



Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro

Limitação Temporal da Fiança nos Contratos de Locação

Elias Ramos Verdin

Rio de Janeiro
2015

ELIAS RAMOS VERDIN

Limitação temporal da Fiança nos Contratos de Locação

Artigo apresentado como exigência de conclusão de Curso de Pós-Graduação *Lato Sensu* da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro.

Professores Orientadores:

Mônica Areal

Néli Luiza C. Fetzner

Nelson C. Tavares Junior

Rafael Mario Iorio Filho

Rio de Janeiro
2015

LIMITAÇÃO TEMPORAL DA FIANÇA NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Elias Ramos Verdin

Graduado pela Universidade Federal Fluminense. Advogado. Pós-Graduando pela EMERJ- Curso de Especialização em Direito para a Carreira da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro.

Resumo: Os limites da responsabilidade do fiador nos contratos de locação têm sido alvo de divergências e críticas. Devido à insegurança jurídica que havia nas relações locatícias, notadamente em relação à responsabilidade do fiador, foi editada a Lei n. 12.112/09, a qual promoveu algumas alterações na Lei n. 8.245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. O escopo do trabalho é delinear o cenário anterior e posterior à Lei n. 12.112/09, identificar quais eram as divergências e, principalmente, refletir se a referida Lei logrou êxito em por fim à celeuma.

Palavras-chave: Direito Civil. Contrato de Locação. Lei n. 8.245/91. Lei n. 12.112/09. Fiança. Responsabilidade do Fiador.

Sumário: Introdução. 1. Fiança: Conceito, natureza jurídica e características. 2. A segurança jurídica, a natureza gratuita da fiança e a função social do contrato locatício. 3. O ônus da responsabilidade do fiador a partir da Lei n. 12.112/09. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

O trabalho científico que nesta oportunidade é apresentado trata do instituto da fiança nos contratos de locação. Antes da Lei n. 12.112/09, que alterou diversos dispositivos da Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/91), a legislação não trazia previsão expressa sobre a responsabilidade do fiador na hipótese de um contrato de locação por prazo determinado ser prorrogado automaticamente, passando a vigor como indeterminado.

Nesse sentido, atento à natureza jurídica e às características do contrato de fiança, indagava-se sobre a possibilidade de se responsabilizar o fiador pelos contratos de locação que automaticamente eram prorrogados por prazo indeterminado.

Com o advento da Lei n. 12.112/09, que modificou o art. 39 da Lei n. 8.245/91 e inseriu o inciso X, no art. 40, parece que a celeuma foi resolvida, na medida em que a Lei

passou a prever expressamente a situação em epígrafe. No entanto, é de se indagar se a nova sistemática da Lei impôs um ônus excessivo ao fiador.

A fiança possui natureza de contrato acessório e acompanha um contrato principal, que no caso em tela é o contrato de locação. A coexistência desses contratos é algo extremamente corriqueiro no âmbito das relações locatícias, razão pela qual é importante averiguar a responsabilidade do fiador e até que momento ela perdura nos contratos locatícios que se prorrogam por prazo indeterminado.

Para tanto, este trabalho está organizado em três capítulos, com o objetivo de trazer à baila a discussão sobre a responsabilidade do fiador, no âmbito dos contratos de locação, antes e após a Lei n. 12.112/09.

O primeiro capítulo destina-se a conceituar a fiança, identificando sua natureza jurídica, suas características e princípios que lhe são aplicáveis.

Já o segundo capítulo tem como objetivo identificar a responsabilidade do fiador, refletindo se a disciplina da matéria, antes da vigência da Lei n. 12.112/09, era satisfatória de modo a afastar a insegurança jurídica quanto à responsabilidade do fiador nos contratos de locação que se prorrogavam por prazo indeterminado. Também será pontuado até que ponto essa alteração legal se coaduna com a natureza gratuita da fiança e com a função social do contrato.

