

Prazo para o fiador exonerar-se da fiança inicia na sub-locação

O prazo para o fiador exonerar-se da fiança inicia-se do efetivo conhecimento da sub-locação, ainda que a ciência não ocorra pela comunicação do locatário sub-rogado. O entendimento foi firmado, por maioria, pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça.

Yanalya



Yanalya

Prevaleceu a divergência aberta pela ministra Nancy Andrighi. Segundo ela, o § 2º do artigo 12 da Lei [8.245/1991](#) estabelece a existência de um prazo de 30 dias (contado do recebimento da comunicação da sub-rogação) para o fiador exonerar-se da garantia prestada, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 dias após a notificação do locador sobre a exoneração.

"A formalidade da comunicação do fiador, não obstante o artigo 12, § 2º, da Lei 8.245/1991 disponha que o referido ato deve ser realizado pelo locatário sub-rogado, é passível de relativização por meio da aplicação do princípio da instrumentalidade das formas. Assim, é possível manter a validade do ato realizado de forma diversa do previsto na lei, quando for alcançada sua finalidade", disse.

Segundo a ministra, a legislação infraconstitucional prevê uma forma de sub-rogação legal referente ao contrato de locação residencial.

"Isso significa dizer que, reconhecida a separação de fato, a separação judicial, o divórcio ou a dissolução de união estável, não se fará necessária a elaboração de eventual retificação do contrato locatício com a modificação das partes contratantes, sendo suficiente a comunicação por escrito ao locador, nos termos do § 1º do referido dispositivo legal", explicou.

Para a ministra, mesmo que o fiador tome ciência da ocorrência da sub-rogação por meio diverso da efetiva comunicação por parte do locatário sub-rogado, em razão da aplicação da instrumentalidade das formas pelo alcance da finalidade do ato, o prazo para se exonerar da fiança se iniciará da data em que tiver o efetivo conhecimento da sub-rogação originada pela separação do casal.

"Pensar de forma diversa incentiva o locatário sub-rogado (em eventual conluio com o próprio fiador) a não cumprir as determinações contidas nos parágrafos 1º e 2º do art. 12 da Lei 8.245/91, tendo em vista que o resultado seria a rejeição legal da fiança até então prestada, em incontestável prejuízo do locador (o qual se veria descoberto de qualquer garantia de um contrato de locação que sequer teve a oportunidade de escolher com quem iria pactuar, pois a sub-rogação nesta hipótese é imposta por força



de lei)", pontuou.

Clique [aqui](#) para ler o voto da ministra

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

REsp 1.510.503