

# 1 Introdução

"O risco das decisões judiciais nas relações privadas: um estudo de caso em torno do quase aniquilamento do mercado de locação pelo Judiciário" tem como objetivo discutir a importância de se compreender os limites da atuação do Judiciário nas relações privadas, e as possíveis consequências, de eventuais intervenções que afrontam a lei.

Parte-se do estudo de caso da interpretação equivocada do Enunciado 214 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça - STJ, que quase aniquilou o mercado de locação no país, para corroborar a necessidade de respeito aos pressupostos básicos do ordenamento civilista brasileiro.

Não se trata de um estudo sobre Direito Econômico ou Análise Econômica do Direito, mas sim dos pressupostos lógicos do Direito Civil, que apesar de existirem há mais de mil anos, desde o Direito Romano, ainda hoje, precisam ser lembrados cotidianamente sob pena de causar graves prejuízos à sociedade.

O Judiciário brasileiro por volta do ano de 2004 conseguiu interpretar o Enunciado 214 do STJ de forma equivocada, ao incluir a hipótese de prorrogação contratual dentro do conceito de aditamento previsto no Enunciado 214.

Com isso, os locatários passaram a ficar sem garantia contratual, uma vez que o fiador dificilmente concordava com a cobrança da dívida dos aluguéis após a prorrogação.

E muitos locatários simplesmente permaneciam no imóvel sem quitar suas dívidas causando um prejuízo enorme aos locadores.

Neste contexto, era preferível deixar o imóvel sem alugar do que alugar para uma pessoa que somente tinha como garantia um fiador.

O locatários passaram a ter que adiantar aluguéis em garantia ou a contratar seguro fiança. A falta de locatários com garantia desestimulava o investimento em imóveis para locação.

Em outras palavras, ao distorcer o Enunciado 214 o Judiciário quase aniquilou o mercado de locação no Brasil, causando um prejuízo enorme para aqueles que mais precisavam: aqueles que não tem dinheiro para adquirir um apartamento.

Se o Código Civil, princípios e valores fossem respeitados, nenhum problema teria sido criado, e muitos cidadãos não teriam tido prejuízo na época.

Por isto a importância do tema deste trabalho, no sentido de reconhecer que o Judiciário também erra na medida em que não respeita a lógica do sistema.

O que se espera ao final é demonstrar a necessidade de compreensão do Direito como uma Ciência, e não simplesmente um exercício de "entendimentos".

O homem é um ser falível por natureza. O Poder Judiciário é uma instituição humana, e por isto mesmo falível.

Todavia, esta falibilidade não é aceita na cultura brasileira, mas escamoteada por meio de "entendimentos" sem qualquer fundamento legal, doutrinário ou jurisprudencial.

Neste mister, a interpretação equivocada ocorrida do Enunciado 214 é um caso rico para o reconhecimento da necessidade de respeito às instituições de Direito Civil, e, sobretudo, um reconhecimento concreto da falibilidade do Judiciário.

Em suma, "errar é humano, insistir no erro é burrice". Reconhecer o erro na atuação judicial é de fundamental importância para que o Direito cumpra seu papel de pacificação social.

## **2 "Interpretação Controvertida" ou Erro Material acerca do Enunciado 214 da súmula do STJ? E não do texto legal?**

O Enunciado 214 do STJ determina desde 23/09/1998 que: "O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu".

Este Enunciado parece ser cristalino, mas gerou uma confusão na jurisprudência que quase inviabilizou o mercado de locação de imóveis no Brasil.

A controvérsia girou sobre a diferença entre prorrogação e aditamento.

Alguns juízes sem ler os antecedentes do Enunciado 214 começaram a aplicá-lo para os casos de prorrogação, em que os fiadores tinham total conhecimento das obrigações assumidas.

Como é de notório conhecimento, o aditamento necessita de um novo termo contratual. E se o contrato é escrito, logo, o termo de aditamento também deve ser escrito.

Mas mesmo os negócios jurídicos sendo válidos porque realizado entre pessoas capazes, com objeto lícito e forma não vedada, o Judiciário conseguiu entender que os fiadores mereciam ser tratados como hipossuficientes, como se não soubessem ler, permitindo uma série de prejuízos aos locadores, que não conseguiam receber dos inquilinos.

Diante desta realidade ficavam desmotivados em investir mais em imóveis para locação por falta de garantia.

Em outras palavras, se o risco de inadimplência é alta por falta de garantia, não valia o risco de oferecer um imóvel para alugar.

Era preferido deixar o imóvel fechado do quer alugar para um inquilino que não tivesse outra forma de garantir o contrato que não o fiador.

O que tornava mais difícil ainda a situação dos locatários que mais precisavam e não tinham como conseguir garantias.

Depois de alguns anos de controvérsia, o STJ reconheceu expressamente que estava havendo uma aplicação contrária ao Enunciado 214, na medida em que se confundia prorrogação com aditamento.

O próprio STJ reconheceu o erro e o malefício que estava causando ao mercado imobiliário de locação, trazendo verdadeira injustiça aos contratantes de boa fé.

#### DECISÃO

Súmula 214 não se aplica à prorrogação de contrato

Por maioria de votos, a Sexta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) entendeu que a Súmula 214 do STJ não se aplica à prorrogação de contrato de locação, mas ao aditamento sem anuência do fiador. Assim, fica mantido o acórdão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS) que afastou alegado excesso de execução, por entender que a prorrogação do contrato de locação não causa extinção de fiança, especialmente quando o contrato prevê a responsabilidade de fiador até a desocupação e quitação pelo locador.

No caso julgado, Amir Santos Jobim interpôs recurso especial contra acórdão do TJRS. O recorrente sustentou que não pode ser responsabilizado pela prorrogação do contrato de locação sem a sua anuência e requereu que a penhora efetivada sobre seu bem de família fosse tornada sem efeito. O relator da ação, ministro Nilson Naves, rejeitou a alegação de impenhorabilidade do bem de família, mas aplicou a Súmula 214 para considerar a fiança extinta.

Em voto-vista, o ministro Paulo Gallotti acompanhou o relator no tocante à possibilidade de recair a penhora sobre o bem do fiador, mas divergiu em relação à aplicação da Súmula 214. **Segundo o ministro, como não se trata de aditamento, mas de prorrogação contratual, é inaplicável o enunciado da referida súmula.**

O ministro Paulo Gallotti admitiu que **o entendimento predominante no STJ era realmente que o contrato de fiança, por ser interpretado restritivamente, não vincula o fiador à prorrogação do pacto de locação sem sua expressa anuência,**

**ainda que houvesse cláusula prevendo sua responsabilidade até a entrega das chaves.**

Contudo, sustentou o ministro em seu voto, a Terceira Seção assentou compreensão segundo a qual **não se confundem as hipóteses de aditamento contratual e prorrogação legal e tácita do contrato locativo, concluindo que “continuam os fiadores responsáveis pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal do contrato se anuírem 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 em firmaram o acordo”.**

...

Assim, na linha da jurisprudência da Terceira Seção, não sendo hipótese de aditamento sem a anuência, mas de prorrogação contratual, a que o fiador comprometeu-se até a devolução do imóvel, tem-se como inaplicável o enunciado de nº 214 de nossa Súmula, sendo de rigor a manutenção do julgado”, conclui o ministro Paulo Gallotti em seu voto vencedor.

