

## **FIANÇA LOCATÍCIA: A RESPONSABILIZAÇÃO DO GARANTE ATÉ ENTREGA DAS CHAVES E A FACULDADE DE EXONERAÇÃO DO ARTIGO 835 DO CÓDIGO CIVIL**

**Cláudio Antônio Soares Levada\***

### **I – O TEMA EM DISCUSSÃO**

Com o advento do Código Civil de 2002, intensificou-se o debate sobre o alcance do artigo 39 da Lei 8245/91, que rege o inquilinato, e os limites de sua aplicação nos casos de prorrogação automática do contrato residencial celebrado por tempo determinado.

E isto porque o artigo 835 do novo Código dispõe, expressamente, ser possível ao fiador “exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor”.

Já o artigo 39 da lei inquilinária estabelece que, “Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel”. Dentre essas garantias encontra-se a fiança, à evidência, que pela prática do mercado imobiliário sempre se estende até a efetiva devolução do imóvel, até porque, como regra geral, a norma do artigo 39 é robustecida por cláusula contratual que invariavelmente prevê a responsabilização do fiador até a “entrega das chaves” do imóvel locado.

Também a Súmula 214 do E. Superior Tribunal de Justiça acirrou a controvérsia, ao dispor que “O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu”, o que vem sendo interpretado como aplicável à hipótese de renúncia do direito do fiador à exoneração, para vedar-se essa possibilidade de renúncia e, mais, considerar-se inviável a prorrogação da fiança, sem anuência expressa do fiador, após o término do prazo contratual avençado.

O presente trabalho ocupa-se em examinar essa controvérsia e opinar sobre ela, em face da natureza do contrato acessório de fiança e do posicionamento clássico e atual da doutrina e da jurisprudência a respeito do tema.

### **II – O ARTIGO 835 DO CÓDIGO CIVIL**

O artigo 835 do atual Código Civil apresenta como grande diferença em

---

\* Mestre em Direito Civil/USP; Doutorando/PUC-SP, professor titular de Direito Civil da Faculdade de Direito Padre Anchieta, de Jundiá, e convidado do COGEAE-PUC/SP, no módulo de Contratos.

relação ao artigo 1500 do CC de 1916 a possibilidade de exoneração da garantia pelo fiador por mera notificação ao credor – no caso, o locador, simplesmente remanescendo a obrigação pelos efeitos da fiança por sessenta dias após essa notificação, a qual, à evidência, prescinde de fundamentação ou motivação, já que prevista como ato de conveniência do fiador (e juízo de conveniência é de adequação e oportunidade, somente).

Antes, no CC de 1916, exigia-se no artigo 1500 a exoneração por ato amigável, portanto bilateral, ou por sentença declaratória da exoneração, portanto com a imprescindível propositura de ação judicial, e correspondente fundamentação à inicial a ser analisada caso a caso pelo juiz.

Como a fiança caracteriza-se como contrato acessório, sua exoneração equivale a uma rescisão unilateral, por via de denúncia, que se consubstancia na citada notificação ao locador. Ato de conveniência, sempre que o quiser o fiador.

Nessas circunstâncias, é válida a renúncia aposta nos contratos de locação, pela qual o fiador remanesce responsável até efetiva entrega das chaves, por tempo ilimitado, mesmo que não tenha anuído expressamente na prorrogação do contrato que garante? E o artigo 39 da Lei 8245/91 prevalece sobre a possibilidade de denúncia contratual a qualquer tempo, ainda que a faculdade de exoneração não tenha sido prevista no contrato?

É preciso diferenciar duas situações no exame do tema: primeiro, analisar-se a ausência de anuência expressa na prorrogação do contrato locatício, havendo no entanto cláusula de responsabilização até efetiva entrega das chaves; segundo, se, mesmo havendo a cláusula citada, responsabilizando o fiador até devolução do imóvel, ainda assim poderá ele exonerar-se a qualquer tempo, no exercício da faculdade estabelecida no artigo 835 do Código Civil. Nem sempre essa distinção tem sido feita com clareza, tratando-se porém de situações diversas, a serem tratadas com a respectiva diversidade.

