



Fiador responde por contrato prorrogado sem seu conhecimento

01/12/2017

Os fiadores de contrato de locação devem ser solidariamente responsáveis pelos débitos, ainda que não tenham concordado com o aditivo contratual que previa a prorrogação do documento.

O entendimento é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, em julgamento de recurso especial interposto por um fiador que buscava o reconhecimento da extinção da fiança por não ter assinado aditivo contratual que aumentou o valor do aluguel e prorrogou o prazo de locação.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, apesar de reconhecer que o fiador não assinou o aditivo, entendeu que a garantia prestada persistiria até o encerramento da locação, com a ressalva apenas de não haver responsabilidade quanto ao novo valor convencionado entre locador e locatário.

No STJ, a relatora, ministra Nancy Andrichi, votou no mesmo sentido. Ela citou o artigo 39 da Lei 8.245/91, que estabelece que, “salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel”.

Limites da responsabilidade

A ministra relatora destacou que a lei permite ao fiador exonerar-se da obrigação mediante notificação resilitória, reconhecendo que a atitude de não mais responder pelos débitos locatícios deve partir do próprio fiador, nos termos do artigo 835 do Código Civil de 2002.

“Na hipótese sob julgamento, em não havendo cláusula contratual em sentido contrário ao disposto no artigo 39 da Lei de Inquilinato — isto é, que alije os fiadores da responsabilidade até a entrega das chaves — e, tampouco, a exoneração da fiança por parte dos garantes, deve prevalecer o disposto na lei especial quanto à subsistência da garantia prestada”, concluiu a relatora.

Em relação ao aditivo contratual, Nancy Andrichi também manteve o entendimento do TJ-SP de que a responsabilidade dos fiadores permanece limitada ao valor de aluguel previsto no contrato original e de acordo com índice de correção por ele previsto. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.607.422

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2017-dez-01/fiador-responde-contrato-prorrogado-conhecimento/>