Necessário destacar o trecho do voto do Min. Paulo Gallotti, que é contundente ao reconhecer que não havia interpretação a ser feita, bastava o cumprimento da avença:

...se há específica e expressa disposição contratual, prevendo a responsabilidade dos fiadores na hipótese de o contrato passar a ser por prazo indeterminado, e até a entrega das chaves, **não há interpretação a fazer, muito menos restritiva. O caso é de simples cumprimento da avença...**

Portanto, incide a súmula quando há aditamento (novas regras) de contrato, e não quando se trata de prorrogação, segundo o comando legal.

Na verdade, o que houve foi um erro grosseiro pelas instâncias ordinárias na aplicação da súmula 214 do STJ, ao se confundir prorrogação com aditamento.

Como melhor explicado por doutrinadores como o professor Humberto Theodoro, os precedentes do Enunciado 214 nunca deixaram dúvida sobre o significado de aditamento. Muito menos os livros doutrinários que sempre explicaram exatamente a diferença entre prorrogação e aditamento. E uma das premissas é um documento novo para caracterizar um aditamento.

E estas questões sobre a aplicação da súmula foram devidamente esclarecidas pelo próprio STJ quando chegaram a seu conhecimento, como colacionado acima.

### **3 DA DOUTRINA EM 2003 - AS LIÇÕES DO PROFESSOR HUMBERTO THEODORO JÚNIOR**

De forma lapidar e com extrema clareza, Humberto Theodoro Júnior já em 2003 expôs a conferência: “A fiança locatícia em face do novo Código Civil”, realizado no Centro de Estudos Jurídicos, no dia 22 de agosto de 2003, no Tribunal de Alçada de Minas Gerais, em Belo Horizonte- MG, sob o título “A FIANÇA E A PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO” (2004). Nesse evento, o professor demonstrou detalhadamente o equívoco da jurisprudência:

...

À extinção da fiança, tal como prevista na referida Súmula, não proveio de prorrogação do contrato locatício por tempo indeterminado.

Dessume-se, então, que o verbete da Súmula 214 do STJ não retrata a situação da prorrogação legal do contrato de locação de imóvel urbano.[...]

o Código Civil consagra a possibilidade de fiança por dívida futura e de duração indeterminada. Desde que se preveja essa prorrogação da garantia fidejussória de maneira clara e precisa, não há razão para negar-se efeito à avença. Cria-se, na espécie, um contrato de garantia de prazo indeterminado, cuja vigência persistirá enquanto não se der a denúncia de que trata o art. 835 do novo Código Civil.

Não há, outrossim, incompatibilidade entre o art. 39 da Lei de Inquilinato e o art. 835 do novo Código Civil. Prorrogado o contrato locatício por prazo indeterminado, a fiança também se prorrogará por prazo indeterminado. Durante essa nova etapa da garantia, surgirá para o fiador, no entanto, a faculdade de denunciar, com efeito ex nunc, o contrato de fiança, da mesma maneira que qualquer das partes do contrato de locação de prazo indeterminado pode rompê-lo.

Portanto, com base nos precedentes do Enunciado 214 do STJ, nunca foi possível a interpretação dada pelo Judiciário.

Bastava a simples leitura dos precedentes para verificar que nunca houve dúvida sobre a utilização do termo aditamento utilizado na súmula.

#### **4 DA VIOLAÇÃO LITERAL A DISPOSITIVO DE LEI E DA AUSÊNCIA DE INTERPRETAÇÃO CONTROVERTIDA**

Não era necessário ler os precedentes do Enunciado para se chegar na conclusão do Ministro Paulo Galotti. Bastava o respeito à lei.

Todavia, como não há limites ao controle jurisdicional, houve violação direta e frontal aos artigos 1500 do antigo Código Civil, art. 39 da Lei 8245/91 e art. 839 do novo Código Civil, conforme abaixo transcrito:

O art. 1.500 do CC/16 e 835 do CC/02 assim dispõe: "Art. 1.500. O fiador poderá exonerar-se da fiança, que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier,

ficando, porem, obrigado por todos os efeitos da fiança, anteriores ao ato amigável ou à sentença que o exonerar."

Na mesma linha, reza o "Art. 835. 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."

O art 39, da Lei de locação assim prescreve: “ Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel”

Se os fiadores, no exercício da autonomia da vontade renunciaram expressamente ao direito de exoneração de fiança conforme cláusula contratual, não há que se falar em direito a se exonerar, justamente por respeito ao Código Civil.

Se os fiadores mencionados desobrigam o locador de notificá-los, em caso de qualquer procedimento judicial contra os locatários, assumindo, não obstante, integral responsabilidade por qualquer débito existente, incluindo, se for o caso, a multa contratual estipulada, custas judiciais e honorário de advogado, renunciando os direitos previstos nos arts. 924 e 1500 do Código Civil, não há que se falar em direito à exoneração com esteio no Enunciado 214.

O art. 1486 do antigo Código Civil e art. 822 do novo Código Civil caminham no mesmo sentido:“art 1486 e 822- Não sendo limitada, a fiança compreenderá todos os acessórios da dívida principal, inclusive as despesas judiciais, desde a citação do fiador”

Em outras palavras, é teratológica a afronta ao texto legal a procedência em uma ação de exoneração de fiança mesmo com a renuncia ao direito de serem exonerados.

É um direito disponível, e, deste modo renunciável. E é no sentido desta assertiva que caminha toda legislação, jurisprudência e doutrina, conforme demonstrado cabalmente acima.

Nunca houve qualquer autorização legal para afastar o código civil no que tange ao contrato de fiança.

Há necessidade de provar que esse entendimento já foi algum dia justificável perante a lei.

## **5 Dos Fundamentos do Acórdão Objeto Do Estudo de Caso**

No estudo de caso em apreço, o Judiciário deixou de reconhecer seu erro com fundamento na súmula 343 do STF.

EMENTA: AÇÃO RESCISÓRIA. MERA DECISÃO RESCINDENDA ALICERÇADA EM TEXTO LEGAL DE INTERPRETAÇÃO CONTROVERTIDA. RESCISÃO INADMISSÍVEL. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. A mera divergência de interpretação entre a decisão rescindenda e a jurisprudência dominante não configura a violação literal de lei, apta a autorizar a rescisão do julgado - aplicação da Súmula n.º 343 do Supremo Tribunal Federal.

Entendeu o Judiciário que havia "divergência de interpretação":

Em outras palavras: à época do julgamento da apelação cível xxxxxxxxxxxxxxxx, o Colendo Superior Tribunal de Justiça ainda não havia pacificado entendimento acerca do tema controvertido, o que desautoriza mitigar o enunciado da Súmula 343 do STF, nos moldes como pretendem os autores.

Ademais, verifiquei, mediante consulta realizada, de ofício, aos sistemas de jurisprudência do Tribunal xxxxxxxxxxxxxxxx, que, entre os meses de janeiro a outubro de 2004, no âmbito do antigo Tribunal de Alçada xxxxxxxxxxxxxxxx, o entendimento majoritário era a favor da exoneração da obrigação fidejussória quando da indeterminação do contrato de locação, ainda que houvesse previsão contratual de responsabilidade dos garantidores até a entrega das chaves do imóvel.

