**SINOPSE DO CASE – A responsabilidade do fiador nos contratos de locação em face da renovação[[1]](#footnote-2)**

Amanda Cavalcanti Dantas[[2]](#footnote-3)

Anne Andrews Rocha de Lima[[3]](#footnote-4)

José Humberto Gomes de Oliveira[[4]](#footnote-5)

**1 Descrição do caso**

O caso gira em torno de um contrato feito Phoster & Russefi Empreendimentos Ltda, pessoa jurídica constituída em São Luís-MA, que alugou um galpão para fins de depósito de mercadorias importadas junto a Petrobrasa Administradora de Imóveis, pelo prazo de 02 (dois) dias, tendo como fiador Lully Ignacius da Silva. Ocorre que, em razão dos negócios terem superado as expectativas em relação à importação e exportação do material, a empresa Phoster & Russefi procurou a empresa Petrobrasa Administradora de Imóveis para renovar o contrato, o que foi feito imediatamente, pois havia interesse do locador. Faz-se mister salientar que a renovação do contrato não apresentou prazo determinado e teve o valor do aluguel majorado conforme índices nacionais. Entretanto, algum tempo depois, o locatário deixou de adimplir com suas obrigações por 03 (três) meses consecutivos; assim, o locador protestou o contrato, negativando o nome do fiador nos sistemas de restrição de crédito pelo valor de três meses de aluguel e pedindo a imediata desocupação do imóvel com uma ação de despejo, e mais: ajuizou ação de cobrança contra o fiador. Assim, questiona-se sobre a possibilidade da inclusão do nome do fiador nos sistemas de restrição de crédito e posterior execução da dívida contra ele.

* 1. **Questão principal**

Supondo que você fosse o juiz do caso, você decidiria pela inclusão do nome do fiador nos sistemas de restrição de crédito e posterior execução da dívida contra ele?

**2 Identificação e análise do caso**

2.1 O nome do fiador deve ser incluído nos sistemas de restrição de crédito e posterior execução da dívida contra ele.

2.2 O nome do fiador não deve ser incluído nos sistemas de restrição de crédito e posterior execução da dívida contra ele

**3 Argumentos capazes de fundamentar a decisão**

O objeto do estudo é “locação de coisas”, que é um negócio jurídico, previsto pelo art. 565 do Código Civil brasileiro, onde “uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição”. Assim, locação de coisas é uma relação onde uma parte (locador) dispõe, temporariamente, à outra (locatário) o uso e o gozo de determinado bem, sendo o locatário obrigado a realizar pagamento ou remuneração por essa relação. Dessa forma, o que caracteriza a locação é o pagamento pelo tempo de uso do bem, caso contrário estaríamos diante de uma relação de comodato, e não locação.

Quanto à natureza jurídica do contrato de locação: é bilateral, pois envolve prestações recíprocas; é oneroso, pois ambas as partes contratantes obtêm proveito na relação; é comutativo, pois não envolve risco (as prestações são certas e não aleatórias); é consensual, pois se aperfeiçoa com a vontade das partes; é não-solene, pois a forma é livre (exceto quando é necessário convencionar uma garantia); e, por último, é contrato de trato sucessivo, pois se prolonga com o tempo (as prestações são periódicas, não se extinguindo com o tempo; apenas é solvido o débito relativo a cada período). (GONÇALVES, 2013)

Nosso objeto de estudo é mais especificamente a Lei do Inquilinato, a vigente Lei nº 8.249/91, que logo em seu art. 1º prevê que por ela será disciplinado a locação de imóvel urbano, e por imóvel urbano entende-se os imóveis destinados à moradia ou comércio, independentemente de sua localização, excluindo os arrendamentos rurais. Tal regulamentação especial foi realizada tendo em vista o desequilíbrio que perdurava na relação entre locatários e locadores; assim, a já mencionada lei buscou equilibrar a relação entre inquilino-senhorio.

A lei em questão é subdivida em três modalidades, quais sejam: locação para temporada, locação para fins residenciais, locação para fins não residenciais.

Quanto à locação para temporada, o art. 48 da Lei do Inquilinato diz ser

aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorram tão somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Assim, o legislador considera situações temporárias, onde podem ser atendido tanto interesses do locador como do locatário.