O terceiro capítulo é destinado à análise do art. 39 e art. 40, X, da Lei n. 8.245/91, com a redação dada pela Lei n. 12.112/09. O objetivo é apontar os novos contornos que a Lei passou a conferir à responsabilidade do fiador nos contratos de locação que se prorrogam por prazo indeterminado, bem como identificar se essa responsabilidade teria sido prevista de maneira excessiva.

A metodologia é bibliográfica porque o pesquisador se valeu de obras doutrinárias e de pesquisas jurisprudenciais. Dessa forma, pretende-se identificar a responsabilidade do

fiador nos contratos de locação que se prorrogaram por prazo indeterminado antes e depois da vigência da Lei n. 12.112/09.

A pesquisa também se caracteriza como parcialmente exploratória e explicativa, pois visa explicitar as alterações do posicionamento jurisprudencial com o advento da referida Lei; analisar se a alteração legal no que tange à responsabilidade do fiador se compatibiliza com as características e com a natureza jurídica da fiança; e questionar se na nova sistemática teria sido imposto um ônus exagerado ao fiador.

1. FIANÇA: CONCEITO, NATUREZA JURÍDICA E CARACTERÍSTICAS

É mister, antes de discutir a extinção da fiança nos contratos de locação, estabelecer o conceito, a natureza jurídica, bem como as principais características da fiança.

Segundo Flávio Tartuce¹, a fiança, também chamada de caução fidejussória, pode ser compreendida como “contrato pelo qual alguém, o fiador, garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não cumpra (art. 818 a 838 do CC)”. Assim, a fiança é um contrato de garantia, acessório a um principal, em que o fiador assume perante o credor uma responsabilidade sem existir, em regra, um débito.

Tartuce² ressalta que a fiança possui uma natureza jurídica *sui generis*, isto é, especial, na medida em que constitui um contrato complexo com características próprias. De forma objetiva e clara, Márcio André Lopes Cavalcante³ sustenta que a fiança é um contrato acessório, formal, gratuito, subsidiário, unilateral e que não admite interpretação extensiva.

¹ TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: teoria geral dos contratos em espécie*. 9.ed. rev., atual. e ampl. - Rio de Janeiro: Forense – São Paulo: Método, 2014, p. 433.

² *Ibidem*, p. 433.

³ CAVALCANTE, Márcio André Lopes. *Informativo esquematizado: Informativo 534- STJ*, 2014. Disponível em: <<https://drive.google.com/file/d/0B4mQkJ-pSXwqUE9nOV9JREpDVlk/edit?pli=1>>. Acesso em: 15 out. 2014

É acessório – explica Cavalcante⁴ – porque pressupõe a existência de um contrato principal; é formal, pois o art. 819 do CC impõe a necessidade de que se observe a forma escrita; é gratuito, em regra, haja vista que o fiador nada recebe em troca por se tornar um garantidor, podendo ser o contrato, no entanto, oneroso quando o fiador recebe por prestar essa garantia. Salvo nessa hipótese de onerosidade, o contrato de fiança é unilateral, já que apenas o fiador assume uma obrigação, ao contrário do que ocorre com o afiançado e com o credor, que, no âmbito dessa relação contratual, só têm garantias.

Ademais, a fiança também é subsidiária, na medida em que o fiador só pode ser cobrado ante o inadimplemento do afiançado. Porém, não se pode olvidar que há hipóteses em que o fiador renuncia o benefício de ordem, podendo, nesse caso, responder solidariamente.

Por fim, vale destacar a impossibilidade de se interpretar a fiança de forma extensiva. De acordo com essa característica dos contratos de fiança, havendo dúvidas relativas às cláusulas contratuais, essas devem ser interpretadas restritivamente, notadamente pelo fato de ser a fiança um contrato gratuito, em regra. Nesse sentido, com fundamento nos art. 114 e 819 do CC⁵, se o fiador não anuiu, não é razoável responsabilizá-lo por obrigações que não constavam expressamente do contrato.

