



Móveis deixados pelo locatário não eximem fiador de garantia

22/10/2018

O locatário que deixa bens móveis para honrar obrigações previstas no contrato de locação não afasta a obrigação do fiador. Para a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, mesmo que o locador não devolva os móveis, utilizando-os e deteriorando-os, e que estes tenham valor suficiente para cobrir o débito, isso não desobriga o fiador de sua garantia.

No caso analisado pela turma, dois fiadores executados por dívida constante de título executivo extrajudicial baseado em contrato de locação comercial ajuizaram embargos à execução alegando não serem responsáveis por diversas contas de água, luz e condomínio atrasadas. Alegaram ainda que o valor da dívida não seria líquido e certo e que houve excesso de penhora.

Na primeira instância, foram rejeitadas as alegações de ilegitimidade passiva, a preliminar de suspensão por prejudicialidade externa por haver ação possessória e a arguição de excesso de penhora. O Tribunal de Justiça de São Paulo confirmou o entendimento do juiz.

Perante o STJ, os fiadores afirmaram que o acórdão foi omisso e que houve erro do julgado no que se refere à necessidade de suspensão da execução. Afirmaram ainda que qualquer pretensão na qual poderia se sub-rogar o credor também deveria ser preservada em favor do fiador, sendo que os bens móveis deixados como pagamento pelo locatário poderiam ser sub-rogados tanto pelo credor quanto pelos fiadores.

O relator, ministro Luis Felipe Salomão, explicou que o Código de Processo Civil preconiza que a propositura de qualquer ação relativa a débito constante de título executivo não inibe o credor de promover a execução. O ministro ressaltou que esse também é o entendimento do STJ.

Dessa forma, segundo Salomão, “o crédito previsto em título executivo deve ser tido como hígido, ainda que esteja pendente alguma decisão judicial a seu respeito, haja vista que o escopo temerário de eventual ação cognitiva pode ter apenas o fito de obstar o processo satisfativo, desmoralizando a força executória do título executivo”.

Ele destacou que, no caso analisado, havia uma ação de execução de aluguéis ajuizada pelo recorrido, embargos à execução opostos pelos fiadores e uma ação de reintegração de posse dos bens móveis (deixados no imóvel) movida pela locatária contra o locador.

Ao negar provimento ao recurso especial, o relator explicou que a fiança é o contrato pelo qual o fiador garante, perante o credor, uma obrigação assumida pelo devedor em caso de descumprimento, colocando à disposição todo o seu patrimônio em prol da dívida.

No caso em análise, tanto a sentença quanto o acórdão recorrido afastaram a possibilidade de desoneração do fiador, sob o argumento de que a existência dos móveis em poder do locador do imóvel não lhe concedeu nenhum privilégio ou garantia em relação ao devedor que pudesse ser transferido aos fiadores.

Segundo Salomão, os bens móveis dados em pagamento “sequer faziam parte do contrato à época do estabelecimento da garantia”, o que não implicou “agravamento da situação do fiador porque jamais se pautou neles para a concessão da fiança”.

“Penso que, na espécie, não há falar que o fato do credor tornou impossível a sub-rogação dos fiadores, ora recorrentes, nos seus direitos e preferências, simplesmente porque o recorrido não assumiu nenhum direito ou preferência nos bens ofertados pelo locatário que pudessem vir a ser sub-rogados pelos recorrentes. Ao revés, se o credor tivesse aceito objeto diverso do que constituía a obrigação, aí, sim, poderia ver a sua garantia fidejussória, de alguma forma, afastada”, apontou. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.353.865

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2018-out-22/moveis-deixados-locatario-nao-eximem-fiador-garantia/>