

Contrato de Locação

Fiadores não são obrigados a arcar com alterações realizadas sem seu consentimento



Fiança é um acordo em que o fiador assume o compromisso de pagar a dívida de outra pessoa, caso ela não cumpra com suas obrigações, como ocorre em contratos de aluguel. Mas, e se a dívida mudar ou novas obrigações surgirem sem o consentimento do fiador? Ele ainda seria responsável pelo pagamento?

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) enfrentou o tema em 1997.

Um casal concordou em ser fiador em um contrato de aluguel comercial firmado entre locatária e locador. O casal fiador propôs contra o locador uma ação declaratória de exoneração da fiança, visto que houve aumento do valor do aluguel, mudança na periodicidade dos reajustes e prorrogação do contrato de aluguel, tudo sem seu conhecimento. Porém, a ação proposta pelo casal foi julgada improcedente.

A decisão foi mantida pela 9ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, e os recursos subsequentes interpostos pelos fiadores também foram rejeitados.

Inconformados, os fiadores recorreram ao STJ a fim de serem liberados da fiança ou, pelo menos, terem sua responsabilidade limitada ao que concordaram inicialmente.

O relator do recurso, Ministro Anselmo Santiago, destacou que as decisões anteriores ignoraram completamente a norma legal que estabelecia que, se novas obrigações fossem criadas, sem consentimento expresso do fiador, ele não seria mais responsável pela dívida. Além disso, as decisões violaram outra norma legal, que exigia a formalização da fiança por escrito, para proteger os fiadores de assumirem compromissos sem seu conhecimento.

O Ministro explicou que, quando o aluguel aumentava ou a frequência dos reajustes mudava, havia alteração no contrato de aluguel, e isso afetava diretamente os fiadores. Portanto, eles não poderiam ser obrigados a arcar com as obrigações decorrentes dessas mudanças, sem concordar expressamente com elas.

O relator enfatizou que, mesmo que um contrato fosse por tempo indeterminado, não significava que os fiadores estivessem presos a ele para sempre, especialmente se não concordassem com as mudanças realizadas em seu conteúdo. Se um fiador discordasse de uma alteração no contrato, ele não precisava continuar sendo fiador nesse contrato. Os fiadores ficavam liberados do contrato, desde o momento em que novas obrigações fossem criadas sem seu consentimento expresso por escrito.

Com essas considerações, o STJ deu provimento ao recurso e declarou que os fiadores estavam liberados da fiança, já que os ajustes firmados exclusivamente entre os contratantes não geravam obrigações para eles.

*Para pesquisar o entendimento atual do STJ sobre esse assunto, acesse o [link da Jurisprudência](#).