2. A SEGURANÇA JURÍDICA, A NATUREZA GRATUITA DA FIANÇA E A FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO LOCATÍCIO

Antes do advento da Lei n. 12.112/09, o art. 39 da Lei n. 8.245/91 previa que “salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.”.

⁴ Ibidem.

⁵ Art. 114, do CC: Os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente; Art. 819, do CC: A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva. BRASIL. Código Civil. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 28 abr. 2015.

O referido dispositivo não contemplava expressamente a responsabilidade do fiador nas hipóteses em que um contrato, que vigia por tempo determinado, prorrogava-se por prazo indeterminado, o que ocorria quando, ao final da avença contratual, o locatário permanecia na posse do imóvel sem oposição do locador.

A omissão do legislador nesse particular contribuía para um cenário de insegurança jurídica, tanto que até 22/11/2006⁶ a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) oscilava quanto aos limites da responsabilidade do garantidor quando, ao fim do prazo contratual, o inquilino permanecia no imóvel, sem oposição do locador.

De um lado, parte da jurisprudência do STJ⁷ trazia o entendimento de que a fiança se extinguiu ao término do contrato que vigia por prazo determinado, ainda que, por força de lei, fosse este contrato locatício prorrogado por tempo indeterminado. Isso porque, nos termos da Súmula 214, do STJ “O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.”. Assim, se não houvesse cláusula contratual prevendo expressamente a responsabilidade do fiador até a efetiva entrega do imóvel pelo locador (entrega das chaves), de modo algum o fiador permaneceria responsável ao fim do prazo de locação, já que ele não anuiu com a prorrogação do contrato por tempo indeterminado.

Ainda que assim não fosse, sustentava-se ser irrelevante perscrutar se existia ou não cláusula contratual prevendo a responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves. Qualquer previsão nesse sentido era considerada ineficaz por ser incompatível com o art. 819 do CC, segundo o qual a fiança não admite interpretação extensiva. É dizer: por esse entendimento, o fiador apenas permaneceria como garantidor se, após a prorrogação da

⁶ Data em que o Superior Tribunal de Justiça (STJ), nos Embargos de Divergência em Recurso Especial (EREsp n. 566.633/CE), pacificou o entendimento sobre o assunto.

⁷BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp n. 83.566/SP. Relatora: Ministro Hamilton Carvalhido. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=IMGD&sequencial=134486&num_registro=199500682877&data=20020204&formato=PDF>. Acesso em: 10 abr. 2015.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no REsp n. 833.492/SP. Relator: Ministro Gilson Dipp. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=null&processo=833492&b=ACOR&t_hesaurus=JURIDICO>. Acesso em: 10 abr. 2015.

locação por tempo indeterminado, anuísse expressamente. Caso contrário, sua responsabilidade ficaria delimitada ao pacto originariamente previsto.

Por outro lado, havia no STJ⁸ entendimento em sentido oposto. De acordo com este posicionamento, a existência de cláusula expressa, prevendo a responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves, autorizava estender a garantia, mesmo diante da prorrogação automática do contrato de locação por tempo indeterminado. Desse modo, caso houvesse cláusula expressa dispondo que o fiador permaneceria responsável até a entrega das chaves, o decurso do prazo contratual, por si só, não ensejava o afastamento da fiança.

Vê-se, portanto, que a antiga redação do art. 39 da lei n. 8.245/91, somada à divergência de entendimento no STJ, trazia insegurança jurídica, não só para o fiador, mas também para o locador, tendo em vista que não se sabia, ao certo, qual o limite temporal da fiança.

Somente em 22/11/2006, no julgamento dos Embargos de Divergência em Recurso Especial (EREsp n. 566.633/CE), o STJ pacificou o entendimento sobre a temática. Assentou-se a compreensão de que a existência de cláusula contratual prevendo a responsabilidade do fiador até a entrega efetiva do imóvel era suficiente para estender a responsabilidade do fiador quando no final do prazo contratual a relação locatícia prolongasse por tempo indeterminado.