Não basta ao Judiciário dizer que houve um entendimento durante um período para aplicar o Enunciado 343 do STF. O entendimento deveria ser legítimo para ser preservado. Mas o Judiciário no Brasil não erra, tem "entendimento".

## 6 DA RENÚNCIA EXPRESSA AO DIREITO DE EXONERAÇÃO E DA VIOLAÇÃO FRONTAL À LEI

Os fiadores, no exercício da autonomia da vontade renunciaram expressamente ao direito de exoneração de fiança conforme cláusula padrão para este tipo de contrato:

“..... Finalmente, os fiadores mencionados desobrigam o locador de notificá-los, em caso de qualquer procedimento judicial contra os locatários, assumindo, não obstante, integral **responsabilidade por qualquer débito existente, incluindo, se for o caso, a multa contratual estipulada, custas judiciais e honorário de advogado, renunciando os direitos previstos nos arts. 924 e 1500 do Código Civil.**”(Grifos Nossos)

Isto é, não há que se falar em procedência em uma ação de exoneração de fiança, se os fiadores expressamente renunciaram ao direito de serem exonerados.

É um direito disponível, e, deste modo renunciável.

E é no sentido desta assertiva que caminha toda legislação, jurisprudência e doutrina, conforme o art. 39, da Lei de locação, o art. 1.500 do CC/16 e 835 do CC/02 assim dispõe, o art. 1486 do antigo Código Civil e art. 822 do novo Código Civil caminham no mesmo sentido.

A doutrina e a Jurisprudência são unânimes no sentido de garantir a renúncia ao direito de exoneração de fiança desde que não haja renúncia expressa.

O contrato é, portanto, um ato jurídico perfeito e acabado, que não pode ser reformado sem um fundamento jurídico razoável.

## 7 Do Erro de Direito e de Fato escamoteado por um aditamento

O erro de direito e de fato está clarividente nas decisões da época. Basta ver a fundamentação de qualquer decisão como esta abaixo:

"....Analisando o contrato de locação de f. 12-13, juntado aos autos com a petição inicial, verifico que a cláusula denominada 'garantia' assim dispõe:

'Em garantia das obrigações ora assumidas firmam o presente contrato, na qualidade de fiador(es) e principal(is) pagador(es)... prevalecendo sempre a sua responsabilidade no caso de aumento legal ou amigável do aluguel ou de prorrogação da locação, ainda que sem a sua aquiescência...'

Logo, não resta a menor dúvida de que os apelados renunciaram à mencionada exoneração.

Mas a previsão de cláusula em contrato de locação, na qual os fiadores renunciam expressa e incondicionalmente ao direito de liberarem-se das obrigações decorrentes da fiança, já é matéria pacificada pelo egrégio Superior Tribunal de Justiça, como inadmissível(sic), ....

...Assim, a mencionada cláusula não pode mesmo prevalecer e o inconformismo do apelante, neste aspecto, não merece guarida, **pois a prorrogação do contrato onera inegavelmente o fiador. Consiste em aditamento temporal e como ele não anuiu à prorrogação(SIC), a fiança restou extinta. É o que dispõe a Súmula 214 do egrégio Superior Tribunal de Justiça:**

**'O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.....'(grifos nossos)**

Percebe-se claramente o erro ao entender que prorrogação seria espécie de aditamento temporal, violando expressamente o art. 1500 do CC de 1916, art. 39 da Lei 8245/91, e 835 do Novo Código Civil de 2002. Situação esta não justificada

Não se trata, portanto, de matéria polêmica ou melhor interpretação. Trata-se de violação expressa ao sentido literal do art. 1500, que determina a responsabilidade do o fiador até a entrega da chaves.



E o Enunciado 214 da Súmula do STJ aplica-se tão somente aos casos de aditamento, e, não prorrogação, conceitos distintos, que foram confundidos no acórdão objeto da ação rescisória, conforme demonstrado acima.

Neste contexto, há omissão/contradição quanto ao fundado erro de fato na suposição de existência de um aditivo contratual em relação à jurisprudência citada como majoritária em 2004.

No mesmo sentido, há ainda omissão quanto ao erro de fato na utilização de prorrogação como se fosse aditamento temporal, violando diretamente o art. 1500 do CC de 1916.

Em síntese, há erro na fundamentação do acórdão porque diz respeito a um "entendimento" que não abrange a suposição sobre a existência de um novo documento (aditamento), ou a confusão entre aditamento e prorrogação.

Mais uma vez, não há além do contrato nenhum outro documento. O aditamento que é um falso pressuposto da decisão combatida. no sentido de aplicar o Enunciado 214 em face de um inexistente aditamento temporal.

E desde o direito romano, aditamento não se confunde com prorrogação.

Portanto, o "entendimento" de 2004, abrange a hipótese de erro de fato (art. 485, IX do CPC) em face do inexistente aditamento, bem como da mistura dos termos aditamento temporal e prorrogação.

O "entendimento" de 2004 incorreu em erro grave na medida em que se supunha a existência de um aditamento, e a confusão entre aditamento e prorrogação.

## **8 Do Entendimento Ilegal e a Aplicação do Enunciado 343/STF para Escamotear o Erro**

*Data maxima venia*, mesmo considerando que fosse o caso de aplicar "entendimento" de 10 meses em 2004, da exoneração da obrigação, quando da indeterminação do contrato, mesmo com previsão contratual, já é bastante e suficiente para justificar a flagrante ilegalidade deste tipo de decisão.

Não é porque existiu um "entendimento" do Judiciário em 2004, que ele seja naturalmente legal e válido.

Até por isto existe a hipótese de ação rescisória no art. 485, V e IX, porque reconhece que o Judiciário também erra. E a oportunidade para corrigir o erro é a ação rescisória.

Quando o "entendimento" é frontalmente contrário ao texto legal do art. 1500 do CC de 1916, replicado pelo art. 835 do CC de 2002, não pode ser válido se não anular a lei.

O Direito não permite "entendimentos". Para ser Direito há necessidade de fundamentação legal, de um método jurídico, o que é omissis nas decisões judiciais criticadas no presente trabalho. Para deixar de aplicar o art. 1500 do CC, o Judiciário deveria ter declarado a ilegalidade do mesmo. O método jurídico não permite a decisão contrário à lei.

Como explicado pelo Ministro do Supremo Tribunal Federal, Luis Roberto Barroso, o magistrado NÃO pode decidir contra a lei (regra), sem declará-la inconstitucional. Nas palavras de Roberto Barroso, o juiz não pode ir contra a regra, a não ser que ela seja considerada inválida:

“[r]egras são proposições normativas aplicáveis sob a forma de tudo ou nada (“all or nothing”). Se os fatos nela previstos ocorrerem, a regra deve incidir, de modo direto e automático, produzindo seus efeitos. (...)O comando é objetivo e não dá margens a elaborações mais sofisticadas acerca de sua incidência. Uma regra somente deixará de incidir sobre a hipótese de fato que contempla se for inválida, se houver outra mais específica ou se não estiver em vigor. Sua aplicação se dá, predominantemente, mediante subsunção” (2003, p. 30/31).

