

Julgado em 13/11/1984

PRORROGAÇÃO DA LOCAÇÃO — SE SUBSISTE A FIANÇA**RESUMO**

- ... Com efeito: "Admite-se a exoneração da fiança, ainda que o contrato contenha previsão de responsabilidade que deva subsistir até a entrega das chaves ou, mesmo, cláusula de renúncia à faculdade do art. 1.500 do CC, se a locação por prazo determinado passou a prazo indeterminado", como decidido pelo v. acórdão estampado na JTA 81/15, de que foi relator o eminente Juiz FORTES BARBOSA e com inteira aplicação à espécie dos autos. - Efetivamente, aqui também basta lembrar CLÓVIS BEVILÁQUIA para se demonstrar a inteira procedência da ação: "Pode a fiança não ter limitação de tempo e aderir a uma obrigação, que também não o tenha. A fiança, ato benéfico desinteressado, não pode ser uma túnica de Messus. Assim como o fiador, livremente lhe sacode o julgo quando lhe convier, pois não tendo prometido conservá-la por tempo certo contra a sua vontade não poderá permanecer indefinidamente obrigado. É tão intuitiva essa regra de direito que os Códigos civis a supõem contida no conceito de fiança e se abstém de mencioná-la. Alguém afiança o pagamento de aluguel de um prédio. A locação é por tempo indeterminado; a fiança não tem prazo; o fiador exonera-se no momento em que não lhe convier mais responder pela obrigação do locador. É também evidente que até momento em que se exonera da fiança, fica obrigado pelos efeitos dela, isto é, no exemplo dado, da dívida do locador. Poderá acontecer que o credor não lhe queira reconhecer este direito e não lhe restitua a carta de fiança. Recorrerá então ao Poder Judiciário, que o libertará por sentença. Até a decisão definitiva do Juiz, durarão os efeitos da fiança diz o nosso artigo". ("Código Civil dos Estados Unidos do Brasil", Francisco Alves, vol. 5/202). - Realmente no caso dos autos, a locação por tempo determinado se transformou em locação por tempo indeterminado, e, portanto, o art. 1.500 do CC, tem inteira aplicação, à espécie, ainda que o contrato previsse, como previu, a subsistência da responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves do imóvel. - De fato, não há como perpetuar-se a obrigação, por incompatível com os princípios gerais do direito. Julgado em 14-11-1984 Revista dos Tribunais. Fevereiro 1985, Vol. 592 - Pág. 155 EMFOR 440

EMENTA

Se a locação por tempo determinado se transformou em locação por tempo indeterminado, tem inteira aplicação o art. 1.500 do CC, ainda que o contrato preveja a subsistência da responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves do imóvel.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais