



Arnon Velmovitsky: Fiança locatícia não admite interpretação extensiva

A fiança locatícia, estabelecida no artigo 37, II, da Lei 8.245/91, é modalidade de garantia ao cumprimento das obrigações assumidas pelo locatário perante o locador.

O artigo 818, do Código Civil, define o conceito de fiança: "Pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra".

Pela própria natureza do contrato, que é gratuito, o legislador estabeleceu a forma escrita, e que não admite interpretação extensiva — artigo 819, do Código Civil —, ou seja, estabelece os parâmetros de sua abrangência ao que restou convencionado pelos contratantes.

A Lei 8.009, de 29 de março de 1990, que dispõe sobre a penhorabilidade do bem de família, ressaltou no artigo 3º, inciso VII, a obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação, possibilitando a penhora do único bem do fiador destinado a sua residência.

A questão foi enfrentada pelo ministro Carlos Veloso, que entendeu em decisão monocrática pela impenhorabilidade do bem de família de fiador em contrato de locação, posição que foi rechaçada pelo colegiado do Supremo Tribunal Federal, tendo como relator o ministro Cezar Peluso.

A ressalva legal decorre da dificuldade de encontrar alguém que tenha dois imóveis e que se disponha gratuitamente a garantir o cumprimento de obrigações de terceira pessoa.

De qualquer modo, o acórdão do Recurso Extraordinário 407.688-8-SP espancou toda e qualquer dúvida quanto à possibilidade de penhora do único bem do fiador.

Outra questão que gerou muita controvérsia e que hoje encontra-se pacificada diz respeito à responsabilidade do fiador após o vencimento do prazo inicial do contrato, ou seja, quando a locação passa a vigorar por prazo indeterminado.

O EREsp número 566.633-CE, relatado pelo ministro Paulo Medina e que reuniu os ministros das 5ª e 6ª Turmas, determinou que "se o contrato de locação contiver cláusula que obrigue o fiador até a entrega das chaves mesmo na hipótese de prorrogação do 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".

O acórdão passou a ser novo divisor de águas, trazendo mais tranquilidade para os operadores do direito imobiliário.

A Lei 12.112, de 09/12/2009, deu nova redação ao artigo 39, da Lei 8.245/91, estabelecendo que as garantias da locação se estendem até a entrega das chaves, salvo disposição em contrário.



A fiança se extingue com a morte do fiador (artigo 40 da Lei 8.245/91).

O fiador poderá notificar o locador de sua intenção de desoneração da fiança, no caso de prorrogação da locação por prazo indeterminado, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante cento e vinte dias, a contar do recebimento da notificação. (artigo 40, X, da Lei 8245/91).

A solução definitiva para o problema passa necessariamente pela maior celeridade dos processos que envolvam o inadimplemento do locatário: caso fosse possível ter a certeza da desocupação do imóvel no prazo de três meses, contados da propositura da demanda, os locadores em sua maioria, iriam prescindir de garantia para o fechamento de contrato de aluguel de imóvel.

Date Created

05/02/2014