O referido autor, citando as idéias de Alexy, esclarece que:

“[a]s regras veiculam mandados de determinação, ao passo que os princípios são mandados de otimização. Por essas expressões se quer significar que as regras (mandados de definição) têm natureza biunívoca, isto é, só admitem duas espécies de situação, dado seu substrato fático típico: ou são válidas e se aplicam ou não se aplicam por inválidas. Uma regra vale ou não vale juridicamente. Não são admitidas gradações. A exceção da regra ou é outra regra, que invalida a primeira, ou é a sua violação” (ob cit., p. 31, nota de rodapé nº 61).

Qualquer que seja o "entendimento", este não pode ser contrário à lei sob pena de ofender o próprio Estado Democrático de Direito, e o Princípio da Legalidade a ele inerente.

Não é porque o Judiciário tinha um "entendimento" que ele seja naturalmente válido. Para ser abrangido pelo Enunciado 343 do Supremo Tribunal Federal, necessário seja o "entendimento" conforme a lei vigente.

No caso, para ser válida a utilização do Enunciado 214 do STJ, necessária a observância do texto legal clarividente dos artigos 1500 do CC de 1916, art. 39 da Lei 8245/91, e 835 do Novo Código Civil de 2002.

É óbvio que um "entendimento" mesmo que "majoritário" por 10 meses, por si só, não justifica a aplicação do Enunciado 343 do STF.

Para decidir contrariamente ao texto legal, necessário seria a declaração de inconstitucionalidade dos artigos 1500 do CC de 1916, art. 39 da Lei 8245/91, e 835 do Novo Código Civil de 2002, o que não foi feito.

Ao Judiciário não é permitido legislar e nem distorcer a realidade de forma contrária ao método jurídico de aplicação do direito, explicado pelo Ministro do STF, Luis Roberto Barroso.

Portanto, o "entendimento" no período de 2004 por si só justifica a rescisão do acórdão por afrontar diretamente os artigos 1500 do CC de 1916, art. 39 da Lei 8245/91, e 835 do Novo Código Civil de 2002, bem o Princípio da Legalidade (art. 5º) e da reserva de plenário do art. 97º da CF.

O "entendimento" ilegal no ano de 2004 foi um erro que deve ser corrigido agora. Foi um erro que foi responsável pelo quase aniquilamento do mercado de locação de imóveis.

A finalidade do contrato de fiança deixa de ser alcançada com o "entendimento" do Judiciário de 2004 porque ficava o locador sem garantia, e, estando o locatário dentro do imóvel, torna-se muito trabalhoso, ou quase impossível, conseguir outra garantia.

Por isso, o legislador foi feliz no art. 1500 do Código Civil de 1916, repetindo o mesmo texto do Código Civil no art. 835. Isto é, são quase 100 anos de vigência do artigo, maculados pelo "entendimento" do JUDICIÁRIO de 2004. Por outro ângulo, só há espaço para divergência de interpretação da lei, quando há lacunas, o que não é o caso.

Deste modo, a contradição entre o "entendimento" ILEGAL de 2004 do Judiciário e o texto acima do CC, da Lei 8245/91 e da Constituição Federal, configuram a

obrigatoriedade de rescisão do acórdão, nos termos do art. 485, V do CPC, o que inviabiliza a aplicação do Enunciado 343 do STF.

## **9 Da Pacificação do Tema segundo a Jurisprudência do STJ antes de 2004**

A jurisprudência em torno da responsabilidade do fiador é secular, e não admite "divergência de interpretação". Esta premissa é falsa e contraditória à jurisprudência pacífica do STJ, conforme ilustrado por estes julgados: STJ, REsps 34.981-7/SP, 50.437-0/SP, 61.947-0/SP, 62.728-0/RJ, 64.019-9/SP, 64.237-0/SP, 74.859-0/SP, 90.552-0/ SP e 151.071-0/MG. REsp 34.981-7/SP. REsp 50.437/SP. REsp 61.947/SP. REsp 62.728/RJ. REsp 64.019/SP. REsp 64.273/SP. REsp 74.859/SP. REsp 90.552/SP. REsp 151.071/MG.

Os precedentes do Enunciado 214 nunca autorizaram a confusão em torno da prorrogação ou aditamento temporal. O art. 1500 do antigo CC de 1916, e o art. 835 do CC de 2002 além de estarem completando um século de vigência no ordenamento jurídico brasileiro em 2016, são respaldados pela jurisprudência também secular, antes e depois do "entendimento" ilegal de 2004. Na verdade, o que causou o "entendimento" equivocado de foi a leitura desatenta do Enunciado 214 do STJ.

Neste momento, o que importa é demonstrar que nunca houve dúvidas em relação ao texto legal, mas sim à aplicação da Súmula 214 do STJ, pela falta de leitura dos seus pressupostos. Na década de 1940, por exemplo, o Supremo Tribunal Federal já decidia em torno do art. 1500 do Código Civil. Em anexo, diversas decisões que mostram a ausência de controvérsia sobre o dever do fiador de honrar as dívidas garantidas.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL - RE 10633 RECURSO EXTRAORDINÁRIO  
Relator(a): Min. BARROS BARRETO Julgamento: 27/05/1946 - Coletânea de Acórdãos - nº 540- página 31 -Ementa Fiança - Condenação do fiador ao pagamento dos aluguéis vencidos até à entrega das chaves - Solução condizente com a prova dos autos - Nega-se provimento ao recurso.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL- RE 6828- RECURSO EXTRAORDINÁRIO-  
Relator(a): Min. CASTRO NUNES -Julgamento: 06/09/1943 - Coletânea de Acórdãos nº 266 página 193  
Ementa - Recurso extraordinário - Locação.- Alienação do prédio locado, efeitos.- Cessão da locação, opção do adquirente.- Subsistência da Fiança.-- A simples substituição do locador, por efeito da alienação do prédio locado, não altera a obrigação subsidiária ou solidária do fiador.- O adquirente do imóvel tem a faculdade de continuar ou não a locação, quando não consignada a cláusula de sua vigência, no caso de alienação.

Aos fiadores sempre foi possível se exonerar. Necessário trazer à baila os julgados do STJ em 1994, que sempre exigiram a ação de exoneração de fiança e a responsabilidade até a entrega das chaves no caso:

O fiador poderá eximir-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo sempre que lhe convier, ficando, porém, obrigado por todos os efeitos das fianças anteriores ao ato amigável ou à sentença que o exonerar. (REsp. nº 40.653/RS, DJ 18.04.1994, Min. Vicente Cernicchiaro)

Não com outro entendimento, ou seja, exigindo a propositura da ação de exoneração de fiança para que o fiador fique desobrigado da garantia prestada, é a posição dessa Excelsa Corte (REsp. nº 45.214/SP, DJ 30.05.1994, Min. Assis Toledo.)

Somente com a leitura desatenta do Enunciado 214 do STJ, que surgiu em 1998, começou haver confusão em relação ao instituto da fiança, apesar do texto legal do art. 1500 do Código Civil de 1916 não deixar dúvida. Explicando melhor, pela falta de compreensão do Enunciado 214 do STJ, o Judiciário simplesmente deixou de aplicar a lei que nunca gerou qualquer dúvida ou lacuna legal desde o ano de 1916.

