



Fiador pode responder por dívida de locação prorrogada

O fiador continua responsável pela dívida do locatário constituída após a prorrogação por prazo indeterminado do contrato de locação, desde que haja cláusula prevendo sua responsabilidade até a entrega das chaves. O entendimento é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça.

No caso julgado, o contrato de locação foi renovado automaticamente por prazo indeterminado, sem o consentimento expresso dos fiadores. O pacto continha cláusula que previa o prolongamento da fiança até a entrega das chaves.

A administradora imobiliária alegou no Tribunal de Justiça de Santa Catarina que os fiadores permaneceram como responsáveis solidários dos débitos não quitados, uma vez que a fiança se estenderia até a efetiva entrega das chaves.

No entanto, o TJ-SC entendeu que o contrato acessório de fiança deve ser interpretado “de forma mais favorável ao fiador”, de modo que a prorrogação do pacto locatício isenta os fiadores que com ela não consentiram, mesmo na hipótese de haver aquela cláusula.

No recurso especial, a administradora alegou dissídio jurisprudencial e violação do artigo 39 da Lei de Locações (Lei 8.245/91), que estabelece que as garantias da locação se estendem até a entrega das chaves, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, exceto quando houver dispositivo contratual que estabeleça o contrário.

Ao analisar o recurso, o relator, ministro Paulo de Tarso Sanseverino declarou válida a cláusula do contrato de fiança que previa a continuidade da garantia para o período prolongado e deu provimento ao recurso da empresa.

“Não há necessidade de aditamento contratual para prorrogação da fiança, quando o contrato de locação se prorrogue por prazo indeterminado, bastando a expressa previsão contratual nesse sentido, na forma da regra aludida (artigo 39 da Lei 8.245/91)”, afirmou o ministro.

Segundo o relator, como o pacto de locação se prorrogou por prazo indeterminado, não houve necessidade de aditamento contratual para a extensão da fiança. Nessas circunstâncias, destacou que não tem efeito a Súmula 214 do STJ, segundo a qual “o fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu”. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler o voto do relator.

[REsp 1.412.372](#)

Date Created

14/05/2015