

Negociação de dívida de imóvel precisa de aval do cônjuge de fiador

É nula a fiança em negociação para o parcelamento de débitos de aluguel de imóvel, feito sem autorização do cônjuge do fiador. Isso porque equivale a outro contrato o instrumento de transação que estabelece novas obrigações, novos prazos e nova forma de pagamento.

Gilmar Ferreira



Descumprimento do CPC leva à ineficácia da garantia firmada, diz Villas Bôas Cueva.
Gilmar Ferreira

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça reformou acórdão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que havia dispensado autorização do cônjuge.

O caso envolve um contrato de aluguel comercial em Porto Alegre, em que o fiador obrigou-se, solidariamente, a responder pela integralidade dos débitos do acordo por todo o prazo de vigência, e também pelo período de prorrogação do contrato por tempo indeterminado, até a desocupação do imóvel.

Quando acabou o prazo fixado, a locatária prorrogou o contrato por prazo indeterminado e permaneceu no imóvel. Contudo, deixou de pagar o aluguel e as despesas da locação, ficando inadimplente. Tal fato motivou a negociação de um instrumento de transação extrajudicial, sem a anuência do cônjuge do fiador, parcelando os débitos vencidos e não pagos até a data.

Ainda assim, as obrigações estipuladas no instrumento foram descumpridas. Os locadores, então, ajuizaram ação de execução para cobrar os valores, alegando que o fiador e a locatária são responsáveis diretos pelos débitos, em quase R\$ 48 mil.

Validade limitada

O TJ-RS considerou que a Lei do Inquilinato estabelece que o fiador responde pela prorrogação do contrato de aluguel até a devolução do imóvel, com a entrega das chaves, independentemente de o contrato ter sido por tempo determinado.

Já para o relator do recurso, ministro Villas Bôas Cueva, toda negociação jurídica prestada por pessoas

casadas, exceto em caso de separação absoluta de bens, deve ter anuência dos cônjuges, conforme o Código Civil de 2002.

“Não há como prevalecer a tese do tribunal de origem, haja vista que o instrumento transacional cria novas obrigações, fixa novo prazo e forma de pagamento, necessitando da anuência dos contraentes originários e dos eventuais garantidores. Portanto, a transação é um novo contrato”, afirmou o ministro.

O ministro também destacou a Súmula 332 do STJ, que estabelece que a fiança prestada sem autorização de um dos cônjuges implica a ineficácia total da garantia. Para ele, por se tratar de um novo contrato, é necessária autorização do cônjuge do fiador para que a garantia tivesse validade.

"Seja qual for a natureza jurídica do instrumento celebrado, é imprescindível a participação dos consortes, motivo pelo qual a ausência de um deles provoca a ineficácia da garantia prestada", explicou. Por unanimidade, o colegiado extinguiu a execução judicial contra os fiadores.

O advogado **Rodrigo Ferrari Iaquina**, do departamento de Direito Imobiliário do Braga Nascimento e Zilio Advogados, diz que o entendimento serve de alerta para todos aqueles que têm imóveis alugados ou que alugam imóveis.

"No caso em questão, houve uma renegociação da dívida dos valores de alugueres sem a anuência do cônjuge de um dos fiadores. Assim, o STJ reconheceu que a fiança não poderia proteger esse novo contrato no qual foi renegociada a dívida." *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão.

REsp 1.711.800

Date Created

24/06/2018