Por outro lado, todos os julgados utilizados na jurisprudência fundamentam equivocadamente no Enunciado 214, não dizem respeito ao próprio enunciado, mas matérias diversas. Como uma jurisprudência de quase 88 anos (de 1916 até 2004), em torno do art. 1500 do Código Civil de 1916, permitiu a conclusão de que ainda havia controvérsia, a ponto de ensejar a aplicação do Enunciado 343? Ou melhor, será que houve erro na aplicação do Enunciado 214 do STJ, o que na verdade ocasionou o erro em 2004, e afrontou diretamente o texto legal do CC de 1916?

## **10 Da Segurança Jurídica acerca da Jurisprudência Quase Centenária de Respeito ao Instituto da Fiança no Código Civil de 1916**

Desde a promulgação do Código Civil em 1916, até o ano de 2004, o Judiciário nunca permitiu a exoneração automática do fiador com a prorrogação. Se somados os 88 anos até 2004, e quase 10 anos até o ano de 2013, são quase um século de segurança jurídica com respeito aos contratos e ao código civil.

Em outras palavras, 10 meses de "entendimento majoritário", entre os meses de janeiro a outubro de 2004", sem qualquer fundamento legal, moral ou jurisprudencial, manchou toda a jurisprudência secular em torno do instituto da fiança prevista no 1500.

Em síntese, mesmo com o Código Civil de 2002, que repete o Código Civil de 1916, são quase 100 anos de segurança jurídica em que o fiador para se exonerar deve notificar o locador e o locatário, ou requerer a ação de exoneração de fiança.

Este longo período de respeito aos contratos e à lei, foram maculados pelo meses entre janeiro e outubro de 2004 (dez meses), o que deveria ser corrigido de ofício pelo Judiciário, por não haver qualquer legalidade, legitimidade ou moralidade.

O Poder Judiciário é fruto da falibilidade humana. Mas a insistência no erro impede o aperfeiçoamento da segurança jurídica. Já diz a sabedoria popular: "Errar é humano, e insistir no erro é burrice".

A segurança jurídica está justamente no respeito às leis e aos contratos. Ao não reconhecer os limites de atuação do Judiciário, ao não aplicar o texto legal do Código Civil, o Judiciário gera insegurança jurídica, ao contrário do que está exposto nos acórdãos da época.

Basta ligar a televisão ou ler algum jornal para verificar que a segurança jurídica está no respeito aos contratos perfeitos, válidos e eficazes. O Presidente da Fiat/Chrysler em recente entrevista<sup>2</sup> externou a indignação dos empresários e do povo brasileiro em relação a falta de segurança jurídica no que diz respeito aos contratos. "Outra questão considerada problemática no país, por ele, é a insegurança jurídica. 'Os contratos não são respeitados'".

Basta a simples leitura do texto legal para verificar que ao Judiciário não era possível permitir a exoneração do fiador automaticamente. O Código Civil é claro, deveria e deve haver a propositura de ação de exoneração de fiança. E tratando-se de direito disponível, no caso de renúncia ao direito de exoneração, é vedado ao Judiciário intervir. Portanto, a segurança jurídica está no respeito às leis e aos contratos.

Felizmente, com a decisão do STJ, foi sanada a obscuridade entre a afirmação de que há brutal insegurança jurídica no cumprimento dos contratos e da lei e a jurisprudência e a legislação quase centenária, que desautorizam o "entendimento" contrário à lei.

---

<sup>2</sup> BELINI, Cledorvino. "Sinal de Alerta". Revista Viver Brasil de 06 de dezembro de 2013. ANO VI. N°118. P. 119.

Se há insegurança ela só existe pelo descumprimento da lei e dos contratos perfeitos, válidos e eficazes. O "entendimento" de 2004 além de ilegal, quase foi responsável pelo aniquilamento do mercado de locação de imóveis no país, por isto é insustentável.

## **11 DO ERRO JUDICIAL E O ENUNCIADO 343 DO STF**

Um erro material evidente do judiciário não pode justificar a aplicação do Enunciado 343 do STF. Ainda mais pautada em decisões que foram taxadas pelo próprio STJ de erradas.

O objeto da erro não diz respeito à interpretação, mas simples cumprimento da avença, nas palavras do voto do vencedor da decisão paradigmática do STJ.

Como esclarecido na decisão paradigmática do STJ, há erro no conceito de aditamento utilizado pela relatora à época.

Conforme reconhecido pelo Judiciário, há prorrogação e não aditamento, o que não elide a responsabilidade dos fiadores, afrontando diretamente o art. 1500 do Código Civil.

Para haver aditamento, necessário se fazia a assinatura de um novo termo, o que não era levado em consideração.

O que se demonstrou é que estas decisões foram contrariamente ao texto legal, incidindo em erro material sobre os contratos, para justificar a aplicação equivocada do Enunciado 214 do STJ, conforme esclarecido pelo STJ.

Ou seja, não há dúvida nem pelo STJ sobre o erro das decisões que confundiram aditamento com prorrogação. Aditamento exige uma mudança do contrato em novo termo, modificando o contrato original, o que não houve no caso em tela.

## **12 Do Princípio Da Boa Fé Objetiva**

Por outro lado, conforme melhor explicado abaixo, o ordenamento brasileiro sempre deve ser pautado pela boa fé objetiva, em que os contratos devem ser respeitados.

A segurança jurídica está diretamente relacionada à boa fé objetiva.

Onde os contratos não são respeitados, não há segurança jurídica.

Este princípio desautoriza decisões formalistas que tentam "escamotear" a aplicação do texto legal do código civil de 1916.

O Princípio da boa fé objetiva deve ser respeitado independentemente de qualquer "entendimento".

Se o locatário se obrigou a garantir o contrato principal, ele deve pagar ou agir para pagar, nos termos do art. 422 do Código Civil.

A boa-fé objetiva constitui um modelo de conduta social ou um padrão ético de comportamento, que impõe, concretamente, a todo cidadão que nas suas relações, atue com honestidade, lealdade e probidade.

A eticidade na fundamentação judicial é um dever legal. Um "entendimento" judicial não pode contrariar a boa-fé, a honestidade e lealdade.

Isto quer dizer, que o fiador ao propor a ação de exoneração de fiança somente após a devolução do contrato agiu de má-fé, afrontando o Princípio da Boa Fé objetiva, positivado em 2002, mas desde sempre existente no ordenamento brasileiro.

O STJ já decidiu que o princípio da boa fé objetiva implica no dever de mitigar os prejuízos, bem como, de assegurar o pagamento mesmo que o bem dado em garantia fosse bem de família.

Manter as decisões judiciais pautadas na distorção do Enunciado 214 seria, em última instância, permitir o enriquecimento ilícito em face de uma grande injustiça, que gera insegurança no mercado de locação de imóveis.

Ninguém é obrigado a contratar, mas é dever cumprir com suas obrigações, sob pena de acabar com a segurança jurídica.

Não resta dúvida que houve violação expressa ao dispositivo do Código Civil, bem como o erro material uma vez que não havia nenhuma hipótese de aditamento nos casos da época, permitindo ser rescindido e rejulgado os acórdãos equivocados, nos termos do art. 485, V e IX do CC.

Em suma, houve violação expressa do sentido e alcance dos dispositivos legais (art. 485, V do CPC).

Houve, durante um certo período, afronta ao Princípio da Boa Fé objetiva previstos nos artigos 421 e 422 do CC.



