Em locação até 2009, fiador só segue obrigado 60 dias após exoneração

O artigo 40, X, da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991, introduzido pela Lei 12.112/2009) – que indica que o fiador, após comunicar ao locador acerca da exoneração da fiança, ficará obrigado por todos os seus efeitos durante os 120 dias subsequentes – não é aplicável na hipótese de contrato de locação firmado antes da inovação legal.

Nattawut Thammasak

Em locação anterior a 2009, fiador só continua obrigado por 60 dias após notificar exoneração, diz STJ
Nattawut Thammasak

Com base nesse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça confirmou acórdão do Tribunal de Justiça do Espírito Santo que aplicou o prazo previsto no artigo 835 do Código Civil no caso de um contrato de locação assinado anteriormente à mudança na Lei do Inquilinato. Com a decisão, a obrigação do fiador em relação aos efeitos da fiança ficou limitada a 60 dias após a notificação do locador.

A controvérsia teve origem em ação de cobrança de aluguéis ajuizada contra uma empresa locatária e dois fiadores. A locatária e um dos fiadores foram excluídos da lide. O segundo fiador, que permaneceu no processo, havia notificado a locadora por duas vezes sobre sua exoneração da fiança.

O TJ-ES considerou válida a segunda notificação de exoneração enviada pelo fiador, razão pela qual, nos termos do artigo 835 do Código Civil, ele deveria continuar obrigado pela fiança apenas nos 60 dias subsequentes ao comunicado.

Ao pedir a reforma do acórdão ao STJ, a locadora alegou que o fiador deveria ser responsabilizado por todos os efeitos da fiança nos 120 dias posteriores à notificação, como previsto no artigo 40, X, da Lei do Inquilinato.

Regra geral
Segundo a relatora, ministra Nancy Andrighi, com o advento da Lei 12.112/2009, houve o acréscimo do artigo 40, X, na Lei do Inquilinato, para reconhecer a não perpetuidade da fiança e assegurar ao fiador a

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

faculdade de sua exoneração, quando o contrato fosse prorrogado por prazo indeterminado.

"Contudo, mesmo depois da notificação, o fiador permanecerá sujeito aos efeitos da fiança durante os posteriores 120 dias", explicou.

A ministra observou que as alterações promovidas pela Lei 12.112/2009 na Lei do Inquilinato só são válidas para os contratos firmados a partir de sua vigência. Anteriormente à nova lei, a possibilidade de exoneração do fiador também existia, por meio da regra geral prevista na legislação civil – acrescentou.

"Na hipótese ora analisada, constata-se que o contrato de locação foi firmado em 18/04/2008, isto é, anteriormente à vigência do artigo 40, X, da Lei 8.245/1991, razão pela qual mostra-se imperiosa a aplicação do artigo 835 do Código Civil no que tange ao prazo em que remanesce responsável o fiador pelos efeitos da fiança, isto é, 60 dias após a notificação da exoneração", apontou. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique aqui para ler a decisão

Date Created
22/02/2021

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.