Nessa modalidade o locador pode receber o valor por ele cobrado de uma só vez e antecipadamente, sendo permitido que o locador exija qualquer uma das modalidades de garantias locatícias (art. 49). Por fim, quando o prazo do contrato estabelecido pelas partes for finalizado e o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador, será considerada a prorrogação do contrato por tempo indeterminado, não sendo mais exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

Quanto à locação para fins residenciais, por se tratar de uma modalidade com maior densidade social, existe uma certa maior proteção. Sobre elas, o art. 46 da Lei do Inquilinato prevê que nas locações realizadas por escrito e com prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato será realizada ao término do prazo estipulado, independentemente de notificação de aviso. Entretanto, será presumida a vontade do locatário da prorrogação da locação por tempo indeterminado, se ao final do prazo estipulado ele continuar na posse do imóvel por mais de 30 (trinta) dias sem oposição do locador (§1º); sendo possível o locador reaver o imóvel a qualquer tempo, desde que conceda prazo de 30 (trinta) dias para o locatário desocupá-lo (§2º).

No art. 47 da Lei do Inquilinato, que continua tratando das locações com fins residenciais, o aludido diploma prevê que “quando ajustada verbalmente ou por escrito e co prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel” nas hipóteses de mútuo acordo, prática de infração legal ou contratual, falta de pagamento do aluguel e demais encargos, para realizações de reparações urgentes pelo Ministério Público (inciso I); em caso de “extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário estiver relacionada com o seu emprego” (inciso II); em caso de reaver o imóvel para si mesmo, seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, caso os supracitados não possuam imóvel residencial próprio (inciso III); também será permitido a retomada do imóvel caso haja “pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento” (inciso IV); e, por fim, caso “a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos” (inciso V).

Quanto às locações para fins não residenciais: estas dizem respeito às locações para fins comerciais, e são assim consideradas quando o locatário é pessoa jurídica e o uso do imóvel é destinado ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados (art. 55, Lei do Inquilinato). Normalmente, o contrato da locação cessa quando o prazo determinado finda, independentemente de notificação de aviso (art. 56, do mesmo diploma), seguindo a regra geral que diz que quando o inquilino continuar na posse do imóvel por mais de 30 dias sem qualquer relutância do locador, o contrato será considerado prorrogado por tempo indeterminado, nas mesmas condições ajustadas. (parágrafo único, art. 56). Podendo esse contrato por prazo indeterminado ser denunciado por escrito, concedendo ao locatário 30 dias para a desocupação (art. 57).

Quando a prorrogação do contrato não se der de forma compulsória e indeterminada, ao locatário é reservado o direito de renovação, de igual prazo, quando, cumulativamente, “I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos” (art. 51, Lei nº 8.245/91).

O direito de renovação de contrato do locatário não é ilimitado, sendo elencado pela Lei nº 8.245/91 razões que podem exonerar o locador do dever de renovação do contrato (art. 52), quais sejam: 1) retomada para realização de obras: aqui, a realização de obras ganha importância quando determinada pelo Poder Público para realização de radicais transformações ou quando a modificação realizada pela obra aumente o valor do negócio ou da propriedade (inciso I); 2) retomada para uso próprio “ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital do locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente” (inciso II).

Nessas modalidades, buscando proteger o locador dos riscos do inadimplemento das obrigações do locatário, principalmente no diz que diz respeito aos pagamentos de aluguéis e encargos, a Lei do Inquilinato permite que o locador exija certas garantias, as chamas garantias contratuais, que estão previstas no artigo 37 da mencionada lei.

Apesar da tentativa de proteger o locador, nenhuma delas é realmente uma garantia absoluta, tornando o locador totalmente imune de qualquer risco, as previstas no nosso ordenamento, para locação de imóveis urbanos, são: 1) caução; 2) fiança; 3) seguro de fiança locatícia; 4) cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento – estando todas previstas nos incisos do art. 37 da Lei nº 8.245/91, sendo vedado, pelo mesmo artigo, o uso de mais de uma dessas modalidades de garantias contratuais, sob pena de nulidade.