Confira-se:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. CLÁUSULA DE GARANTIA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES.

Continuam os fiadores responsáveis pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal do contrato se anuíram expressamente a essa possibilidade e não se exoneraram nas formas dos artigos 1.500 do CC/16 ou 835 do CC/02, a depender da época que firmaram a avença. Embargos de divergência a que se dá provimento. (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. EREsp n. 566.633/CE. Relator: Ministro Paulo Medina. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/SearchBRS?b=ACOR&livre=@docn=%27000317721%27>>. Acesso em: 10 abr. 2015.)

⁸BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no REsp n. 791.077/SP. Relator: Ministro Hélio Quaglia Barbosa. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/SearchBRS?b=ACOR&livre=@docn=%27000260983%27>>. Acesso em: 10 abr. 2015.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no REsp n. 682.082/RS. Relator: Ministro Hélio Quaglia Barbosa. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=null&processo=682082&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO>. Acesso em: 10 abr. 2015.

Vale dizer que a Súmula 214 do STJ não foi superada, mas passou a ser entendida de forma diferente. De acordo com esse enunciado, nos casos de aditamento do contrato de locação, o fiador não responderá se não tiver anuído. Doravante, para o STJ⁹, a ampliação dos limites da responsabilidade do fiador até a entrega das chaves não viola a referida Súmula, notadamente pelo fato de que aditamento não se confunde com prorrogação. Confirmam-se os ensinamentos de Sylvio Capanema de Souza¹⁰:

A Súmula refere-se a aditamento, o que pressupõe um acréscimo ao contrato principal, que majore o valor da obrigação garantida, em prejuízo do fiador, que a tanto não se responsabilizou.

O aditamento representaria intolerável surpresa para o fiador, rompendo o equilíbrio econômico do contrato, colocando em grave risco o seu patrimônio.

O aditamento, portanto, consiste em uma mudança contratual que cause considerável surpresa no fiador, por exemplo: aumento do aluguel ou uma novação. Já na prorrogação, não ocorrem mudanças substanciais do contrato, mantendo-se, inclusive, o valor do aluguel, sem prejuízo da correção monetária. Nesse mesmo sentido, prossegue o ilustre doutrinador¹¹ acima referido:

Na prorrogação, que é automática, e decorre da inércia do locador, quando se expira o prazo avençado, não se majora o aluguel, determinando a lei que se mantenham as mesmas condições, salvo correção monetária, pelo índice ajustado pelas partes, o que não importa em aumento do valor da prestação, como é de elementar sabença.

Assim sendo, observa-se que a Súmula 214 do STJ é inaplicável às hipóteses de prorrogação automática da fiança nos contratos de locação.

Cabe ressaltar que, conforme o julgado paradigma supracitado, o fiador apenas permaneceria responsável pelos débitos posteriores à prorrogação do contrato locatício, se tivesse anuído expressamente e se não se exonerasse na forma do art. 835 do CC. Dispõe o referido artigo que “O fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de

⁹BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no AgRg nos EDcl no AgRg no Ag n. 562.477/RJ. Relator: Ministro Hamilton Carvalhido. Disponível em: < <http://www.stj.jus.br/SCON/SearchBRS?b=ACOR&livre=@docn=%27000316032%27>>. Acesso em: 10 abr. 2015.

¹⁰ SOUZA de, Sylvio Capanema. *A Lei do Inquilinato Comentada Artigo por Artigo*. 8.ed. rev., atual. - Rio de Janeiro: Forense – São Paulo: Gen, 2012, p. 172.

¹¹ Ibid.

tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor.”.

