



Fiador responde por dívida só durante prazo de contrato

06/11/2001

Os fiadores somente respondem por dívidas de aluguel de imóvel durante o prazo estipulado no contrato. A obrigação termina com o fim do contrato, que normalmente dura um ano. O entendimento é da Sexta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, ao reconhecer que um casal paulista não deve responder pela fiança até a efetiva devolução do imóvel.

Uma empresa alugou o imóvel em março de 1996 com prazo de 12 meses de contrato. O casal foi o fiador. A empresa, que se encontra em liquidação judicial, deixou de pagar os aluguéis de abril a julho de 1997, época em que o contrato assinado pelo casal fiador já havia se encerrado. O proprietário do imóvel ajuizou ação de despejo, simultaneamente à cobrança.

O casal entrou na Justiça para que fosse declarada a inexistência da obrigação decorrente do contrato de fiança, já que o contrato se encerrou em março de 1997. A prorrogação do aluguel dependeria de um novo contrato, o que não ocorreu.

Na primeira instância, o juiz excluiu a empresa da causa por não ter legitimidade para responder pela ação. Quanto à fiança, julgou que deveria ser aplicado o artigo 39 da Lei do Inquilinato (8245/91). De acordo com a lei, qualquer garantia da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.

Os fiadores apelaram. O Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo afastou a extinção em relação à empresa, mantendo a decisão quanto à fiança. Inconformado, o casal recorreu ao STJ, argumentando que não mais responde pela fiança em virtude do término do contrato originário.

O ministro Fernando Gonçalves, relator do recurso no STJ, acatou o pedido do casal. Segundo o STJ, não pode prevalecer o artigo da lei obrigando os fiadores até a entrega das chaves do imóvel, notadamente quando a prorrogação do contrato se deu tacitamente, sem a expressa concordância.

Processo: RESP 331593

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2001-nov-06/fiador_responde_divida_durante_prazo_contrato/