

OBRIGAÇÃO DE FAZER

CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS

Recurso REsp 121.744-
Tribunal STJ

PRORROGAÇÃO — CONTRATO POR TEMPO DETERMINADO - QUANDO RESPONDE O FIADOR ATÉ A "ENTREGA DAS CHAVES"

RESUMO

- ..., a "vexata quaestio" reside no questionamento alusivo a responsabilidade do apelado/fiador pelos encargos da locação, em face da prorrogação tácita do contrato originariamente pactuado entre as partes. - Cuida-se no caso de contrato locativo primitivamente estabelecido por prazo determinado, com interveniência e anuência do apelado/fiador, que, como solidário obrigou-se ao pagamento dos encargos consecutórios. - A garantia acessória em questão está expressa na Cláusula IX do aludido contrato de f., constante do seguinte tópico: "(...) e que assina este documento solidariamente com o locatário como responsável por todas as obrigações assumidas como principal pagador, responsabilizando-se por todas as cláusulas e condições constantes deste contrato e mesmo depois de findo, ainda que o presente não seja renovado e a locação permaneça por prazo indeterminado, estendendo-se esta responsabilidade até a entrega efetiva das chaves à administradora ou ao locador (...)". - Pelo que resai dos autos verifica-se ter ocorrido a prorrogação tácita do pacto locatício, à falta de aditivo devidamente formalizado ou avença novadora, permanecendo, todavia, inalteráveis as cláusulas nele inseridas, com a conseqüente transmutação da locação de prazo determinado para prazo indeterminado, suposto não ter o garante (fiador) pleiteado sua desoneração do encargo. - Frise-se que prorrogada a garantia por prazo indeterminado, passa o fiador, automaticamente, a estar investido do direito de pedir sua exoneração, faculdade que não lhe pode ser subtraída nos termos do art. 1.500 do CC revogado, em vista de que a garantia fundamental de liberdade individual não condiz com vinculação obrigacional perpétua, em temas como o da fiança, pelo que lícito seria ao fiador apelado encetar as medidas legais visando sua liberação. - Evidente que quedando-se omissis, assumiu o devedor coobrigado os encargos que se seguiram à continuidade da locação por tempo indeterminado, constatação que justifica sua inserção no pólo passivo da ação executória contra ele movida (autos apensos). - Referenda essa assertiva os termos da convenção firmada entre as partes originárias, especificamente no que diz respeito a subsistência das obrigações dos figurantes (locatário e fiador), na hipótese de prorrogação automática da locação por prazo indeterminado, conforme reza a Cláusula VII do referido contrato: "VII - Da renovação do contrato: (...) Não sendo renovado imediatamente, o presente contrato prorrogará automaticamente por prazo indeterminado e sem prejuízo algum a qualquer das cláusulas nele inseridas, permanecendo inalterada a garantia fornecida e as obrigações e os direitos das partes. A renovação não se processará se o (a) locador (a) manifestar o seu desinteresse na continuidade da locação". - De sorte que, ocorrendo inação por parte do fiador, o ora recorrido, verificada a exaustão do prazo inicialmente avençado, deixando de tomar as providências correlatas objetivando a liberação do "munus", persiste sua responsabilidade pelo locatício correspondente ao novo período de ampliação de vigência contratual. - Nesse sentido, invocável o dispositivo da lei civil vigente ao tempo do fato ("tempus regit actum"), "verbis": "Art. 1.500. O fiador pode exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação do tempo, sempre que convier, ficando, porém, obrigado por todos os efeitos da fiança, anteriores ao ato amigável, ou à sentença que o exonerar". - Conseqüentemente, findo o prazo certo estatuído na pactuação originária, é exigível do interveniente/garante atuação concreta visando elidir a obrigação acessória nela encartada, seja sob enfoque da lei civil revogada (art. 1.500 do CC/1916), seja à luz do novo Código Civil (art. 835) como já explicitado. - Ponto fulcral na controvérsia, pelo visto, diz respeito à eficácia da estipulação

contratual pertinente a responsabilidade do fiador, em havendo prorrogação tácita da locação na qual restou convencionada a subsistência do ônus até a entrega das chaves, em face do enunciado na Súm. 214 do STJ que edicta: "Fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu". - Da análise percuciente da matéria posta em debate, extrai-se a convicção inelutável de ser inaplicável à espécie o regramento estabelecido na citada Súm. 214 do STJ que, indiscutivelmente, supõe a existência de "obrigações resultantes de aditamento", não compreensiva, portanto, da eventualidade de simples prorrogação tácita do contr

EMENTA

À luz do art. 1.500 do CC/1916 e 835 do novo, findo o prazo originariamente pactuado (prazo determinado), lícito será ao fiador, a todo tempo, exonerar-se do encargo, obrigando-se, porém, por todos os efeitos da fiança anteriores à sua desoneração. Não o fazendo, responde pelo pagamento dos locativos até a efetiva desocupação do imóvel com a entrega das chaves pelo locatário. (Trecho da ementa)