Portanto, de acordo com STJ firmado no julgamento dos Embargos de Divergência em Recurso Especial (EREsp n. 566.633/CE), ainda que a fiança se prorrogue por prazo indeterminado, nada impede que o fiador busque sua desoneração, desde que notifique o credor, hipótese em que permanecerá como garantidor nos próximos 60 dias a contar da notificação.

Ressalte-se que a nova compreensão do STJ não solucionou definitivamente os problemas apontados pela doutrina. Com efeito, a uniformização de entendimento no STJ trouxe segurança jurídica. Ocorre que a prorrogação automática da responsabilidade do fiador não se coaduna com a natureza gratuita da fiança, tampouco com a função social do contrato.

A fiança é, em regra, um contrato gratuito e como tal não comporta interpretação extensiva. É o que se depreende do art. 819 do CC: “A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva.”. Nesse sentido, Capanema¹² leciona que o contrato de fiança, por ser gratuito, traduz-se em ato de liberalidade e deve ser interpretado restritivamente, sendo inadmissível sua ampliação sem anuência expressa das partes interessadas.

Até o advento da Lei n. 12.112/09, o art. 39 da Lei do Inquilinato não previa de forma expressa a extensão da fiança com a prorrogação da locação por prazo indeterminado, razão pela qual a cláusula contratual que previa a responsabilidade do fiador até a entrega das chaves violava a natureza gratuita do contrato de fiança.

Outrossim, a prorrogação automática da fiança vai de encontro à função social do contrato, na medida em que estabelece uma responsabilidade abusiva em relação a uma pessoa que sequer se beneficiou do contrato, o que ensejaria a nulidade dessa cláusula, na

¹² Ibid., p. 170.

forma dos art. 166, II, 187 e 421 do CC¹³. Nesse diapasão, vale trazer à baila os ensinamentos de Flávio Tartuce¹⁴:

[...]; Ademais, alegava-se que a aceitação da cláusula de prorrogação automática não se coadunava com a ideia de justiça contratual relacionada com a eficácia interna do princípio da função social do contrato. Afirmava-se que a referida cláusula seria antissocial, devendo ser considerada nula por abusividade (arts. 166, II, 187 e 421 do CC).

Destarte, a cláusula de prorrogação automática atentava contra a boa-fé e contra a função social do contrato, vez que o fiador era colocado em situação de extrema desvantagem, não havendo qualquer equilíbrio na relação contratual.

3. O ÔNUS DA RESPONSABILIDADE DO FIADOR A PARTIR DA LEI N. 12.112/09

Com o advento da Lei n. 12.112/09, diversos dispositivos da Lei do Inquilinato foram modificados. No que tange à responsabilidade do fiador, quando da prorrogação do contrato por prazo indeterminado, merecem relevo as alterações feitas nos art. 39 e 40, X da Lei do Inquilinato.

Em sua nova redação, o art. 39 passou a dispor que “Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei.”

Note-se que na redação anterior¹⁵, a extensão da garantia quando da prorrogação da locação por prazo indeterminado não tinha previsão expressa. Finalmente, a alteração do

¹³ Art. 166, do CC: É nulo o negócio jurídico quando: II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto; Art. 187, do CC: Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes; Art. 421, do CC: A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato. BRASIL. Código Civil. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 28 abr. 2015.

¹⁴ TARTUCE, op. cit., p. 437.

¹⁵ Art. 39, da Lei n. 8.245/91 (antes da Lei n. 12.112/09): Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel. BRASIL. Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm>. Acesso em: 28 abr. 2015.

referido dispositivo parece ter assentado de forma clara os limites da responsabilidade do fiador.

Conforme demonstrado acima, desde os EREsp n. 566.633/CE, o STJ pacificou o entendimento de que, findo o prazo avençado, em havendo prorrogação do contrato locatício por tempo indeterminado, o fiador permanece como garantidor, desde que haja previsão contratual nesse sentido.