### **III – A ALEGADA NECESSIDADE DE ANUÊNCIA DO FIADOR À PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO**

A Súmula 214 do STJ afirma, genericamente, não responder o fiador por obrigações decorrentes de aditamento ao qual não anuiu. Seu alcance tem abrangido o prazo original do contrato e sua prorrogação, para excluir da lide o fiador que não tenha anuído, expressamente, à continuidade da relação locatícia. A existência eventual de cláusula prevendo a responsabilização do garantidor até efetiva devolução das chaves tem sido desconsiderada, como é exemplo trecho do v. acórdão seguinte, do STJ, que faz menção expressa ao entendimento sumular citado:

**“2 – Tem prevalecido o entendimento neste Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o contrato acessório da fiança deve ser interpretado de forma restritiva, vale dizer, a responsabilidade do fiador fica delimitada a encargos do pacto locatício originariamente estabelecido. A pror-**

**rogação do contrato sem a anuência dos fiadores, portanto, não os vincula. Irrelevante, acrescente-se, a existência de cláusula de duração da responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves”.<sup>1</sup>**

O entendimento acima justifica-se enquanto vigorava o artigo 1500 do CC de 1916, em face do qual a exoneração do fiador era limitada às hipóteses de acordo entre as partes ou de sentença que declarasse o fiador exonerado, à evidência situações restritas e que dificultavam sobremaneira ao fiador a extinção da garantia prestada. Nas circunstâncias do antigo Código, correto aplicar-se a Súmula 214 do STJ à hipótese de prorrogação do contrato locatício e, ainda, compreensível ter-se como irrelevante a cláusula de responsabilização do fiador se a este era dificultada a exoneração da garantia que houvera dado ao início do contrato.

Já agora, porém, basta ao fiador, uma vez prorrogado o contrato, notificar simplesmente o locador para exonerar-se, não lhe sendo exigida a propositura de demanda para ver declarada a exclusão de sua responsabilidade. A extrema facilidade com que a lei prevê sua exoneração não justifica a continuidade da aplicação da Súmula 214 à hipótese de prorrogação da avença locatícia, com a devida vênia, mormente se o fiador espontaneamente obrigou-se até a devolução efetiva das chaves do imóvel locado, com o que já está dada a concordância, tacitamente, à eventual prorrogação do contrato. O fiador pode, doravante, terminado o prazo originário do contrato, desvincular-se quando quiser, como visto por um critério de mera conveniência pessoal, desnecessária qualquer justificativa de sua conduta.

Enfatize-se que não se trata de dar à fiança interpretação extensiva, em desacordo com norma expressa que determina o contrário, haja vista a natureza benéfica do contrato (artigo 1483 do CC de 1916; artigo 819 do Código atual: “A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva”). Trata-se, a uma, de se considerar que, estando em jogo interesses meramente patrimoniais, disponíveis e transacionáveis, nada obsta que o fiador se obrigue pelo tempo que julgar conveniente, até porque poderá desobrigar-se a qualquer momento, findo o contrato; e, a duas, trata-se de constatar que o fiador, ao aceitar cláusula de responsabilização até entrega das chaves, sabe perfeitamente que a prorrogação do contrato é automática e sempre poderá ocorrer, como no mais das vezes ocorre; sua anuência à prorrogação já foi dada, na verdade, ao prestar a garantia com a referida cláusula de responsabilização delimitada à entrega do imóvel locado.

É como temos julgado, v.g., na Apelação sem Revisão nº 826956-0/2 (2º TACSP, 10ª Câmara; v.u.): **“Se o fiador responsabilizou-se até a entrega das chaves, findo o prazo do contrato cabe a ele diligenciar e pleitear a exoneração da garantia prestada, se lhe convier, pois esta em princípio perdura até a entrega do imóvel, nos termos do artigo 39 da lei 8245/91.**

---

<sup>1</sup> REsp. nº 83566; Rel. Min. Hamilton Carvalhido; DJ 04.02.2002; p. 576.

### Apelo improvido.”<sup>2</sup>

No mesmo sentido a doutrina de Lauro Laertes de Oliveira:<sup>3</sup>

**“Se o fiador responsabilizou-se até a entrega das chaves, desnecessário avisá-lo de que o período inicial da locação findou e ocorreu prorrogação. Cabe a ele diligenciar e pleitear a exoneração, se lhe convier.**

**Achamos estar a razão com Clóvis Beviláqua. A fiança prestada no contrato de locação até a entrega das chaves é inexoravelmente sem limitação de tempo”.**

Do mesmo sentir é o abalizado Gildo dos Santos<sup>4</sup>:

**“Em princípio, a fiança compreende todos os acessórios da dívida principal, incluindo as despesas judiciais, desde a citação do devedor, como é do direito comum (CC, art. 1486), mas é possível seja limitada no tempo e no valor, condições que devem constar expressamente no contrato de garantia, pois do contrário, a responsabilidade do garante vai até a efetiva devolução do bem”.**

Mesma opinião ainda é a do mestre maior Pontes de Miranda: **“Se a fiança diz: “até a entrega das chaves”, sem aludir ao tempo do contrato, - persiste com a prorrogação”.**<sup>5</sup> E é esta a hipótese em discussão, pois é claro que se a fiança houver sido prestada por tempo certo, limitado (“até o dia x”), não valerá em caso de prorrogação contratual; prestada, porém, até devolução do imóvel, a anuência tácita com a eventual prorrogação é evidente e insofismável, apesar de o contrato de fiança ser interpretado restritivamente, o que não impede a constatação de evidências de clareza meridiana, “data venia”.

Repita-se que a outrora difícil exoneração do garantidor é hoje facilíma, ato unilateral sem explicação de seus motivos, por mera notificação ao locador. Cabe ao fiador fazê-lo e, tendo-se obrigado até entrega das chaves do imóvel locado, anuiu, sim, à eventual prorrogação do contrato, sem que do fato decorra qualquer infração aos artigos 835 ou 819 do Código Civil, ou que se fira o espírito que norteou a edição da Súmula 214 do E. STJ.<sup>6</sup>

---

<sup>2</sup> No mesmo sentido o julgado por nós relatado e citado por NELSON NERY JR. e ROSA MARIA NERY, em Código Civil Anotado e Legislação Extravagante, 2. ed., 2003, Edit. RT., p. 466, relativo à Apelação nº 637.605-0/7, 10ª Câm., 2º TACSP, v.u., j. de 22.5.2002, com expressa menção ao artigo 835 do Código Civil.

<sup>3</sup> Da Fiança, Saraiva, 2. ed., 1986, p. 77.

<sup>4</sup> Locação e Despejo, 4. ed., Edit. RT, 2002, p. 203.

<sup>5</sup> Tratado de Direito Predial, vol. IV, Locação e Prorrogação, 1956, Editor José Konfino, p. 317.

<sup>6</sup> Com respeito a tal Súmula, já tivemos a oportunidade de julgar no mesmo sentido, antes mesmo de sua edição, ao defender que “O contrato de fiança é benéfico e não admite interpretação extensiva em desfavor do fiador. Assim, exige-se anuência expressa deste para manter a garantia, se reajustados os aluguéis, por acordo de locador e locatário, acima dos índices legais de reajuste, que são matéria cogente. Se ausente a anuência expressa, o fiador não se exonera, mas tem sua obrigação reduzida aos valores obtidos com a aplicação dos índices legais de reajuste”. Agravo nº 501.313, 10ª Câmara, 2º TACSP, j. 3.12.1997; in NELSON NERY e ROSA MARIA NERY, op. cit., p. 463.

#### **IV – A IRRENUNCIABILIDADE À FACULDADE PREVISTA NO ARTIGO 835 DO CÓDIGO CIVIL**

Se, de um lado, defende-se que o fiador, ao obrigar-se até a entrega das chaves, na verdade anuiu à prorrogação do contrato, não se aplicando a Súmula 214 do STJ pela facilidade com que pode ele exonerar-se da garantia prestada, por outro defende-se que essa faculdade, antes prevista no artigo 1500 do CC de 1916, e hoje estabelecida no artigo 835 do novo Código, é irrenunciável, podendo ser exercida a qualquer tempo pelo fiador após a prorrogação do contrato.

Frise-se bem serem situações distintas: uma, a possibilidade de obrigar-se o fiador até a entrega das chaves, o que pode incluir, e quase sempre inclui, o período de prorrogação contratual; outra, o fato de que, prorrogado o contrato, e remanescendo a responsabilidade do fiador, em princípio até entrega das chaves, no entanto pode ele, quando lhe convier, e sempre que lhe convier, exonerar-se sem necessidade outra que não o envio de notificação ao locador, expondo seu mero juízo de oportunidade – desnecessárias razões para o ato – no tocante à extinção da garantia.