Na última modalidade de garantia contratual mencionada, cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento,

é ofertado o fundo de investimento do locatário para o locador. As quotas de investimento fiduciário serão cedidas como garantia ao locador no caso de inadimplemento de aluguéis. Essa cessão deverá constar no contrato de locação, mencionando o prazo de duração, que poderá ser determinado ou indeterminado (VENOSA, ANO, p. 183)

Quanto à modalidade “caução”, essa funciona da seguinte maneira: o locatário dá, antecipadamente, como garantia ao locador bens (móveis ou imóveis) economicamente valorados. A caução de bens móveis é a entrega ao locador de uma coisa móvel para o fim de lhe conferir a prerrogativa de que o que é devido por ele será pago. Da mesma forma acontece com bens imóveis: aqui, o bem que ficará sob garantia do locador é um bem imóvel. (art. 38, Lei do Inquilinato).

Quando à fiança, essa é sem dúvida a modalidade de garantia mais utilizada nas locações, e está disciplinada nos arts. 818 a 839 do Código Civil brasileiro. Nessa modalidade, que deve dar-se por escrito, uma pessoa fica responsabilizada pela dívida do devedor (no nosso caso, o locatário), caso este não venha a cumpri-la. Quando demandado pelo pagamento da dívida do locatário, o fiador tem o direito de exigir, exceto nos casos do art. 828 do Código Civil (CC), até a contestação da lide, que primeiros sejam executados os bens do locatário, nomeando bens deste último. Assim, o devedor fica obrigado a responder perante o fiador pelo pagamento da fiança e por todas as perdas e danos que este pagar, tendo direito aos juros previamente convencionados e, não havendo, aos juros legais da mora. Mister salientar que, pelo art. 835 do CC, o fiador tem o direito de exonerar-se da fiança, mas para isso deve notificar ao credor, ficando obrigado a todos os efeitos da fiança pelos sessenta dias subsequentes (arts. 818 – 839, CC, 2002).

É importante ressaltar também o art. 39 da Lei do Inquilinato, que prevê que “salvo em 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”. Assim, questiona-se se o fiador do caso inicialmente explicitado deve ser punido, tendo seu nome incluído no sistema de restrição de crédito, com posterior execução contra ele.

3.1 O nome do fiador deve ser incluído nos sistemas de restrição de crédito e posterior execução da dívida contra ele.

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: é o que está previsto no art. 39 da Lei do Inquilinato. Assim, se partirmos do pressuposto de que o fiador não pediu exoneração sessenta dias antes do início da mora do locatário, o fiador deve ter, sim, o nome incluído nos sistemas de restrição de crédito, tendo em vista sua responsabilidade como garantidor contratual.

O fiador é uma modalidade de garantia contratual prevista no art. 37 da Lei do Inquilinato, que busca, com isso, proteger o locador da inadimplência do locatário. Como o próprio nome diz, é uma garantia contratual, prevista no contrato, e que para ter validade o fiador tem de ter anuência sobre isso. Dessa forma, presume-se a ciência do fiador quanto ao contrato de fiança, logo, presume-se, também, a ciência de sua responsabilidade perante um ato de inadimplência do locatário.

Assim, tendo em vista o princípio *Pacta Sunt Servanda*, o princípio da Força Obrigatória dos Contratos, segundo o qual obriga as partes nos limites da lei. Sobre tal princípio preleciona VENOSA (2013, p. 393)

Essa obrigatoriedade forma a base do direito contratual. O ordenamento deve conferir à parte instrumentos judiciários para obrigar o contratante a cumprir o contrato ou indenizar pelas perdas e danos. Não tivesse o contrato força obrigatória, estaria estabelecido o caos. Ainda que se busque o interesse social, tal não deve contrariar tanto quanto possível a vontade contratual, a intenção das partes. Decorre desse princípio a intangibilidade do contrato. Ninguém pode alterar unilateralmente o conteúdo do contrato, nem pode o juiz, como princípio, intervir nesse conteúdo.

Faz-se mister salientar também sobre a responsabilidade contratual: o contrato de locação de imóvel para fins não residenciais é formado por vontade dos contraentes, assim, a partir dessa existe uma co-obrigação mútua entre as partes; daí surge a responsabilidade contratual, que se baseia no dever de resultado. Assim, o descumprimento da obrigação contratual, o inadimplemento, gera o ilícito contratual. (SOUZA, 2015)

Dessa forma, aos inadimplentes, que causam prejuízos aos seus credores, o Código Civil impõe, em seu art. 1056, a responsabilidade de reparar as perdas e danos causados àqueles: “Art. 1056 – Não cumprindo a obrigação, ou deixando de cumpri-la pelo modo e no tempo devidos, responde o devedor por perdas e danos”.

