

MANDADO DE SEGURANÇA

RECURSO ADMINISTRATIVO

Julgado em

28/08/1978

PROCEDÊNCIA DE AÇÃO DE DESPEJO — ACORDO E NOVO CONTRATO - HIPÓTESE OCORRENTE

RESUMO

- ... a fiança sendo contrato acessório, desapareceu com a rescisão do principal. Assim, se judicialmente foi denunciada a locação e decretado o despejo com expedição de mandado para a desocupação do prédio, não se prende o fiador, ao novo contrato de locação que daí em diante se estabeleceu à sua revelia. É certo que o fiador se comprometera antes até a entrega das chaves. Isso, entretanto, no pressuposto de continuar o locatário, no imóvel após o vencimento do contrato que passaria a vigorar por prazo indeterminado. Todavia, desde que rescindido o contrato por ele garantido, a nova locação que daí em diante se estabeleceu entre as partes, não impõe ao fiador desvinculado nenhuma obrigação. Nem se argumente que só vinculava anteriormente até 31-12-1977. Vinculação haveria no pressuposto de ser mantido o contrato até o fim. Mas rompida a locação por iniciativa do locador que requereu o despejo do inquilino por falta de pagamento, rompeu-se a avença entre as partes e o fiador, é alheio à nova contratação. - ... rescindido o contrato de locação que é o principal, desaparece a fiança e a responsabilidade do fiador termina com a execução do despejo. Sendo contrato unilateral, só tem valor a fiança quando expressa no contrato. É um contrato benéfico e não pode sofrer extensão objetiva, devendo ser interpretado de forma restrita. - Dá-se pois, provimento ao recurso para restringir a obrigação do embargante até a decretação do despejo ocorrido em 29-09-1975, quando desapareceu o contrato de fiança que seguiu a sorte do principal. Julgado em 29-08-1978 VOTO VENCIDO DO JUIZ MILTON COCCARO - A fiança como se sabe, não admite interpretação extensiva, e assim o declara o art. 1.483 do Código Civil, razão pela qual não se estende ele de "tempore ad tempus". A regra porém, não me parece ter sido infringida na espécie, pois não se exorbitou do termo final convencional no instrumento em que foi estipulada. - Promovida pelo locador a primeira ação de despejo, fundada na falta de pagamento dos aluguéis (...), veio a ser julgada procedente, mas o autor desistiu da execução (...) porque o locatário pagou o débito. A locação originária, diante da desistência em questão e da permanência do inquilino no prédio, subsistiu incólume, sem solução de continuidade, e a fiança também porquanto os fiadores se obrigaram até a efetiva entrega das chaves. - E não se configurou a hipótese a que alude o art. 1.503, nº I, do Código Civil, pois nada está a indicar a concessão de moratória ao locatário. Moratória é prorrogação do prazo da dívida pelo credor, após o seu vencimento. Os embargantes não demonstraram que tal ocorreu. Revelam os autos, isto sim, que houve a desistência do despejo justamente porque o devedor, isto é, o inquilino, efetuou o pagamento, forçado pela ação de despejo que lhe foi movida. - Não tendo havido, a meu ver, extinção da fiança, bem andou a sentença, "data venia", ao julgar improcedentes os embargos. Revista dos Tribunais. Janeiro, 1979 - Vol. 519 - Pág. 175 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 1980. Ano XXXII. Nº 374

EMENTA

Rescindido o contrato de locação, em virtude de procedência de ação de despejo por falta de pagamento, desvinculado fica o fiador se, em razão de acordo, novo contrato foi feito entre as partes sem sua intervenção.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais