

RECURSO EXTRAORDINÁRIO

OFENSA A PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL

Recurso apelação. -
Julgado em 18/09/1977

RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL ANTES DO TÉRMINO — COMO RESPONDE O FIADOR

RESUMO

- ... Segundo o contrato (...), a fiadora se obrigou, solidariamente com o locatário, pelo cumprimento de todas as obrigações contratuais, "não só até a terminação do respectivo prazo, mas ainda até final restituição das chaves." - A locação foi ajustada por 36 meses, de 01-08-1974 a 31-07-1977 (...), mas o locador foi imitado na posse em 31-11-1975 (...) - Ora, a fiadora, conforme o contrato, responsabilizou-se pelo cumprimento do contrato não só até o término do seu prazo, mas até entrega das chaves. - Havendo prazo estipulado para a locação, não pode o locatário devolver a coisa alugada, senão pagando o aluguel pelo tempo que faltar (Código Civil, art. 1.193, parágrafo único). - Portanto, no caso, cabe incluir-se na condenação a parcela "d" referente aos alugueres até o final do prazo contratual, eis que a tanto se responsabilizou a fiadora, ora Apelada. Julgado em 19-09-1977 VOTO VENCIDO DO MINISTRO SÉRGIO MARIANO - Divergi, "data venia", da douda maioria, porque negava provimento à apelação. - Entendo que as perdas e danos, previstas no parágrafo único do art. 1.193 do Código Civil, são devidas se o locatário devolve a coisa locada, espontaneamente, sem justo motivo. - CLÓVIS, em ementários ao dispositivo, salienta este aspecto, com as seguintes palavras: "Antes de expirar o prazo, as partes podem, reconhecendo a sua inconveniência, desistir dele" ("Código Civil Comentado", vol. IV, 11ª ed; pág. 294). - O verbo "devolver" tem sentido próprio. - Não é possível interpretar a norma extensivamente, porquanto se trata de disposição punitiva, infensa à exegese lata. - Infere-se de tal raciocínio que o parágrafo único do art. 1.193 não se aplica à espécie, em que não houve devolução espontânea do imóvel, mas resilição forçada da locação. - Ainda que assim não se entendesse, a cobrança da pena convencional não é coadunável com a das perdas e danos. - Assim opina CARVALHO SANTOS, em escólio à norma em causa: "Em havendo pena convencional estipulada no contrato, presume-se, em tais casos, ser ela compensatória das perdas e danos, inclusive as devidas por determinação do texto legal que comentamos" ("Código Civil Brasileiro Interpretado", vol. XVII, 7ª ed; pág. 79). - É verdade que a cláusula contratual, impressa, assegura que a pena convencional é somente moratória. - Entretanto, quer pelo seu valor relativo quer por não ter sido estipulada para o descumprimento de cláusula determinada, há de se entender que se cuida de cláusula penal compensatória. - A hipótese, portanto, não é, "data venia", de responsabilizar a fiadora porque o contrato acessório se estende até a extinção da avença principal, ou a devolução das chaves, mas não se imputa uma verba, a que a locatária não estava obrigada. Arquivo do Ementário Forense, TA/132 EMENTÁRIO FORENSE. AGOSTO, 1978. ANO XXX. Nº 357

EMENTA

Responde o fiador pelos alugueres até o final do prazo contratual se o imóvel foi restituído antes de findo esse prazo.