

# CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO

## PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso

REsp 400339

Tribunal

STJ

### DECURSO DE PRAZO DO RESPECTIVO CONTRATO — QUANDO NÃO DESVINCULA O FIADOR DA GARANTIA

#### RESUMO

- Não merece reforma a d. decisão recorrida. - Sustentou o agravante ser possível, enquanto fiador, desobrigar-se dos efeitos da obrigação fidejussória, dela desvinculando-se, através de simples notificação ao locador/administrador. - Tal, não há como prevalecer. - Trata-se a fiança de um contrato acessória, de tal forma, não poderá ocorrer a desvinculação de uma das partes, por simples ato unilateral. - Sumariando os autos, verifica-se que entre as partes fora celebrado contrato de locação, com prazo determinado de ano, com início em 14.03.1988 e término em 13.03.1989, tendo os recorrentes comparecido à avença na qualidade de garantidores; por outro lado, a execução data de 11.06.1997, passados 08 anos do vencimento do prazo inicialmente ajustado. - No caso dos autos, em que a garantia foi pactuada pelo prazo inicialmente previsto, a teor do disposto em cláusula do contrato de locação, sua prorrogação dependeria, em tese, de anuência da fiadora, não fosse a previsão expressa no contrato de que as obrigações assumidas pela mesma abrangeriam não só o prazo inicialmente contratado, como também após vencido o mesmo, até a entrega do imóvel locado. - Na peculiaridade da espécie, em havendo expressa cláusula de prorrogação contratual da fiança até a efetiva entrega das chaves, não há como exonerar a ora agravante da responsabilidade avençada no contrato de locação, nem mesmo por constar dos autos de notificação encaminha pelo fiador, pois, para tal desvinculação há a necessidade de expressa observância do preceito legal, qual seja, através do Poder Judiciário. - Nesse sentido: "LOCAÇÃO. FIANÇA. DESONERAÇÃO. NOTIFICAÇÃO. CC, ART. 1500. RENÚNCIA. SÚMULA 83/STJ. 1. Não pode o fiador por ato unilateral exonerar-se da garantia fidejussória prestada, principalmente quando tenha renunciado expressamente ao direito de renúncia previsto no CC, art. 1500. 2. Precedentes. 3. Incidência da Súmula 83/STJ. 4. Recurso Especial não provido."(REsp 400339 / SP ; Relator(a) Ministro EDSON VIDIGAL - QUINTA TURMA Data do Julgamento 26/03/2002 Data da Publicação/Fonte DJ 29.04.2002 p. 314) - Não há falar, portanto, em segundo plano, em interpretação extensiva ou restritiva do contrato, mas tão somente aplicação de cláusula contratual, pena de ser vulnerado o princípio da boa-fé, viga mestra que sustenta a segurança das relações negociais. - Quadra ainda mencionar, à guisa de complemento, o magistério de SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA: "A lei atual assegura um mecanismo poderoso ao fiador que não queira perpetuar sua responsabilidade até a devolução do imóvel, bastando que ele estabeleça no contrato que a fiança é prestada por prazo determinado, não se admitindo a prorrogação, a qualquer título. Por outro lado, resulta inequívoco da vontade das partes que o seu objetivo é o de garantir o contrato durante todo o seu curso, que só se encerra com a devolução do imóvel." (DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL URBANO, Direito e Processo, 1º edição, 7ª tiragem, Rio de Janeiro, Editora forense, 2002, p. 250) - No mesmo sentido, ao analisar o tema, entende WALDIR DE ARRUDA MIRANDA CARNEIRO que "para que a garantia não se estenda além do prazo contratual, deve haver expressa convenção." (Anotações à Lei do Inquilinato, ed. Revista dos Tribunais, São Paulo, 2000, p. 247) - Ante o exposto, segue-se, inconsistente, o derradeiro argumento que se põe a invectivar o ato monocrático. - Nego provimento ao agravo regimental. - É como voto. Ac. de 09-12-2005 DJ de 10-12-2007 (Reg. nº 2000/0006442-4) Arquivo do EMFOR, STJ/N 7438 EMENTÁRIO FORENSE. Outubro, 2009. Ano LXI. Nº 731 jeam

**EMENTA**

Havendo cláusula expressa no contrato de aluguel de que a responsabilidade dos fiadores perdurará até a efetiva entrega das chaves do imóvel objeto da locação, não há falar em desobrigação por parte dos fiadores, apenas por decurso de prazo do respectivo contrato. - A lei estabelece mecanismos próprios, passíveis de desvincular o fiador da garantia por ele assegurada. Em caso de inobservância de tal formalidade, não há como prevalecer a interpretação de desoneração do fiador por simples notificação.

**NOTA DA REDAÇÃO**

Revista dos Tribunais