

## Questão Discursiva 03548

Romualdo Silva, maior e capaz, solteiro, afiançou contrato de locação para seu amigo Jonatan Pacheco, que como locatário o inadimpliu por vários meses, totalizando o débito de R\$ 15.000,00. Só Romualdo foi acionado judicialmente, tendo alegado em defesa: (a) benefício de ordem em relação ao locatário; (b) impenhorabilidade como bem de família de seu único imóvel - no qual não reside mas que está locado a terceiros, com renda revertida para sua subsistência; e (c) o fato de a inadimplência do locatário ter ocorrido quando o contrato já se encontrava vigendo por tempo indeterminado, sem sua anuência, pelo que se teria exonerado. Josualdo Oliveira, como locador, alega em réplica que (a) no contrato Romualdo renunciou expressamente ao benefício de ordem, o que é válido; (b) Romualdo é fiador locatício e não reside no imóvel único, o que afastaria sua impenhorabilidade; e (c) que no contrato foi prevista a responsabilidade do fiador até a entrega efetiva das chaves, implicando a continuidade da garantia na vigência por tempo indeterminado, sem necessidade de anuência expressa do fiador. Examine as três questões trazidas no enunciado, como itens (a), (b) e (c), separadamente, posicionando-se expressamente em relação às teses levantadas, diante das disposições legais e da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça sobre tais questões.

### Resposta #004307

Por: Ângela Lima 21 de Junho de 2018 às 12:46

Inicialmente cumpre ressaltar, que trata-se de garantia pessoal, na forma de caução /garatia fudejussória, em que terceiro responde com seu patrimônio pelo pagamento da dívida do devedor.

a) Romualdo ao renunciar o benefício de ordem (art. 828 do CC) assumiu expressamente o compromisso de poder ser acionado diretamente em caso de dívida. Não aplicando no vertente caso, a regra da subsidiariedade.

b) Nessa toada, o fiador ao assumir a obrigação na condição de devedor solidário, não pode alegar impenhorabilidade do bem, sob o argumento de tratar-se de bem de família. O STJ sedimentou o entendimento (súmula 549), no sentido de que uma pessoa, ao assumir a condição de único fiador em contrato de locação, pode ter seu único imóvel (bem de família) penhorado, em caso de inadimplência do locatário. Dessa forma, torna-se irrelevante o fato de o imóvel encontrar-se locado para terceiros, pois, ainda que estivesse ocupado pelo fiador, seria passível de penhora.

3) O fiador continua responsável pela dívida do locatário constituída após a prorrogação do contrato por prazo indeterminado, diante da existência de cláusula contratual prevendo sua responsabilidade até a entrega das chaves. Ressalte-se, inclusive, que o STJ recentemente decidiu que sequer há necessidade da existência de aditamento contratual para prorrogação por prazo indeterminado, bastando a expressa previsão contratual da responsabilidade até a entrega das chaves, na forma da regra expressa no art. 39 da Lei 8245/91.

Dessa forma, Romualdo responde com seu bem pela dívida decorrente do contrato de locação.

### Resposta #004162

Por: Carolina 21 de Maio de 2018 às 19:39

Não assiste razão a Romualdo.

a) Tendo o fiador, nos termos do art. 828, inciso I, do Código Civil, renunciado expressamente ao benefício de ordem, não tem ele o direito de requerer que sejam executados, em primeiro lugar, os bens do locatário (art. 827 do Código Civil).

b) Independentemente de residir ou não no imóvel ou de a renda auferida com a locação reverter ou não em benefício de sua família, não lhe socorre o benefício da impenhorabilidade. Por força do art. 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/90, o bem de família pertencente ao fiador de contrato de locação de imóvel não é impenhorável.

c) O fato de ter havido a prorrogação automática do contrato, sem anuência do fiador, não gera sua exoneração, aplicando-se, no caso, o art. 39 da Lei n. 8.245/90.