Ou seja, tendo em vista que o fiador é o garantidor da adimplência do contrato, caso haja inadimplência pelo locatário, aquele é responsável pelas perdas e danos causados ao locador. Sendo assim, tendo em vista todos os argumentos supracitados e supondo que o fiador não solicitou exoneração sessenta dias antes da mora do locatário, aquele deve ter seu nome incluso nos sistemas de restrição de crédito e posterior execução da dívida contra ele.

3.2 O nome do fiador não deve ser incluído nos sistemas de restrição de crédito e posterior execução da dívida contra ele

Pressupondo a não anuência da renovação do contrato por parte do fiador e tendo em vista que o aditamento do contrato em questão previu um majoramento do aluguel do imóvel, e não tão somente correção monetária, e também tendo em vista a natureza da fiança (um contrato gratuito, benéfico), não se pode ampliar a responsabilidade do fiador, nem tampouco prolongar indefinidamente tal contrato sem a devida anuência do fiador sobre tais fatos (SOUZA, 2012).

Assim compreendeu o Supremo Tribunal de Justiça ao editar a súmula 214:

Súmula 214 – O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.

Faz-se mister salientar também sobre o Princípio da Relativização, baseado na Teoria da Imprevisão, *Rebus Sic Standibus*, que constitui uma exceção ao Princípio da Força Obrigatória. Aqui, tendo em vista que “*Rebus Sic Standibus”* pode ser lido como “estando as coisas assim” ou “enquanto as coisas estão assim”, é notório que o fiador ao firmar um contrato com o locatário, ele aceita o contrato “estando as coisas assim”. Ou seja, se o contrato é majorado, “as coisas que daquele jeito estavam” mudaram, e sem a anuência do fiador, o contrato para ele perde a eficácia, não podendo ele ser mais responsabilizado pelas inadimplências do locatário.

Dessa forma, mesmo que o art. 39 da Lei do Inquilinato garanta 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”, se a prorrogação da locação não for feita com anuência do fiador, este não será obrigado a responder pelas inadimplências advindas da prorrogação do contrato feito por ele anteriormente.

Destarte, tendo em vista os fundamentos abordados previamente e pressupondo a não anuência do fiador no aditamento do contrato, este não deve ter seu nome incluso nos sistemas de restrição de crédito, com posterior execução de dívida contra ele.

**REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

BRASIL. Código Civil. In: VadeMecum / obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colagoração de Luiz Curia, Livia Céspedes e Juliana Nicoletti — 16. ed. atual. e ampl. — São Paulo: Saraiva, 2013

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de Outubro de 1991. In: VadeMecum / obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colagoração de Luiz Curia, Livia Céspedes e Juliana Nicoletti — 16. ed. atual. e ampl. — São Paulo: Saraiva, 2013

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 3 : contratos e atos unilaterais / Carlos Roberto Gonçalves. – 10. ed – São Paulo : Saraiva, 2013.

SOUZA, Marcus Valério Guimarães de. Responsabilidade Contratual e Extracontratual. Universo Jurídico, Juiz de Fora, ano XI, 04 de abr. de 2001.  
Disponivel em: <<http://uj.novaprolink.com.br/doutrina/803/responsabilidade_contratual_e_extracontratual>>. Acesso em: 20 de mar. de 2015.

SOUZA, Sylvio Capanema de. A lei do inquilinato comentada / Sylvio Capanema de Souza. - 8ª ed. - Rio de Janeiro: Forense, 2012.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos/ Sílvio de Salvo Venosa. - 13. ed. - São Paulo : Atlas, 2013. - (Coleção direito civil; v. 2)

1. Case apresentado à disciplina Contratos Cíveis e Comerciais da Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB. [↑](#footnote-ref-2)
2. Acadêmica do 4º período do curso de Direito da UNDB. [↑](#footnote-ref-3)
3. Acadêmica do 4º período do curso de Direito da UNDB. [↑](#footnote-ref-4)
4. Professor Especialista, orientador. [↑](#footnote-ref-5)