

OPINIÃO

Rosilene Weissheimer (*)

Pode o fiador ser exonerado em Contrato de Locação?

Não é novidade que o sonho da grande maioria dos brasileiros é ser dono de um imóvel e ter a tão sonhada casa própria. Lamentavelmente, nem sempre este sonho torna-se realidade, vindo a ser adiado na maioria das vezes, por falta de recursos os quais suprem somente as necessidades básicas. Sem condições de prover, em sua totalidade, o que é mais essencial para o ser humano (a alimentação) e tão pouco de fazer um financiamento, a solução é recorrer às imobiliárias afim de alugar algum imóvel.

Ocorre que, para a realização do contrato locatício, se faz imprescindível umas das modalidades de garantia exigidas pela Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91) e aderida a 90% desta espécie de contrato: a fiança. Será com o instituto da fiança que surgirão as figuras dos fiadores também conhecidos por garanties, os quais terão por incumbência e responsabilidade, garantir ao credor o cumprimento da obrigação assumida pelo devedor / afiançado (o inquilino), caso este venha a infringir alguma cláusula contratual, principalmente a mais importante: o pagamento do aluguel. Mas eis que surge a questão: Poderá ser o fiador dispensado da obrigação que espontaneamente assumiu?

De acordo com o Novo Código Civil de 2002, o fiador poderá ser exonerado da fiança após notificar ao credor, ficando responsável pela mesma por um prazo de sessenta dias. Tal disposição do novo diploma difere, inclusive, do Código anterior, o qual dispensava o garantidor da obrigação somente após sentença que o exonerasse. Outro ponto a ser considerado é a súmula 214 do STJ, a qual entende que, em havendo alteração no contrato sem consentimento do fiador e na comum hipótese de prorrogação contratual, estaria o garante também exonerado de suas obrigações decorrentes do contrato de locação. Acontece que há uma enorme diferença entre aditar e prorrogar. A simples prorrogação do pacto locatício sem modificação de qualquer uma de suas convenções, não abala a fiança. E é importante deixar claro que a majoração do aluguel não se confunde com seu reajuste anual, já contratualmente previsto, através dos indexadores. É com base nesta distinção de acepções, que o egrégio Tribunal de Alçada do Paraná, vem julgando plenamente exigível a fiança locatícia até o término do contrato.

Outro fato relevante a ser levado em conta é que obrigações decorrentes de contrato locatício não são tuteladas pela Lei de Impenhorabilidade dos Bens de Família. É uma de suas exceções, ainda, isso porque em uma decisão que transitou em julgado no STF, entendeu que, embora a Lei do Inquilinato permita a penhora do único bem imóvel em obrigações que decorram de fiança concedida em contrato de locação, o artigo 6º da CF/88 a impede graças a

promulgação da emenda constitucional nº 26/2000, o qual alterou a redação do artigo mencionado, vindo a tutelar, também, a moradia como um dos Direitos Sociais garantidos pela Constituição. Enquanto permanece vigente tal exceção, o fiador, em caso de inadimplemento contratual pelo inquilino, terá que responder pelo compromisso formalmente assumido, pagando a dívida nem que para isso tenha que se desfazer da própria casa. Poderá, no entanto, lançar mão do benefício de ordem o qual lhe oportunizará o direito de nomear bens do afiançado (caso este tenha bens em seu nome) para que este pague a dívida oriunda de sua irresponsabilidade contratual.

É justo então, deixar que os bens do fiador escoem pelo ralo, quando este foi solidário num momento difícil do locatário? E onde fica a função social do contrato? O justo neste caso é dar segurança jurídica aos contratos consoante com o princípio *“pacta sunt servanda”*, o qual reza que o contrato é e faz lei entre as partes a ele vinculadas – tende ser cumprido. *O locador que gerou uma expectativa baseada naquele acordo, também não pode ser prejudicado, pois no momento do contrato, todos aderiram de comum acordo, formalizando nele sua declaração de vontade.*

Embora o Novo Código Civil permita a exoneração do fiador através de mera notificação, o texto do artigo 2036, nas disposições finais do código, dirá que locação de prédio urbano continua a ser regida pela lei especial e neste caso, a Lei do Inquilinato. Uma vez sujeita a esta Lei, prevalecerá, por força do artigo 39 esta modalidade de garantia, caso não figure cláusula em contrário, vindo o FIADOR A RESPONDER PELA FIANÇA até a efetiva e cabal entrega das chaves, ainda que o prazo haja sido prorrogado.

(*) acadêmica de Direito da Univates