
EXONERAÇÃO DO FIADOR — QUANDO OCORRE**RESUMO**

- ... Grassa grande dissídio, tanto na doutrina como na jurisprudência, sobre a eficácia ou não, nos contratos de fiança sem limitação de tempo, de cláusula de renúncia do fiador à faculdade de exonerar-se do ônus, prevista no art. 1.500 do Código civil. Controvertida também é a cláusula "até a entrega das chaves". - De um lado, entende-se que a garantia da fiança não induz perpetuidade, não podendo o fiador permanecer indefinidamente obrigado, conforme ensinam os civilistas brasileiros clássicos, CLÓVIS BEVILÁQUIA e CARVALHO SANTOS. Ademais, no contrato de locação a prazo certo, prorrogado "ex vi lege", argumenta-se que a renúncia ao direito de exoneração ocorreria antes da formação do próprio direito à liberação somente possível de ser exercitado quando o contrato não mais tivesse tempo certo. - Outra corrente considera impróprio o argumento de impossibilidade de perpetuidade, porque contrato acessório perdurará enquanto existir o contrato principal, v. g., a locação, sem que se questione a eternidade de ambos contratos, mesmo os de prazo indeterminado. E salienta serem renunciáveis todos direitos disponíveis, previamente ou não qualificação que matiza o direito consagrado no art 1.500 do digesto civil. CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, por exemplo, admite a renúncia a direito atual, como a situação jurídica futura, desde, por óbvio, não tenha o direito por fonte norma cogente ou indisponível. O tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul, entretanto, já sumulou: "O fiador, uma vez prorrogada a locação residencial por força de lei, pode exonerar-se da fiança, embora tenha renunciado, quando a prestou ao exercício da faculdade do art. 1.500 do C.C." (Súmula nº 6 do TJRS). - As razões da última corrente na verdade, parecem mais consentâneas com a realidade e a natureza do direito privado. Em princípio, nos contratos sem limitação de tempo, como diz o art. 1.500 do Código Civil, possível é a exoneração do fiador. Tal direito, todavia, sendo disponível, é renunciável, inclusive, previamente, desde que a renúncia seja expressa. - Resta examinar se a cláusula "até a entrega das chaves" corresponde à renúncia do direito à exoneração, como entendeu o acórdão recorrido. - Tenho que a citada cláusula não induz renúncia de qualquer direito do fiador, por não ser este o sentido literal da cláusula e muito menos esta a intenção do contratante. - Por outro lado, inegável é a equiparação da fiança sem limite de tempo àquela que assegura a obrigação do inquilino até a entrega das chaves, pois, não há previsão certa do final do contrato. - Essa interpretação nenhum prejuízo acarreta ao locador, porquanto a lei das locações (Lei nº 6.649, de 16-5-79), em seu art. 34, estabeleceu: " Se a fiança for por prazo certo, poderá o locador exigir do locatário, durante a prorrogação contratual, a apresentação de novo fiador, no prazo de trinta dias. Se este não o fizer ficará sujeito, à caução prevista no inciso I do art. 31". De mais a mais, desatendida a exigência do locador, estará o locatário infringindo a lei inquilinária, o que dá ensejo ao despejo, na conformidade do disposto no art. 12, II, da mesma lei. - Diante de todo exposto, conheço do recurso pelas letras a e c, e dou-lhe provimento para julgar a ação procedente, nos termos do julgamento de 1º grau. Ac. de 03-03-1990 VENCIDOS OS MINISTROS EDUARDO RIBEIRO E WALDEMAR ZVEITER. Revista do Superior Tr. Justiça - Nº 11 - Julho 1990 - Pág. 366 EMENTÁRIO FORENSE, Novembro, 1991 - ANO XLIII - Nº 516

EMENTA

A fiança dada a contrato de locação com cláusula "até a entrega das chaves" não implica renúncia à faculdade de exonerar-se o fiador da garantia, concedida pelo art. 1.500 do Código Civil.