A Lei n. 12.112/09 não só confirmou esse posicionamento, mas foi além, na medida em que, doravante, salvo previsão em sentido contrário, é prescindível analisar se o contrato prevê a responsabilidade do garantidor até a efetiva entrega das chaves. Em outras palavras: na ótica do STJ, a extensão da responsabilidade do fiador deveria estar prevista no contrato, enquanto que pela nova sistemática da Lei n. 8.245/91 não há necessidade de que o contrato contenha tal previsão.

A Lei n.12.112/09 também inseriu o inciso X, no art. 40 da Lei do Inquilinato. Veja-se.

Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:
(...)
X – prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)
[...]

A análise desse dispositivo revela que, após a prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado, é possível que o fiador se exonere de sua obrigação, desde que notifique o locador, manifestando seu interesse em se desonerar. Entretanto, ficará responsável por mais 120 dias após a notificação.

Flávio Tártuce¹⁶ considera que a alteração da Lei n. 8.245/91, neste particular, estabeleceu um meio-termo, solucionando a divergência que existia, pois, mesmo com a

¹⁶ TARTUCE, op. cit., p. 437.

prorrogação automática da fiança, permitiu que o fiador se exonere mediante simples notificação do locador. Nesse sentido:

Todavia, chegou-se a um *meio-termo*, pois, com a prorrogação, passa a ser admitida a exoneração unilateral por parte do fiador, mediante simples notificação dirigida ao credor (locador). Após a notificação a responsabilidade do fiador persiste por mais cento e vinte dias (art. 40, inc. X, da Lei de Locação, também introduzido pela Lei 12.112/2009). A norma prevalece em relação ao art. 835 do CC/2002, por ser mais especial. Relembre-se que o último dispositivo de igual modo dispõe de um direito a exoneração para o fiador, na fiança sem prazo determinado. A diferença é que nesta norma geral há previsão de sua responsabilidade por sessenta dias após a notificação do credor. Em suma, a divergência anterior parece ter sido solucionada pela lei, de modo razoável, na opinião deste autor.

Desse modo, não há dúvidas de que a reforma da Lei do Inquilinato tenha superado o problema da insegurança jurídica no que concerne ao limite temporal da fiança nos contratos de locação. Não obstante, a Lei n. 8.245/91 ainda é objeto de crítica, principalmente em relação ao prazo em que remanesce a responsabilidade do fiador após a notificação do locador.

Isso porque, antes da Lei n. 12.112/09, aplicava-se subsidiariamente o art. 835¹⁷ do CC, o qual prevê a possibilidade de o fiador se exonerar nos contratos de prazo indeterminado. Para tanto, deverá notificar o credor, permanecendo na condição de garantidor nos 60 dias subsequentes à notificação.

Conforme acima pontuado, a Lei n. 12.112/09 inseriu o inciso X, no art. 40, da Lei n. 8.245/91. Este dispositivo prevê o dever do fiador de comunicar o desejo de se exonerar ao locador após a prorrogação do contrato por tempo indeterminado, permanecendo como garantidor por mais 120 dias a contar da notificação.

Com efeito, já não mais se pode invocar a regra do art. 835, do CC, já que há norma específica. Diante disso, observa-se que até a vigência da Lei n. 12.112/09, o fiador podia se

¹⁷ Art. 835, do CC: O fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor. BRASIL. Código Civil. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 28 abr. 2015.

exonerar em 60 dias após a notificação do locador. Doravante, o prazo é de 120 dias, o que segundo Capanema¹⁸ é um exagero. Com maestria, aduz o referido autor:

Já comentamos antes que achamos exagerado o prazo cominado no inciso X do art. 40, ora apreciado, ainda mais se considerarmos que, na mesma hipótese, o art. 835 do Código Civil estabelece o prazo de 60 (sessenta) dias, para que persista a responsabilidade do fiador exonerado.

