



STJ autoriza fiança recíproca entre locatários de imóveis

21/09/2010

Locatários podem prestar fiança em favor de outros locatários. A 5ª Turma do Superior Tribunal de Justiça restabeleceu a possibilidade de penhora do bem de família do fiador locatário, modificando decisão anterior do Tribunal de Justiça do Distrito Federal.

O TJ-DF considerou a fiança impossível entendendo que a garantia demandaria a exigência de três pessoas distintas: o credor, o devedor afiançado e o banco fiador. O locador que recorreu ao STJ entendeu que não existia proibição legal de que alguém seja, ao mesmo tempo, locatário do imóvel e fiador dele próprio.

À época do negócio, estava em vigência o Código Civil de 1916. Foi sob essa ótica que o contrato passou pela análise. De acordo com a ministra Laurita Vaz, relatora do processo, o STJ entende que a fiança de si mesmo não seria juridicamente possível. Para ela, a lógica da fiança pressupõe a existência de uma terceira pessoa. O assunto muda quando o negócio analisado apresenta mais um locatário. A relatora acredita que, nessa situação, ocorre uma fiança recíproca, afastando a invalidade do contrato.

A penhora sobre o bem de família não foi restabelecida de imediato. Informações não levadas aos autos informam que haveriam outras suficientes para saldar a dívida. Por isso, a ministra apenas autorizou que o juiz da execução efetuasse a penhora do imóvel dado em garantia pelo locatário fiador. “Negar essa possibilidade de reconhecer a possibilidade da fiança recíproca sem determinar o restabelecimento da penhora”, conclui a ministra, “seria desmerecer a instrumentalidade do processo e inadmitir a incidência de fatos supervenientes no recurso especial”. *Com informações da Assessoria de Comunicação do STJ.*

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2010-set-21/stj-autoriza-fianca-reciproca-entre-locatarios-imoveis/>