

## AS ALTERAÇÕES NO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS SEM ANUÊNCIA DO FIADOR: MANUTENÇÃO OU NÃO DA FIANÇA?

SCHONS, Eliana Jarosewski

PERICO, Alexandra Klein

### Resumo

O estudo delimita-se na abordagem sobre os contratos de locação e a fiança. O objetivo geral consistiu em analisar a validade da fiança quando locador e locatário ajustarem alterações no contrato de locação de imóveis urbanos sem anuência do fiador. Como objetivos acessórios, também foi necessário compreender a contrato de locação e sua configuração no Direito Brasileiro, destacar os principais aspectos da fiança e apresentar posicionamentos jurisprudenciais acerca da validade da fiança prestada sem anuência dos fiadores no caso de alterações contratuais. Como método, tratou-se de uma pesquisa dedutiva, com abordagem qualitativa e revisão de literatura. As fontes da pesquisa foram doutrinas, artigos, legislações e jurisprudência do Tribunal de Justiça de Santa Catarina e do Superior Tribunal de Justiça. Após a análise dos dados, concluiu-se que mesmo quando locador e locatário ajustarem alterações no contrato de locação sem anuência do fiador, a fiança continua mantendo a sua validade, pois está vinculada ao contrato principal e, toda alteração lá promovida lhe atinge, independentemente de concordância, exceto nos casos de ressalvas expressas no contrato ou nos casos de notificação de rescisão.

Palavras-chave: Contrato de locação. Fiança. Aditivos. Validade.

### 1 INTRODUÇÃO

Este estudo analisa a validade da fiança em contratos de locação de imóveis urbanos quando o locador e o locatário realizam alterações

contratuais sem a anuência do fiador. Embora a fiança seja uma garantia amplamente utilizada para assegurar o cumprimento das obrigações contratuais, surgem dúvidas sobre sua eficácia em caso de modificações não consensuadas pelo fiador.

A problemática investigada é: a fiança permanece válida diante de alterações no contrato de locação realizadas sem o consentimento do fiador? Como hipótese, considera-se que tais alterações comprometem a validade da garantia fidejussória, embora haja também o entendimento de que a fiança, por estar vinculada ao contrato principal, pode se manter válida independentemente da anuência.

O objetivo é analisar o tema com base na legislação, doutrina e jurisprudência, buscando compreender a relação entre contratos de locação e o instituto da fiança, além de explorar os limites das alterações contratuais e seus impactos na segurança jurídica. A pesquisa adota o método dedutivo, com abordagem qualitativa e revisão bibliográfica e jurisprudencial.

O artigo está estruturado em cinco partes: introdução, estudo sobre direito contratual, análise dos contratos de locação, discussão sobre a validade da fiança e considerações finais, seguidas pelas referências.

## 2 DESENVOLVIMENTO

A fiança é uma garantia fidejussória, caracterizada como uma obrigação acessória vinculada ao contrato principal (DINIZ, 2014). Nesse contexto, um terceiro, denominado fiador, compromete-se a satisfazer a obrigação do devedor junto ao credor, caso este não a cumpra (COELHO, 2016).

Além de ser uma garantia fidejussória, a fiança é uma das modalidades previstas na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), conforme o art. 37, que estabelece quatro tipos de garantias possíveis em contratos de locação: caução, fiança, seguro de fiança locatícia e cessão fiduciária de cotas de fundo de investimento. O mesmo artigo veda a utilização simultânea de mais de uma modalidade no mesmo contrato (BRASIL, 1991).

O Código Civil também regula a fiança no art. 818, definindo-a como um contrato em que o fiador se obriga a garantir a satisfação de uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra (BRASIL, 2002). Gonçalves (2020, p. 524) reforça que a fiança envolve a participação de um terceiro estranho à relação obrigacional original, que oferece seu patrimônio como garantia. Gagliano e Pamplona Filho (2017, p. 587) complementam, destacando que a fiança consiste em um negócio jurídico em que o fiador assume essa garantia de forma expressa.

Quanto às características da fiança, ela deve ser formalizada por escrito e não admite interpretação extensiva. Pode ser estipulada mesmo sem o consentimento do devedor e, salvo estipulação contrária, abrange todos os acessórios da dívida. Entretanto, as partes podem limitar sua abrangência de maneira expressa e escrita. Essas disposições encontram-se nos arts. 819 a 824 do Código Civil, que também estabelecem a possibilidade de fiança para dívidas futuras e os limites de responsabilidade do fiador em relação ao valor da obrigação principal (BRASIL, 2002).

