

ESTATUTO DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE

REVISTAS E JORNAIS

Recurso

Apelação Cível 12.779/2003

FIANÇA — CARÁTER RESTRITO - LOCAÇÃO - PRAZO CERTO - EXTINÇÃO COM DECURSO DO PRAZO

EMENTA

ACÓRDÃO: Fiança. Caráter restrito. Locação. Prazo certo. 1 - O contrato de fiança tem caráter benéfico, o que lhe atribui cunho restrito ao seu conteúdo, à pessoa do fiador, e ao seu tempo de vigência - non extenditur de re ad rem, de persona ad personam de tempore ad tempus. 2 - Caracteriza condição potestativa pura e afigura-se inválida e ineficaz a cláusula que, no momento da celebração de fiança por tempo limitado - acessória de locação por prazo determinado - dispõe sobre a sua prorrogação por tempo ilimitado se a locação também for prorrogada por prazo indeterminado. 3 - Isto porque a eficácia desse ato subordina-se ao implemento de evento futuro e incerto: prorrogação da locação por prazo indeterminado, que ocorre exclusivamente pelo consentimento tácito do locador e locatário, sem participação do fiador. 4 - Assim, o efeito desse ato sujeita-se exclusivamente ao arbítrio da outra parte. 5 - Desta forma, a continuidade da fiança no contrato prorrogado por tempo indeterminado, com a alteração da sua modalidade para fiança sem limitação de tempo, exige o expreso consentimento do fiador. 6 - Neste aspecto, a fiança celebrada por tempo limitado extingue-se com o decurso do prazo e, se ausente o consentimento do fiador, não se prorroga com a alteração da sua modalidade (non extenditur de tempore ad tempus). Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº12.779/2003, originários da 40ª Vara Cível da comarca da capital, em que é Apelante o Espólio de Laura de Oliveira Mendes e Apelado Alberto Fernandes Gaspar da Silva. Acordam os Desembargadores que compõem a Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso. As partes celebraram contrato de fiança convencional em que o apelado assumiu a qualidade de fiador das obrigações de locatário de imóvel residencial. O contrato de fiança tem caráter benéfico, o que atribui cunho restrito ao seu conteúdo, à pessoa do fiador, e ao seu tempo de vigência - non extenditur de re ad rem, de persona ad personam, de tempore ad tempus. Dessa forma, a norma especial relativa à fiança não admite a sua interpretação extensiva e, com isso, restringe inclusive o seu alcance no tempo (CC/ 1916, art. 1483; CC/2002, art. 819). As partes celebraram fiança por tempo limitado, eis que o contrato de locação iniciou-se com prazo determinado de 30 (trinta) meses, e no mesmo momento dispuseram sobre a continuidade da obrigação do apelado até a entrega do imóvel e sobre a renúncia ao benefício da exoneração. Contudo, inválida e ineficaz é a parte dessa cláusula que, sem posterior manifestação do fiador, dispõe sobre a continuidade da fiança até a entrega do imóvel e sobre a renúncia ao benefício da exoneração, porque caracteriza a condição potestativa pura (CC/1916, art. 115; CC/2002, art. 122). As partes subordinaram a eficácia da continuidade da fiança e da renúncia ao implemento de evento futuro e incerto: prorrogação da locação por prazo indeterminado. E a prorrogação da locação por prazo indeterminado ocorre exclusivamente pelo consentimento tácito do locador e locatário, sem participação do fiador (Lei 8.245/91, art. 46, § 1º). Assim, os efeitos desses atos sujeitam-se exclusivamente ao arbítrio da outra parte, o que caracteriza a condição potestativa pura (CC/1916, art. 115; CC/2002, art. 122). Dessa maneira, a continuidade da fiança no contrato prorrogado por tempo indeterminado, com a alteração da sua modalidade para fiança sem limitação de tempo, exige o expreso consentimento do fiador. As partes celebraram fiança por tempo limitado, que se extinguiu com o decurso do prazo e não se prorrogou, com a alteração da sua modalidade, por ausência de consentimento do apelado (non extenditur de tempore ad tempus). Ressalte-se que o cunho restrito da fiança é harmonicamente regulado em nosso ordenamento jurídico, inclusive na lei que dispõe sobre a locação

urbana. Ao regular a matéria, em claro reconhecimento desse cunho restrito, essa lei autoriza ao locador exigir outro fiador ou garantia quando se ajusta a fiança por prazo determinado e prorroga-se o contrato por prazo indeterminado (Lei 8.245/91, art. 40, V). Neste aspecto, em harmonia com o cunho restrito da fiança, o apelado obrigou-se como devedor solidário do locatário (pessoa afiançada) pelo pagamento dos aluguéis e encargos (conteúdo) no prazo determinado do contrato (tempo de vigência). O contrato de locação prorrogou-se por prazo indeterminado e a vigência da fiança result