A cláusula contratual de renúncia realmente é ineficaz em face do caráter nitidamente cogente do artigo 835 do Código Civil e da natureza benéfica do contrato acessório de fiança. Como muito bem já se decidiu, em v. acórdão relatado pelo ilustre Juiz Irineu Pedrotti, as circunstâncias pessoais que motivaram a prestação da garantia podem ter mudado com o tempo, fazendo com que o elo de confiança original tenha desaparecido, a justificar a exoneração do garante; confira-se trecho do citado aresto, que sintetiza bem as correntes que debatem o tema:

**“A desistência da faculdade de exoneração prevista no artigo 1.500 do Código Civil é questão jurídica dividida na doutrina e na jurisprudência. Uma corrente, que se afigurava predominante, sustenta que o direito à exoneração da fiança é renunciável porque disponível e de índole exclusivamente patrimonial. Outra que vem despontando com maior força nos últimos anos entende que é irrenunciável o direito assegurado no artigo 1.500 do Código Civil, de sorte que inoperante a disposição contratual que afasta a incidência do preceito. (...) É preciso considerar o caráter eminentemente pessoal da garantia que, ordinariamente, é dada de favor em razão do relacionamento ou conhecimento próximo do fiador com o afiançado. A faculdade de exoneração (prevista na lei) atende a circunstância de não mais persistirem aqueles especiais laços entre os partícipes da avença. A sucessão dos dias, dos meses e dos anos, pode trazer mudanças no primitivo interesse do fiador em ajudar ou amparar o afiançado. Desconsiderar essa realidade é condená-lo, exatamente aquele que não desfruta qualquer vantagem da locação, em obrigação indefinida no tempo, o que pode ser incompatível com os princípios gerais do direito.”<sup>7</sup>**

---

<sup>7</sup> 2º TACSP, 10ª Câmara, Agravo nº 753.438-0/8, v.u., j. 18.9.2002; in NELSON NERY JR. e ROSA MARIA NERY, op. cit., p. 466.

Note-se não haver colisão ou antinomia entre a regra do artigo 835 do CC e o artigo 39 da Lei do Inquilinato. Esta diz apenas que, salvo disposição contrária no contrato, as garantias da locação estendem-se até efetiva devolução do imóvel – e se estendem, realmente; já a regra do artigo 835 do CC permite ao fiador exonerar-se da garantia prestada antes disso, faculdade que, não utilizada, fará com que se aplique a norma da lei inquilinária, somente não se admitindo a renúncia à possibilidade de exoneração dada a natureza cogente de tal norma e a consideração ao caráter estritamente pessoal da garantia – desaparecidos os motivos que levaram à prestação da fiança, não deve e não pode esta permanecer perpetuamente no tempo, em flagrante contradição à própria finalidade do instituto e à sua natureza benéfica.<sup>8</sup>

O que o artigo 835 do Código Civil fez (e, nesse ponto, o artigo 1500 do CC de 1916 já fazia) foi, apenas, inserir outra exceção ao artigo 39 da lei 8245/91. Além da possibilidade de previsão contratual, também a previsão legal de exoneração da garantia antes da devolução do imóvel locado. Coexistem as normas, conseqüentemente, para situações fáticas distintas.

## V – CONCLUSÕES

1. Que o artigo 819 do CC atual deve ser interpretado restritivamente é da própria lei e decorre, igualmente, da natureza benéfica do contrato de fiança;
2. Nada obstante, ao aceitar cláusula contratual de responsabilização até entrega das chaves, está o fiador aceitando também a eventual prorrogação do contrato locatício, não se podendo dizer que não tenha anuído a tal prorrogação, pois a expressão “até entrega das chaves” à evidência contempla tal possibilidade;
3. Em conseqüência, e dada a extrema facilidade com que pode o fiador exonerar-se, agora, da garantia prestada após o prazo original do contrato, não é de se aplicar a Súmula 214 do STJ ao tema, já que o fiador obrigou-se pelo tempo que julgou conveniente e, da mesma forma, poderá a qualquer tempo desobrigar-se;
4. Tratando-se a norma do artigo 835 do Código Civil de disposição cogente, e considerado o caráter pessoal da garantia prestada, não é válida a renúncia à faculdade de exoneração nela prevista, podendo o fiador exercer sempre esse direito, uma vez desaparecidos os motivos pessoais que o levaram a prestar a fiança;
5. A exoneração à garantia prestada é ato unilateral e desmotivado do fiador, configurando denúncia contratual a ser exercida a qualquer tempo após o vencimento originário do contrato locatício.

---

<sup>8</sup> Já FRANCISCO CARLOS ROCHA DE BARROS enxerga “colisão frontal” entre o art. 39 da Lei do Inquilinato e o art. 1483 do CC de 1916 (819, Código atual), por entender indispensável ajuste expreso para que a responsabilidade do fiador ultrapasse o prazo estipulado no contrato de locação, afirmando que “**No silêncio, ao contrário do que proclama o artigo sob análise, a fiança fica limitada ao prazo do contrato**”. (Comentários à Lei do Inquilinato, 2. ed., Saraiva, 1997, p. 187.