Em contratos de locação, o locador pode exigir a substituição da garantia ou a apresentação de novo fiador em casos específicos previstos no art. 40 da Lei do Inquilinato, como morte, insolvência ou falência do fiador, alienação de bens imóveis por ele garantidos, ou prorrogação do contrato por prazo indeterminado, entre outros (BRASIL, 1991).

Apesar dessas regulamentações, a legislação não especifica as consequências de alterações contratuais realizadas sem a anuência do fiador em contratos de locação garantidos por fiança, o que torna necessária a análise de interpretações doutrinárias e jurisprudenciais para resolver tais controvérsias.

De antemão, menciona-se que a análise dos julgados relacionados ao tema da extensão da fiança em contratos de locação, principalmente quando há prorrogações contratuais ou aditivos, revela nuances importantes no entendimento jurisprudencial, que ora favorecem o fiador, ora reforçam a sua responsabilidade.

A Lei do Inquilinato e o Código Civil não admitem interpretação extensiva nos contratos de fiança, motivo pelo qual se poderia adotar o entendimento de que, em caso de aditivos contratuais, a fiança não os alcançaria. Nesse sentido, destaca-se o julgamento proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina na Apelação Cível n. 0306330-81.2017.8.24.0039, originária da Comarca de Lages e julgada em 3 de dezembro de 2020, sob relatoria do Desembargador Haidée Denise Grin, da Sétima Câmara de Direito Civil. No caso, o fiador argumentava que não possuía responsabilidade em face do contrato de locação, pois este foi renovado sem sua anuência. O relator enfatizou que, em contratos de locação por prazo determinado, a prorrogação sem a anuência do fiador não deveria resultar na continuidade de sua responsabilidade pelos encargos locatícios, salvo exceções, como previsão de encerramento mediante entrega do imóvel ou cláusula de renovação automática.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO DO SEGUNDO RÉU. INSURGÊNCIA CONTRA A CONTINUAÇÃO DA GARANTIA APÓS O TÉRMINO DO PRAZO AVENÇADO. TESE DE AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA ACERCA DO ADITIVO DE PRORROGAÇÃO. ACOLHIMENTO. PREVISÃO EXPRESSA NO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE QUE A CONTINUIDADE DO PACTO OBRIGAVA AS PARTES A CELEBRAREM UMA NOVA AVENÇA. INEXISTÊNCIA DE QUALQUER DISPOSIÇÃO DE QUE A PRORROGAÇÃO DO CONTRATO GERARIA A AUTOMÁTICA MANUTENÇÃO DA FIANÇA. OBRIGAÇÃO QUE SE ENCERROU NO MOMENTO EM QUE SE ALCANÇOU O TERMO FINAL DO CONTRATO DE LOCAÇÃO INICIALMENTE FIRMADO COM A ANUÊNCIA DO RECORRENTE-FIADOR. SENTENÇA REFORMADA NO PONTO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 0306330-81.2017.8.24.0039, de Lages, rel. Haidée Denise Grin, Sétima Câmara de Direito Civil, j. 03-12-2020).

Outro julgado do TJSC que adota entendimento semelhante é a Apelação Cível n. 0311452-05.2014.8.24.0064, julgada em 9 de julho de 2019,

sob relatoria do Desembargador Marcus Tulio Sartorato, da Terceira Câmara de Direito Civil. Neste caso, prevaleceu o entendimento de que, havendo previsão contratual expressa de extensão da garantia até a efetiva entrega do imóvel, mesmo em caso de prorrogação por prazo indeterminado, a responsabilidade do fiador permanece. O relator destacou que o fiador tinha ciência da possibilidade de renovação e assumiu contratualmente essa obrigação, nos termos dos artigos 39 e 62, inciso I, da Lei n. 8.245/91.

EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. PRETENSÃO DO FIADOR EM VER RECONHECIDA A SUA ILEGITIMIDADE PASSIVA PARA A CAUSA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DO EMBARGADO. ALEGADA A PERSISTÊNCIA DA RESPONSABILIDADE DO FIADOR PELO ADIMPLEMENTO DO DÉBITO ATÉ A DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL. ACOLHIMENTO. PREVISÃO CONTRATUAL EXPRESSA DE EXTENSÃO DA GARANTIA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES, MESMO EM CASO DE DILAÇÃO. PLENA CIÊNCIA DO FIADOR SOBRE A VIABILIDADE DE PRORROGAÇÃO DA AVENÇA POR PRAZO INDETERMINADO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 39 E 62, I, DA LEI N.º 8.245/91. SENTENÇA CASSADA. JULGAMENTO IMEDIATO DA LIDE PELO TRIBUNAL, NOS TERMOS DO ART. 1.013, § 3º, DO NOVO CPC. IMPOSSIBILIDADE. CAUSA QUE NÃO SE ENCONTRA MADURA. NECESSIDADE DE INSTRUÇÃO PROBATÓRIA. HONORÁRIOS RECURSAIS. INVIABILIDADE DE IMPOSIÇÃO. VERBA QUE PRESSUPÕE A EXISTÊNCIA DE DECISÃO FINAL ANTERIOR. SENTENÇA QUE RESTOU CASSADA NESTE GRAU DE JURISDIÇÃO. PRECEDENTE DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO PROVIDO. Não há que se falar em exoneração da fiança quando se verifica no contrato locatício a possibilidade de se tornar a avença por prazo indeterminado e se constata que os garantistas expressamente assumem a responsabilidade pelos encargos previstos no contrato até a efetiva entrega do imóvel. (TJSC, Apelação Cível n. 0311452-05.2014.8.24.0064, de São José, rel. Des. Marcus Tulio Sartorato, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 09-07-2019).

Nesse caso, predominou o entendimento de que, se no contrato afiançado haveria a previsão de renovação por tempo indeterminado, o

fiador tinha ciência de que alterações ou novações poderiam ocorrer, assumindo, assim a responsabilidade:

"[...] a circunstância de o contrato locatício por prazo determinado prever, expressamente, a subsistência da responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves, bem como a ciência deste acerca da possibilidade de que a avença pudesse ser prorrogada por tempo indeterminado, não autoriza a exoneração da fiança, uma vez que o fiador, [...] assumiu contratualmente a responsabilidade pelos encargos locatícios até, repita-se, a efetiva entrega do imóvel" (TJSC, Apelação Cível n. 0311452-05.2014.8.24.0064, de São José, rel. Des. Marcus Tulio Sartorato, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 09-07-2019).

De igual forma, o julgamento da Apelação Cível n. 0307148-22.2015.8.24.0033, proferido em 28 de abril de 2020, com relatoria da Desembargadora Maria do Rocio Luz Santa Ritta, também reforçou que a responsabilidade dos fiadores se mantém até a entrega do imóvel, caso haja cláusula contratual expressa nesse sentido. O entendimento foi baseado no artigo 46, § 1º, da Lei de Inquilinato, segundo o qual a prorrogação automática de contrato de locação por prazo determinado não configura um novo contrato, mas sim a continuação do pacto original.

AÇÃO DE DESPEJO POR INADIMPLEMENTO. DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA NO CURSO DA LIDE. PROSSEGUIMENTO DO FEITO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPO DETERMINADO. PRORROGAÇÃO QUE NÃO PODE SER CARACTERIZADA COMO UM NOVO CONTRATO. ART. 46, § 1º DA LEI N. 8.245/91. RESPONSABILIDADE DOS FIADORES ATÉ A EFETIVA ENTREGA DO IMÓVEL. CLÁUSULA CONTRATUAL EXPRESSA NESSE SENTIDO E TAMBÉM DISPONDO QUE A GARANTIA PERMANECERIA NO CASO DE RENOVAÇÃO DO PACTO. PRECEDENTES DESTA CORTE E DO STJ. RECURSO DESPROVIDO. "As obrigações decorrentes da fiança locatícia, em caso de prorrogação automática do contrato de locação, permanecem hígidas até a efetiva

entrega do imóvel se houver cláusula contratual expressa nesse sentido, não se aplicando a Súmula 214 do Superior Tribunal de Justiça " (AC 2006.007914-4, Rel. Des. Luiz Carlos Freyesleben). (TJSC, Apelação Cível n. 0307148-22.2015.8.24.0033, de Itajaí, rel. Maria do Rocio Luz Santa Ritta, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 28-04-2020).

