

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

EXECUÇÃO P/ENTREGA DE COISA INCERTA

Recurso	REsp 3.821-
Tribunal	STJ
Relator	CLÁUDIO SANTOS
Julgado em	02/04/1990

PRORROGAÇÃO DA LOCAÇÃO — SE SUBSISTE A FIANÇA

RESUMO

- Como se observa no acórdão transcrito no relatório, é fato provado que locadora e locatário "aditaram o contrato de locação, sem participação dos fiadores". - Esse aditamento, de que resultou aumento dos encargos contratuais, altera para maior o valor do aluguel e estabelece reajustes semestrais pela variação da OTN ... - Por outro lado, consta dos autos que, no caso, o locador, podendo despejar, por falta de pagamento, o inquilino relapso, em mora por mais de uma vez e por vários meses, encontrou uma fonte constante e perpétua de garantia precisamente nos fiadores, únicos que, na situação sob exame, ao ver do acórdão recorrido, não tinham como pôr cobro ao enriquecimento ilícito do inquilino e aos comodismo lucrativo do locador. - Será isso justo, correto, legal? - Penso que não. - Em memorável voto vencido, no REsp 3.821-RS, publicado in Jurisprudência do STJ, Lex, vol. 27, pág. 90/91, salientou o Ministro ATHOS CARNEIRO: "Há casos em que os proprietários, tendo fiadores solventes, ao invés de moverem ação de despejo contra o inquilino inadimplente, preferem mover sucessivas ações de execução contra o fiador, que não encontrará maneira alguma, então, de ser ver livre daquela obrigação que tinha assumido, presumia-se por um tempo certo e limitado, pelo prazo da locação. A respeito, fui consultar o magistério sempre abalizado de CLÓVIS BEVILACQUA, em seus comentários ao "Código Civil dos Estados Unidos do Brasil" (Livraria Francisco Alves, 1ª edição, 1919, vol. V, pág. 253). Permito-me referir o seguinte trecho: "A fiança, acto benéfico desinteressado, não pode ser uma túnica de Nessus. Assim como o fiador, livremente, a tomou sobre si, livremente, lhe sacode o jugo, quando lhe convier, pois, não tendo prometido conservá-la por tempo certo, contra a sua vontade, não poderá permanecer indefinidamente obrigado. É tão intuitiva esta regra de direito que os Códigos Civis a supõem contida no conceito da fiança, e se abstêm de mencioná-la". - Argumenta, todavia, e doutamente, o em. Relator com a faculdade que teria o fiador de renunciar ao direito que o Código Civil lhe outorga, por se cuidar de um direito patrimonial, e pois em princípio disponível. - De fato, assim seria se, no contexto dos negócios, a cláusula de irrenunciabilidade já não constasse sempre, não mais como uma cláusula que o fiador pode discutir, e aceitar ou não, mas sim como uma cláusula absolutamente cogente. Ou se encontra um fiador que concorde em abrir mão da sua faculdade de exonerar-se do ônus, ou o contrato de locação não será firmado. - Dir-se-ia que se consideramos renunciável a fiança, como entendeu o venerando acórdão, ficaria o locador numa situação difícil: o locatário inadimplente, e o fiador que foi a juízo e obteve dispensa da obrigação de garantia. Entretanto, nesses casos, parece-me tranqüilo que ao locador, estando previsto no contrato locatício a garantia fidejussória, se o inquilino não trouxe um outro fiador para substituir aquele que se desligou, ao locador caberá o direito de rescindir o pacto locatício pela falta das garantias contratualmente estipuladas. Parece-me que, assim, se pode harmonizar de uma parte o interesse do locador, e de outra parte o interesse razoável e justo dos fiadores e dos inquilinos, sem que tenham os tribunais de abonar esta cláusula, no fundo verdadeiramente leonina, que as imobiliárias impõem aos inquilinos e aos fiadores. - De maneira que, rogando vênias, sustento que, ao fim e ao cabo, pelo menos a médio prazo - e creio que nas decisões judiciais impende ponderar em suas repercussões a médio prazo -, muito mais conveniente ao interesse social será permitirmos a aplicação sempre do art. 1.500 do Código Civil nesses casos de prorrogações por tempo indefinido dos

pactos locatícios. - Além do exposto, devo sublinhar que a colenda 3ª Turma, em aresto no REsp 1.765, relator o em. Ministro CLÁUDIO SANTOS, decidiu sob a seguinte ementa: "Fiança. Locação. Cláusula "Até a entrega das chaves". Exoneração. Art. 1.550 do Código Civil. 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 Civi

EMENTA

Sendo a fiança contrato benéfico que não admite interpretação extensiva (art. 1.483 do Código Civil), não pode o fiador ser responsabilizado perpetuamente por obrigações futuras resultantes de aditamento contratual, de que não participou, firmando entre locador e locatário (art. 1.006 do Código Civil). - Por outro lado, a cláusula de validade da fiança "até a entrega das chaves", não pode ser interpretada como um beco sem saída para o fiador, único a não poder dar por finda a locação e único a dela não extrair qualquer proveito. Por isso essa cláusula não implica em renúncia absoluta à faculdade de exoneração da fiança, prevista no art. 1.500 do Código Civil. - Controvérsia que se resolve pela adoção da tese que restabelece o equilíbrio entre as partes.

NOTA DA REDAÇÃO

Lex