



Fiador responde por juros desde o vencimento dos aluguéis não pagos

04/12/2012

A 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu que no caso de inadimplemento de contrato de aluguel e execução do fiador este é obrigado a suportar os juros de mora desde o vencimento das parcelas não pagas. E não apenas a partir de sua citação.

Com base no voto do relator, ministro Luis Felipe Salomão, a Turma manteve decisão das instâncias ordinárias e negou Recurso Especial interposto por um fiador condenado a responder pelos aluguéis não quitados na época devida, com juros moratórios desde o vencimento.

Ao analisar o recurso, o ministro Luis Felipe Salomão observou que a questão controvertida consistia em saber se os juros de mora referentes a débito do fiador, relativo a prestações mensais previstas no contrato de locação de imóvel urbano, correm da mesma forma que para o afiançado ou somente a partir da citação.

Ele destacou que, segundo a Súmula 214 do STJ, o fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento com o qual não consentiu e, por razões de equidade, também não pode ser responsável por despesas judiciais antes de sua citação, visto que não lhe foi dada a possibilidade de satisfazer a obrigação que afiançou.

Porém, o ministro lembrou que a fiança não constitui obrigação distinta da contraída pelo afiançado, colocando-se o fiador na condição de devedor subsidiário. Na fiança, afirmou o ministro, o fiador se obriga a satisfazer uma obrigação assumida pelo devedor e, salvo pactuação em contrário, ele assume também os acessórios da obrigação principal.

Para Luis Felipe Salomão, “a mora *ex re* independe de qualquer ato do credor, como interpelação ou citação, porquanto decorre do próprio inadimplemento de obrigação positiva, líquida e com termo implementado, cuja matriz normativa é o artigo 960, primeira parte, do Código Civil de 1916, reproduzido no Código Civil atual, no *caput* do artigo 397”.

Diz o artigo 397 que, nessas situações, o inadimplemento da obrigação “constitui de pleno direito em mora o devedor”. O parágrafo único desse artigo estabelece que, “não havendo termo, a mora se constitui mediante interpelação judicial ou extrajudicial”.

“Assim”, acrescentou o ministro, “em se tratando de mora *ex re*, aplica-se o antigo e conhecido brocardo *dies interpellat pro homine* (o termo interpela no lugar do credor). A razão de ser é singela: sendo o devedor sabedor da data em que deve ser adimplida a obrigação líquida, porque decorre do título de crédito, descabe advertência complementar por parte do credor”.

Ele concluiu que, portanto, “havendo obrigação líquida e exigível a determinado termo — desde que não seja daquelas em que a própria lei afasta a constituição de mora automática —, o inadimplemento ocorre no vencimento”.



Salomão observou, ainda, que o artigo 823 do Código Civil “prevê expressamente que a fiança pode ser em valor inferior ao da obrigação principal e contraída em condições menos onerosas, limitando-se, todavia, ao valor da obrigação principal”. Assim, segundo ele, diante dessa expressa previsão legal, seria possível ao fiador pactuar que a incidência dos juros de mora se desse apenas a partir de sua citação, o que não ocorreu no caso.

No caso, o dono do imóvel alugado havia ingressado com ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com a cobrança de aluguéis e encargos, requerendo a citação dos fiadores. Para o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, existindo cláusula de responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, a mera prorrogação do contrato não extingue a fiança. Como o contrato especificava o valor do aluguel e a data de pagamento, os juros moratórios deveriam incidir desde o vencimento de cada parcela, de acordo com o artigo 397 do Código Civil.

Em sua defesa, o fiador alegou que o início da fluência dos juros deveria se dar na citação, e não como entendeu o tribunal estadual. Para ele, na qualidade de fiador, não tinha a obrigação de pagar os aluguéis no vencimento, pois a obrigação seria do locatário, que recebia os documentos para pagamento em sua residência. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1264820

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2012-dez-04/fiador-responde-juros-vencimento-alugueis-nao-pagos/>