Por fim, no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, o Recurso Especial n. 1607422/SP, julgado em 15 de dezembro de 2017, sob relatoria da Ministra Nancy Andrighi, reafirmou a interpretação de que, salvo cláusula contratual em contrário, a garantia da fiança se estende até a efetiva devolução do imóvel, mesmo com a prorrogação do contrato por prazo indeterminado. No caso, os fiadores alegavam ausência de anuência com aditamentos contratuais, mas o STJ, amparado no art. 39 da Lei n. 8.245/91 e no art. 835 do Código Civil, concluiu que, na ausência de notificação resilitória por parte do fiador, a responsabilidade permanecia válida até a devolução do imóvel. A relatora ressaltou que a legislação confere ao fiador a faculdade de se exonerar da obrigação, mas, não havendo manifestação expressa nesse sentido, presume-se a continuidade da garantia.

### 3 CONCLUSÃO

Por meio das análises realizadas, verificou-se que o contrato de fiança é acessório ao contrato principal, de locação. Conforme preconiza a Lei de Locações e o Código Civil, o encerramento da validade de fiança ocorre quando há a entrega efetiva do imóvel, salvo nos casos em que houver cláusula expressa que estabeleça a duração da fiança. Além disso, sendo permitida a prorrogação do contrato de locação e, não havendo notificação de rescisão por parte do fiador, entende-se pela manutenção da fiança, mesmo com aditivos contratuais.

Assim também prevalece o entendimento do Tribunal de Justiça de Santa Catarina e do Superior Tribunal de Justiça, mantendo-se a validade da fiança em face dos aditivos contratuais e alterações realizadas pelas partes

contratantes, mesmo sem anuência do fiador, com exceção dos casos em que houver estipulação contratual expressa.

Portanto, com base nos achados, restou confirmada a variável hipotética, concluindo-se que, mesmo quando locador e locatário ajustarem alterações no contrato de locação sem anuência do fiador, a fiança continua mantendo a sua validade, pois está vinculada ao contrato principal e, toda alteração lá promovida lhe atinge, independentemente de concordância, exceto nos casos de ressalvas expressas no contrato ou nos casos de notificação de rescisão.

Para estudos futuros, sugere-se a ampliação da pesquisa, analisando os efeitos das alterações contratuais de locação com as regras da pandemia da Covid-19 e se o instituto da fiança foi atingido por alguma disposição diferenciada.

#### REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 21 out. 1991. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Acesso em: 02 nov. 2024.

\_\_\_\_\_. Lei n. 10.406/2002, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/l10406.htm). Acesso em: 02 nov. 2024.

\_\_\_\_\_. Recurso Especial n. 1607422/SP. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Julgado em: 15 dez. 2017.

COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de Direito Civil. 8.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

DINIZ, Maria Helena. Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo curso de direito civil: Contratos. São Paulo: Saraiva, 2017.



GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil: direito das obrigações – parte especial: contratos. 22. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça do Estado. Apelação Cível n. 0311452-05.2014.8.24.0064. Relator: Desembargador Marcus Tulio Sartorato. Terceira Câmara de Direito Civil. Julgado em: 09 jul. 2019.

\_\_\_\_\_. Apelação Cível n. 0307148-22.2015.8.24.0033. Relator: Desembargadora Maria do Rocio Luz Santa Ritta. Terceira Câmara de Direito Civil. Julgado em: 28 abr. 2020.

\_\_\_\_\_. Apelação Cível n. 0306330-81.2017.8.24.0039. Relator: Desembargador Haidée Denise Grin. Sétima Câmara de Direito Civil. Julgado em: 03 dez. 2020.

Sobre o(s) autor(es)

Eliana Jarosewski Schons. Acadêmica. Graduanda do Curso de Direito da Universidade do Oeste de Santa Catarina (Unoesc), campus de São Miguel do Oeste/SC. E-mail: elianaj.schons@gmail.com

Alexandra Klein Perico. Orientadora. Mestre em Direitos Fundamentais. Professora da Universidade do Oeste de Santa Catarina (Unoesc), campus de São Miguel do Oeste/SC. E-mail: alexandra.perico@unoesc.edu.br