Houve, ainda, violação literal e no sentido dos art. 1500 do CC de 1916, art. 39 da Lei 8245/91, e 835 do Novo Código Civil de 2002, que responsabilizam o fiador até a efetiva entrega das chaves no caso de renúncia expressa.

Há, ainda, erro de fato (art. 485, IX do CPC) se o contrato prever expressamente a prorrogação e não houver nenhum outro documento que comprove o aditamento que nunca existiu.

Há a impossibilidade jurídica da ação de exoneração, que não poder sequer ser conhecida por falta de interesse de agir, tendo em vista a renúncia expressa nos contratos da época.

E, se fosse observada a literalidade do Código Civil (art. 1500 do CC de 1916), a produção de efeitos deveria ser somente após a citação, e não retroativamente.

A Ciência do Direito há muito superou o formalismo do século XVIII por meio de valores como a ética e a boa fé objetiva.

Não há justificativa para decisões meramente formalistas que afrontam diretamente os Princípios da Legalidade (art. 5º, II) e da Reserva de Plenário para não aplicação do texto legal (art. 97) da Constituição.

Muito menos não há justificativa para ignorar o Princípio da Boa Fé Objetiva (arts. 421/422), e o texto legal que perdura no ordenamento brasileiro há quase um século insculpido nos artigos 1500 do CC de 1916, art. 39 da Lei 8245/91, e 835 do Novo Código Civil de 2002.

O Enunciado 214 sempre foi claro, o que não justifica falar em controvérsia.

### ***12.1 O Princípio da Igualdade no Contrato de Fiança***

Discute-se os limites constitucionais igualdade, da separação dos poderes, da liberdade de contratar, entre outros, no que tange às figuras do fiador e do credor, em uma ação de exoneração de fiança.

O fundamento foi único e exclusivamente um entendimento frontalmente contrário ao art. 1500 do CC de 1916, que foi devidamente corrigido pelo STJ.

O texto da lei sempre foi cristalino e a súmula 214 do STJ, utilizada para fundamentar as decisões, foi feita de forma coerente com a lei, mas utilizada de forma errada e contrário ao texto expresso do Código Civil.

Hoje não há mais dúvida acerca da sua utilização. O fiador responde por todas as obrigações até a exoneração da mesma, no caso de prorrogação do contrato. Não se confunde prorrogação com aditamento.

Deste modo, na época, houve uma grande injustiça.

Esse entendimento quase permitiu o aniquilamento do mercado de locação de imóveis no país, por falta de garantia.

Percebe-se, portanto, que é possível ação rescisória por dois motivos nestes tipos de ação:

Por afronta ao art. 1500 do CC de 1916, com fundamento no art. 485, V do CPC, e por afronta direta ao texto de lei e do correto enunciado 214 do STJ, que nunca permitiram a confusão entre o aditamento e a prorrogação.

E por erro material quanto a prorrogação e aditamento temporal com fundamento no art. 485, IX.

## ***12.2 Do Princípio da Igualdade e da Produção de Efeitos na Ação de Exoneração***

Simplemente ao ignorar o contrato na ação de exoneração, o Judiciário age de forma a desequilibrar a relação jurídica contratual.

Por isso, a produção de efeitos da ação de exoneração somente poderá ocorrer após a notificação.

Ensina na mesma lição retro transcrita a jurista Maria Helena Diniz:

“O fiador poderá exonerar-se da obrigação a todo o tempo, se a fiança tiver duração ilimitada, mas ficará obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor (CC, art 835; RF, 67:342; AASP, 1.846:7; RT, 274:695, 287:554,295:256); “

Como ela, a doutrina unânime e majoritária defende que: a exoneração de fiança, quando cabível, somente produz efeito da notificação do credor.

Logo, não há qualquer efeito a ser produzido, mesmo que aceitando hipoteticamente a possibilidade de exoneração da fiança, no caso de renúncia expressa. Os efeitos somente podem ser do dia da notificação.

Isto é, há ofensa ao texto literal da lei, nos termos do art. 485,V e IX do CPC conforme demonstrado, o que pode ensejar, outrossim, a ação rescisória.

### ***12.3 Da Transgressão do Princípio Constitucional da Igualdade***

Percebe-se várias formas de transgressão ao princípio constitucional da igualdade:

Primeiro, porque, em muitos casos, foi criado o efeito ex tunc para a ação de exoneração de fiança, o que vai frontalmente contra a lei, de forma a saltar os olhos, porquanto o art 1500 do antigo CC, que estabelece que os efeitos da ação de exoneração somente são possíveis a partir do momento da notificação.

Segundo, porque apesar da fiança ter sido fixada, em regra, por prazo indeterminado, os julgadores determinaram, na época, que a fiança fosse por prazo determinado, por 12 meses, com fundamento no contrato acessório de locação.

Em outras palavras, colocava-se o fiador em posição de superioridade ao desconsiderar o contrato de fiança, ferindo frontalmente o princípio da igualdade.

Terceiro, tornando ainda mais gritante o desequilíbrio entre as partes e a ilegalidade, as decisões judiciais simplesmente ignoravam o fato de que os fiadores renunciaram expressamente ao direito de propor ação de exoneração de fiança.

Como é sabido, trata-se um direito de natureza patrimonial e privada, e, portanto, plenamente disponível. Havia um dirigismo contratual quase aniquilador.

Quarto, porque julgava procedente ação de exoneração de fiança que somente é válida para contratos por prazo indeterminado, com base no pressuposto de que o contrato é por prazo determinado.

Em síntese, as decisões judiciais afrontavam os preceitos constitucionais porquanto inovavam no ordenamento jurídico, uma vez que criavam a figura da ação de exoneração

de fiança para o contrato de prazo determinado, com efeito ex tunc, tornando o direito patrimonial de renúncia de exoneração em um direito de ordem pública.

O princípio da igualdade foi maculado porquanto onde a lei não distingue, não cabe ao intérprete distinguir, e, por isto havia a necessidade de manifestação da Suprema Corte, de forma a resguardar os valores inseridos na Constituição.

Em suma, se tivesse sido preservado os entendimentos contrários ao Enunciado 214, estar-se-ia, em última instância, desrespeitando os princípios constitucionais da igualdade, da liberdade, da autonomia da vontade, da força obrigatória do contrato, do princípio da boa fé, da garantia do ato jurídico perfeito, da legalidade e da independência dos poderes.

Depreende-se, portanto, que se foi assinado negócio jurídico perfeito, válido e eficaz, não pode nenhuma das partes receber nenhum privilégio do Judiciário.

Deve ser aplicado o que está escrito na lei, sob pena de causar inconstitucionalidade direta.

## **13 DO RESPEITO AO ESTADO DE DIREITO**

As decisões judiciais da época criavam um novo instituto no ordenamento jurídico porquanto colocava a figura do fiador em condição de superioridade à do credor, como se aquele hipossuficiente fosse, semelhantemente ao que ocorre com a figura do consumidor, atingindo frontalmente, de forma a saltar os olhos, o princípio constitucional da igualdade, entre outros.

Isto ocorre porquanto o acórdão simplesmente desconsidera as obrigações assumidas pelo fiador (lei entre as partes) no contrato e os limites da lei, afrontando a Constituição.

Não se trata, portanto, de simples interpretação e sim de constatação de que a decisão recorrida ultrapassa os limites da igualdade, da separação dos poderes, entre outros.

