

Mudança na jurisprudência

O ministro mencionou que, em 2006, com o julgamento do EREsp 566.633, o STJ passou a admitir a prorrogação da fiança dos contratos locatícios, contanto que expressamente prevista no contrato.

Entretanto, com a nova redação do artigo 39 da Lei do Inquilinato — para contratos de fiança firmados a partir da vigência da Lei 12.112 —, salvo disposição contratual em contrário, no caso de prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado, a garantia (no caso, a fiança) se estende até a efetiva devolução do imóvel.

Execução

O tema foi discutido no julgamento de um recurso especial que teve origem em ação de execução, ajuizada em 2008, contra uma mulher que havia firmado contrato de fiança em 1993, com vigência de um ano. Há informações no processo de que o contrato de aluguel teria sido prorrogado e que o atraso nos aluguéis que deu causa à ação teve início em 1996.

O juízo de primeiro grau extinguiu a execução. Na apelação, o tribunal estadual entendeu que a mulher não teria legitimidade na ação, visto que o contrato do qual participou como fiadora tinha prazo determinado e que a extensão acordada somente entre as partes não poderia lhe alcançar, pois não teria sido comunicada da alteração.

Diante da ausência de uma das condições para a ação, o tribunal extinguiu o processo, sem resolução do mérito. No recurso especial, o locatário sustentou que o acórdão deveria ser reformado, pois, segundo ele, havia cláusula no contrato que responsabilizava a fiadora até a quitação de todos os débitos.

Nesse caso específico, o ministro Luis Felipe Salomão, relator do recurso, aplicou a antiga jurisprudência STJ porque o contrato de fiança é anterior à vigência da Lei 12.112. Ele explicou que a prorrogação da fiança só poderia ocorrer se houvesse expressa pactuação a respeito.

Ao interpretar as cláusulas contratuais, o tribunal estadual concluiu que não estava pactuada a manutenção da garantia em caso de prorrogação por prazo indeterminado. Para alterar essa decisão é

preciso reinterpretar o contrato, o que é vedado ao STJ pela Súmula 5. Diante disso, a 4ª Turma negou provimento ao recurso especial. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.326.557

Date Created

10/01/2013