

FIANÇA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS POR PERÍODO DETERMINADO E RESIDÊNCIA FAMILIAR DOS FIADORES É IMPENHORÁVEL

Noeli Manini Remonti ¹

No julgamento do Recurso Especial n. 421.098, em 17/02/2004, a Sexta Turma do Superior Tribunal de Justiça declarou que a fiança prestada em contrato de locação de imóvel somente é válida por tempo determinado, mesmo que haja no contrato cláusula que preveja a renovação automática da locação, até a entrega das chaves.

O fundamento da decisão reside no fato de que a fiança locatícia deve ser interpretada de modo restritivo, não permitindo extensão da responsabilidade do fiador por período de aditamento ao qual não anuiu de forma expressa, à luz do prescrito pelos artigos 1.003 a 1.006 do Código Civil de 1916 (artigos 364 a 366 do atual Código Civil) e Súmula 214 do Superior Tribunal de Justiça.

No julgamento do Recurso Extraordinário n. 352940, em 25/04/2005, o Ministro Carlos Velloso, do Supremo Tribunal Federal, declarou que a residência familiar do fiador de aluguel não pode ser penhorada, em que pese a existência da exceção prevista no inciso VII do artigo 3º da Lei 8.009/90, acrescentado pela Lei 8.245/91.

O fundamento da impenhorabilidade resulta do fato de que a exceção, supra referida, é inconstitucional, por contrariar a redação da Emenda Constitucional n. 26, de 2000, que inseriu, no artigo 6º da Constituição Federal, a moradia como direito fundamental, ou seja, considera o Ministro que a exceção contida no artigo 3º, inciso VII, da Lei da Impenhorabilidade do Bem de Família,

¹ Acadêmica do curso de Direito, do Centro Universitário Univates, de Lajeado/RS, formanda A/2005.

acrescentada pela Lei do Inquilinato, não foi recepcionada pelo artigo 6º da CF, face à redação dada pela EC 26.

Pelas decisões acima, não mais se admite cobrança de aluguéis do fiador, por período que ultrapasse o tempo determinado da locação afiançada, nem a penhora da sua residência.

A definição da limitação da responsabilidade da fiança por tempo determinado já estava pacificada na lei e na jurisprudência para hipóteses de prorrogação do período da locação em decorrência de novação celebrada entre locador e inquilino, declarando que o fiador só responderia pela nova ampliação do período se com a mesma consentisse, artigos 364 e 366 do Código Civil. O entendimento asseverado no acórdão do Superior Tribunal de Justiça, porém, é bem mais amplo do que estava sedimentado pela jurisprudência, na forma do verbete n. 214 daquela Corte da Justiça, porque nega efeito a cláusula existente no contrato que permitia a renovação da locação até o momento da entrega das chaves e/ou desocupação do imóvel.

Lê-se do voto da lavra de relator do acórdão, Ministro Fontes de Alencar: “Ao contrário do arresto recorrido, que reformara a sentença, a recente jurisprudência iterativa deste Tribunal tem se firmado no sentido de que, **mesmo havendo cláusula expressa que preveja obrigação do fiador até a entrega das chaves**, não se pode exigir do garantidor o adimplemento de débitos pertinentes ao período de prorrogação, à qual não anuiu” (grifo da autora).

As Cortes Superiores proferiram julgamentos de grande importância social, dando uma nova orientação sobre a matéria, o que ensejará reflexos na jurisprudência nacional, tranquilizando, por ora, os fiadores, que confiam na consolidação de um posicionamento firme e pacífico a respeito do tema.

As decisões tranquilizam fiadores quanto aos riscos de serem submetidos à cobrança de elevados valores, por locativos não pagos por inquilinos, durante anos após o término do tempo em que haviam garantido o cumprimento da

obrigação, por causa de uma leonina cláusula de renovação automática da locação até o momento da entrega das chaves e ou desocupação do imóvel, sem o conhecimento deles e sob a ameaça de perderem a residência familiar que é fundamental para a preservação da dignidade humana.

Preocupam locadores e imobiliárias, exploradores do negócio, que, por sua vez, deverão ser mais cautelosos e exigentes, somente prorrogando ou renovando o prazo da locação por tempo determinado por meio de contrato escrito de ampliação do período original, com a expressa aquiescência dos fiadores, aceitando prestação da garantia somente por quem possua bens diversos da residência e passíveis de penhora.

Os novos entendimentos, declarados nos acórdãos, expressam inquestionável justiça, e , por causa disso, certamente contribuirão ainda para a reflexão quanto à utilização em contratos de locações de outras formas de garantias, em substituição ou complementação das ordinárias fianças, talvez, na prática, até bem mais eficazes, como prestação de seguro ou caução.