Nesse ínterim, percebe-se que, se por um lado a Lei n. 12.112/09 solucionou o impasse da segurança jurídica, por outro, onerou excessivamente o fiador, o que não se coaduna com a função social do contrato.

CONCLUSÃO

Delinear os limites da fiança no contrato de locação, como visto, não é tarefa fácil, visto que a temática é objeto de diversas interpretações e críticas.

A Lei n. 12.112/09 parecia ter posto uma pá de cal nas discussões relativas à responsabilidade do fiador nos contratos de locação que vigiam por prazo determinado, mas que eram prorrogadas por prazo indeterminado.

De fato, a Lei supramencionada, ao alterar a Lei n. 8.245/91, trouxe segurança jurídica, espancando qualquer dúvida concernente ao limite temporal da responsabilidade do fiador. Isso porque, doravante, o fiador somente se desonera da condição de garantidor se notificar o locador após o término do prazo contratual.

Desse modo, ainda que o contrato seja omissivo quanto à extensão da fiança até a efetiva entrega das chaves, o fiador permanecerá responsável enquanto não notificar o locador o seu desejo de se desonerar, salvo disposição contratual em sentido contrário.

¹⁸ SOUZA, op. cit., p. 179.

Ora, a fiança, em regra, é um contrato gratuito, o que significa dizer que o fiador já assume uma posição contratual desfavorável, na medida em que não terá qualquer benefício nessa relação contratual. Muito pelo contrário: o inadimplemento do locatário trará consequências patrimoniais ao garantidor. Observa-se que o legislador agravou a situação do fiador, impondo-lhe um ônus extremamente desvantajoso, pois o fiador permanecerá como garantidor não mais por 60, mas por 120 dias após a notificação do locador.

Portanto, deve-se reconhecer que, muito embora tenha proporcionado maior segurança jurídica às relações locatícias, essa inovação legislativa acabou gerando um desequilíbrio contratual entre as partes, já que beneficiou o locador em detrimento do fiador, perdendo o legislador a oportunidade de regulamentar a matéria em consonância com a função social do contrato.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Código Civil. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 28 abr. 2015.

_____. Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm>. Acesso em: 28 abr. 2015.

_____. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no REsp n. 682.082/RS. Relator: Ministro Hélio Quaglia Barbosa. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=null&processo=682082&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO>. Acesso em: 10 abr. 2015.

_____. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no REsp n. 791.077/SP. Relator: Ministro Hélio Quaglia Barbosa. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/SearchBRS?b=ACOR&livre=@docn=%27000260983%27>>. Acesso em: 10 abr. 2015.

_____. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no REsp n. 833.492/SP. Relator: Ministro Gilson Dipp. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=null&processo=833492&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO>. Acesso em: 10 abr. 2015.

_____. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no AgRg nos EDcl no AgRg no Ag n. 562.477/RJ. Relator: Ministro Hamilton Carvalhido. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/SearchBRS?b=ACOR&livre=@docn=%27000316032%27>>. Acesso em: 10 abr. 2015.

_____. Superior Tribunal de Justiça. REsp n. 83.566/SP. Relatora: Ministra Hamilton Carvalhido. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=IMGD&sequencial=134486&num_registro=199500682877&data=20020204&formato=PDF>. Acesso em: 10 abr. 2015.

CAVALCANTE, Márcio André Lopes. *Informativo esquematizado*: Informativo 534- STJ, 2014. Disponível em: <<https://drive.google.com/file/d/0B4mQkJ-pSXwqUE9nOV9JREpDVlk/edit?pli=1>>. Acesso em: 15 out. 2014

SOUZA de, Sylvio Capanema. *A Lei do Inquilinato Comentada Artigo por Artigo*. 8.ed. rev., atual. - Rio de Janeiro: Forense – São Paulo: Gen, 2012.

TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: Teoria geral dos contratos em espécie*. 9.ed. rev., atual. e ampl. - Rio de Janeiro: Forense – São Paulo: Método, 2014.