Esta jurisprudência contribuiu para a insegurança jurídica nas relações contratuais uma vez que privilegiava os devedores, distorcendo os valores jurídicos da Constituição,

que por meio do princípio da igualdade, prega que onde a lei não distingue, não cabe ao aplicador distinguir.

Se há igualdade na lei, porquanto não foi declarada inconstitucional, deverá haver igualdade perante a lei. E, por isto mesmo, merece a questão em tela análise da Corte Suprema de modo a resguardar o texto constitucional.

Insta ressaltar que, embora mencionado os artigos do CC, eles se fazem necessários para a exata compreensão do aspecto constitucional da igualdade, e da legalidade violada.

Destarte, a jurisprudência trazia ilegalidade que saltava aos olhos, que afrontava diretamente a Constituição, uma vez que criava a ação de exoneração de fiança com efeito ex tunc, totalmente contra os arts. 835 do novo Código Civil e 1500 do antigo Código Civil e o art 1º da Constituição Federal.

Somente o guardião da Constituição poderia fazer valer estes princípios, uma vez que é o único que tem competência para dizer os limites da constitucionais da igualdade entre os institutos. É fundamental a criação de um precedente pelo STF acerca dos limites constitucionais desta jurisprudência recorrida.

A igualdade para o caso em tela está em aplicar a lei conforme ela é determinada. Isto é, não cabe efeito ex tunc em ação de exoneração de fiança. Se o contrato de fiança foi prestado por prazo indeterminado, não é possível determinar um prazo com base em um instituto distinto. Ao se desconsiderar a renúncia à exoneração, desconsidera o próprio direito à liberdade. E, por fim, não é possível ação de exoneração por prazo determinado.

Neste momento, as palavras do prof Humberto Theodoro Júnior, servem de diretrizes para o caso em tela:

“ É urgente, em suma, a definição de forma concreta e categórica, de que vivemos num Estado de Direito, onde as garantias constitucionais existem não apenas não como poética declaração de princípios, mas como comando imperativo, pleno, energético e indiscutível, válido para todos ”( O Contrato e seus Princípios .Pág 52. Aide)

Cumpre lembrar que a Constituição Federal faz menção expressa à proteção do consumidor. O que não ocorre para o fiador. A locação teve como finalidade um empreendimento comercial ou residencial, e o pagamento dos alugueres faz parte do risco do negócio. Não há, portanto, qualquer necessidade de interpretação extensiva.

Pelo contrário, da simples leitura das cláusulas referente à garantia percebe-se os limites e alcances restritos e bem determinados das obrigações ora assumidas.

Ou seja, a fiança sempre foi prestada e limitada ao pagamento integral de todos os débitos existentes até a extinção do contrato principal (entrega do imóvel).

Ficou demonstrado:

- 1) que são distintas as relações entre o contrato de locação e o contrato de fiança,
- 2) que o contrato de fiança era prestado por tempo indeterminado, porquanto somente era possível a renúncia neste tipo de contrato,
- 3) que o contrato de fiança foi prestado por prazo indeterminado porque se obrigavam expressamente,
- 4) que a jurisprudência e a doutrina caminham no sentido de permitir a exoneração da fiança,
- 5) que os efeitos da exoneração, hipoteticamente falando, somente podem ser produzidos após a notificação,
- 6) que a perpetuação da sentença de exoneração é uma afronta direta a todos os princípios constitucionais de direito privado, então, só resta defender, por fim, a necessidade de se aplicar os princípios contratuais no ordenamento.

Os contratos existem para serem cumpridos. Este brocardo é a tradução livre do latim *pacta sunt servanda*. É muito mais do que um dito jurídico, porém. Encerra um princípio de Direito, no ramo das obrigações contratuais. É o princípio da força obrigatória, segundo o qual o contrato faz lei entre as partes.

Portanto, as cláusulas contratuais devem ser cumpridas como regras incondicionais, respeitando, principalmente, o princípio da boa fé, sujeitando as partes do mesmo modo que as normas legais. E os recorridos devem respeitar o que foi por eles previamente acordado, cumprindo com suas obrigações conforme manda a lei.

## **14 DA JURISPRUDÊNCIA**

A jurisprudência da época mereceu ser reformada no todo, uma vez que era inconstitucional por vários motivos: agredia diretamente a legalidade ao gerar efeito ex tunc

à ação de exoneração de fiança, agredia a igualdade ao se desconsiderar o contrato de fiança, tratando o fiador semelhantemente ao consumidor, como se mais fraco fosse, desconsiderava a liberdade de contratar ao anular o direito de renúncia à exoneração e, por fim, após declarar o contrato de fiança por prazo determinado, permitia a procedência de uma ação de exoneração que se aplica aos contratos por prazo indeterminado.

Como foi criado um novo instituto, como se lei fosse, havia afronta direta à CF, porquanto as decisões judiciais estavam inovando no ordenamento.

A Jurisprudência do TAMG era uníssona no sentido de permitir a renúncia ao direito de exoneração de fiança, em coerência com o texto legal:

(Apelação Cível Nº331.595-3 Pouso Alegre)“EMENTA: DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO- CONTRATO DE LOCAÇÃO POR DOZE MESES-RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA-NOVAÇÃO INOCORRENTE- CARTA DE FIANÇA VÁLIDA ATÉ A DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL E DAS CHAVES-EXONERAÇÃO DO FIADOR- IMPOSSIBILIDADE-RENÚNCIA EXPRESSA AO DIREITO – ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA REQUERIDA COM O RECURSO- DISPENSA DE PODERES ESPECIAIS. – As locações residenciais ajustadas pro prazo inferior a trinta meses prorrogam-se, no fim do ajuste, automaticamente, por prazo indeterminado, não se podendo falar em novação só por isso. – A carta de fiança com cláusula de comprometimento até a devolução do imóvel e das chaves não impede a desoneração do fiador, desde que judicial, salvo se este tiver renunciado expressamente a tal direito.- A assistência judiciária pode ser requerida, mesmo em grau de recurso, por procurador sem poderes específicos para tanto, dada a amplitude da garantia constitucional.”

A Jurisprudência do STJ caminhava em 2002 e continua caminhando no mesmo sentido:

“CIVIL. LOCAÇÃO. FIANÇA. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO. EXONERAÇÃO. RENÚNCIA EXPRESSA. POSSIBILIDADE. ARTIGO 1500 DO CÓDIGO CIVIL. NOVAÇÃO CONTRATUAL. SUMÚLA 7/STJ. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INAPLICABILIDADE.  
- A jurisprudência assentada nesta Corte construiu o pensamento de que é válida a renúncia expressa ao direito de exoneração da fiança, mesmo que o contrato de locação tenha sido prorrogado por tempo indeterminado, vez que a faculdade prevista no artigo 1.500 do Código Civil trata-se de direito puramente privado.”( RESP 302209 / MG ; RECURSO ESPECIAL2001/0010263-8)”

Para todos os julgados colacionados acima, a discussão é a mesma do caso em tela.

Gira a questão acerca da validade ou não da renúncia ao direito de exoneração de fiança, e, conforme demonstrado, era e é pacífico o entendimento do STJ acerca de que é possível o direito à exoneração de fiança, uma vez que possui natureza patrimonial e, por isso, disponível por meio de negócio jurídico.

Permitir a exoneração de fiança para o caso em tela é eliminar o instituto da fiança por prazo indeterminado do ordenamento jurídico brasileiro. O que não é concebível.

Se não bastassem os argumentos acima expostos, cumpre ainda fazer demonstrar os limites das obrigações dos fiadores, em regra, expresso no contrato de fiança. A fiança é uma relação jurídica distinta da relação de locação.

Não exige qualquer interpretação a leitura do contrato de fiança previsto na cláusula XII.

Se obrigaram até a entrega efetiva do imóvel, não pode o Judiciário, alterar a vontade das partes, desequilibrando a ordem jurídica, ainda mais se os fiadores forem proprietários de diversos bens, mais do que suficientes para quitar suas obrigações.

Não há, portanto, qualquer necessidade de interpretação extensiva. Pelo contrário, da simples leitura da cláusula referente à garantia, percebe-se os limites e alcances restritos e bem determinados das obrigações ora assumidas naquele período..

O próprio STJ reconheceu o erro e o malefício que estava causando ao mercado imobiliário de locação, trazendo verdadeira injustiça aos contratantes de boa fé.

#### DECISÃO

Súmula 214 não se aplica à prorrogação de contrato

Por maioria de votos, a Sexta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) entendeu que a Súmula 214 do STJ não se aplica à prorrogação de contrato de locação, mas ao aditamento sem anuência do fiador. Assim, fica mantido o acórdão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS) que afastou alegado excesso de execução, por entender que a prorrogação do contrato de locação não causa extinção de fiança, especialmente quando o contrato prevê a responsabilidade de fiador até a desocupação e quitação pelo locador.

No caso julgado, Amir Santos Jobim interpôs recurso especial contra acórdão do TJRS. O recorrente sustentou que não pode ser responsabilizado pela prorrogação do contrato de locação sem a sua anuência e requereu que a penhora efetivada sobre seu bem de família fosse tornada sem efeito. O relator da ação, ministro Nilson Naves, rejeitou a alegação de impenhorabilidade do bem de família, mas aplicou a Súmula 214 para considerar a fiança extinta.

Em voto-vista, o ministro Paulo Gallotti acompanhou o relator no tocante à possibilidade de recair a penhora sobre o bem do fiador, mas divergiu em relação à aplicação da Súmula 214. Segundo o ministro, como não se trata de aditamento, mas de prorrogação contratual, é inaplicável o enunciado da referida súmula.

O ministro Paulo Gallotti admitiu que o entendimento predominante no STJ era realmente que o contrato de fiança, por ser interpretado restritivamente, não vincula o fiador à prorrogação do pacto de locação sem sua expressa anuência, ainda que houvesse cláusula prevendo sua responsabilidade até a entrega das chaves.

Contudo, sustentou o ministro em seu voto, a Terceira Seção assentou compreensão segundo a qual não se confundem as hipóteses de aditamento contratual e prorrogação legal e tácita do contrato locativo, concluindo que “continuam os fiadores responsáveis pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal do contrato se anuírem 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 em firmaram o acordo”.



...

Assim, na linha da jurisprudência da Terceira Seção, não sendo hipótese de aditamento sem a anuência, mas de prorrogação contratual, a que o fiador comprometeu-se até a devolução do imóvel, tem-se como inaplicável o enunciado de nº 214 de nossa Súmula, sendo de rigor a manutenção do julgado”, conclui o ministro Paulo Gallotti em seu voto vencedor."

Não incide a súmula quando há aditamento (novas regras) de contrato, que não é o caso em comento, que se trata de prorrogação, segundo o comando legal acima.

É destacado novamente o trecho do voto do Min. Paulo Galloti: "se há específica e expressa disposição contratual, prevendo a responsabilidade dos fiadores na hipótese de o contrato passar a ser por prazo indeterminado, e até a entrega das chaves, não há interpretação a fazer, muito menos restritiva. O caso é de simples cumprimento da avença."

## **15 Conclusão**

O presente trabalho discutiu a erro na aplicação do Enunciado 214 do Superior Tribunal de Justiça, que tinha como fundamento a confusão entre a prorrogação e o aditamento contratual.

O Judiciário foi capaz de criar um "entendimento" no qual a hipótese de prorrogação contratual se tornava na verdade uma forma de aditamento.

Afortunadamente, o STJ percebeu a incongruência deste "entendimento" e garantiu a aplicação do texto legal, e hoje, após quase um século de existência, desde o Código Civil de 1916, o fiador é obrigado a garantir o contrato de locação até a efetiva entrega da chave, se assim foi acordado..

Na verdade, ao invés de considerar os pressupostos do negócio jurídico como partes capazes, objeto lícito, ou forma prescrita ou não vedada da lei, para verificar no caso a aplicação das cláusulas garantia até a entrega das chaves no contrato de fiança, o Judiciário decidiu sem fundamento legal algum intervir na lógica contratual.

Com certeza é uma dos melhores exemplos de "entendimentos" catastróficos para o Direito brasileiro. Apesar do STJ não mencionar a palavra erro expressamente, destaca a hipótese de aplicação equivocada do Código Civil.

O prejuízo foi grande porquanto, logicamente, ninguém em sã consciência colocaria um locatário no imóvel sem uma garantia, sob pena de poder arcar com altos

prejuízos. Deste modo, se os locatários não adiantassem os aluguéis ou não contratassem seguro fiança, era quase impossível conseguir locar um imóvel.

O trabalho percorreu a jurisprudência tanto no âmbito estadual de Minas Gerais, quanto federal. Explicou as incongruências em relação ao Código Civil e os Princípios da Igualdade e do próprio estado de direito.

O risco das decisões judiciais nas relações privadas: um estudo de caso em torno do quase aniquilamento do mercado de locação pelo Judiciário demonstrou portanto um caso concreto de erro do Judiciário, que foi revisto, e deve ser lembrado para nunca mais se repetir.

## 16 Referência

BARROSO, Luis Roberto, A Nova Interpretação Constitucional. Rio de Janeiro:Renovar, 2003.

BRASIL. Código Civil. Disponível em << [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>>. Acesso em 01/01/2014.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em << [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>>. Acesso em 01/01/2014.

DINIZ, Maria Helena. Tratado Teórico e Prático dos Contratos. São Paulo: Saraiva. 2000. Vol 1, p. 63

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. São Paulo: Saraiva, 2001.

GEBARA,Gassen Zaki. Constitucionalização do Direito Civil Direitos da Personalidade. Texto para uso didático- Departamento de Pós Graduação em Direito Gama Filho.2013.

GOMES, Orlando. Contratos 18ª ed. Forense: Rio de Janeiro, 1998.

LIMA, Cláudia. Contratos no Código de Defesa do Consumidor. 2ª ed. São Paulo: RT, 1995. P. 93

MELLO, Celso Antônio Bandeira. Curso de Direito Administrativo. São Paulo: Malheiros, 2011.

MORAES, Alexandre. Direito Constitucional.São Paulo: Atlas, 2000

PEREIRA, Renato de Aguiar Lima. Teoria Geral das Obrigações. Texto para uso didático- Departamento de Pós Graduação em Direito Gama Filho.2013.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. 11 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. A Fiança e a Prorrogação do Contrato de Locação. CEJ, Brasília, n. 24, p. 49-57, jan./mar. 2004. p. 54.