A PRORROGAÇÃO LOCATÍCIA *EX LEGE* E A EXONERABILIDADE DA GARANTIA FIDEJUSSÓRIA: A IMPRESCINDIBILIDADE, OU NÃO, DA ANUÊNCIA EXPRESSA DO FIADOR NA HIPÓTESE DE PRORROGAÇÃO DO CONTRATO LOCATÍCIO

Lease Agreement Extending Ex Lege And The Exonerability Of Personal Guarantee: The Indispensability, Or Not, The Express Consent Of Guarantor In The Event Of Extension Of Lease Contract

Fábio de Carvalho Rodrigues Paraguassu

Técnico Judiciário do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Graduado em Direito pelo Centro Universitário de Brasília – UniCEUB. Especialista em "Direito e Jurisdição" pela Escola da Magistratura do Distrito Federal e em "Direito, Estado e Constituição" pelas Faculdades Integradas da União Educacional do Planalto Central – FACIPLAC

SUMÁRIO

Introdução. 1. A Liberdade Contratual e a Vedação da Perpetuidade do Vínculo Obrigacional. 1.1. A liberdade contratual como direito fundamental. 1.2. A nulidade de pleno direito do vínculo perpétuo. 2. A indeterminação do prazo contratual locatício e os efeitos na fiança. 2.1. O contrato de locação de imóveis com prazo indefinido. 2.2. A prorrogação da relação jurídica *ex locato*. 2.3. Os efeitos do prolongamento da avença locatícia na fiança. 3. A Prorrogação Automática da Garantia Fidejussória nos Contratos Locatícios com Duração Indeterminada. 3.1. Da dissidência jurisprudencial no âmbito do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. 3.1.1. Fundamentos da corrente jurisprudencial minoritária que preconiza ser imprescindível a anuência do fiador por ocasião da prorrogação locatícia *ex lege*. 3.1.2. Fundamentos da corrente jurisprudencial majoritária que preconiza ser dispensável a anuência do fiador por ocasião da prorrogação locatícia *ex lege*. Considerações Finais. Referências.

RESUMO

O presente artigo focaliza e debate um tema bastante controverso entre os operadores do direito pátrio: a imprescindibilidade, ou não, da anuência expressa do fiador para a prorrogação da garantia fidejussória locatícia. A solução dessa questão residiria em determinar o alcance da prorrogação voluntária tácita inserta no artigo 39 da Lei do Inquilinato, à luz dos princípios que dominam a caução fidejussória. Neste particular, duas correntes dissidentes se digladiam. A primeira delas defende a necessidade da anuência do fiador para a prorrogação da garantia, por se tratar de interpretação mais benéfica à liberdade individual do garante; enquanto a outra prega a legalidade da prorrogação automática da garantia fidejussória, em face da segurança das relações negociais, assim como da denunciabilidade ad nuntum dos vínculos obrigacionais de duração indeterminada. O presente trabalho, aderindo ao entendimento da segunda corrente, conclui que a manifestação expressa do fiador não é condição sine qua non para que a garantia fidejussória locatícia perdure por tempo indeterminado, uma vez que transparece a solução mais adequada à concretização da dignidade da pessoa humana.

» *Palavras-chave: Contrato de fiança locatícia. Prorrogação ex lege. Exoneração automática. Denunciabilidade ad nuntum Anuência do fiador.*

ABSTRACT

This article focuses and debate a very controversial topic among operators patriotic law: The indispensability, or not, the express consent of guarantor for the extension of personal guarantee. The solution of this question would be to determine the extent of voluntary tacit extension proposed in Article 39 of Law Tenant, the light of the principles that dominate the surety bond. In case, dissidents streams confront each other. The first advocates the need of surety consent for extending the warranty, concerning the most beneficial interpretation to the individual liberty guaranteed; while the other preaches the legality of the automatic extension of personal guarantee in face of security dealings, as well as the *ad nuntum* denunciability of mandatory links untimed. This work adhering to the understanding of the second current, concludes that an explicit manifestation of the guarantor is not condition *sine qua non* for the personal lease guarantee, lasts indefinitely once that reveals the most appropriate solution to the realization of human dignity.

» *Keywords: Lease guarantee contract. Extension ex lege. Automatic dismissal. Denunciability ad nuntum. Guarantor consent.*

INTRODUÇÃO

Na procura de novas teses que possam ser defendidas por operadores do Direito, em eventuais situações, nas quais não se consiga obter a tutela jurídica desejada, em virtude de os aparatos jurídicos disponíveis não sustentarem um posicionamento incontroverso, o presente trabalho adentrou a seara do Direito Civil, calcado no constitucionalismo, para analisar problemas fundamentais acerca da prorrogação da garantia fidejussória locatícia.

Dentre os aspectos que provocam discussões entre a doutrina, naquilo que concerne à fiança nos contratos locatícios prolongados, destacamos a questão da imprescindibilidade, ou não, da anuência expressa do fiador para que a garantia fidejussória locatícia perdure por tempo indeterminado, por ocasião da ocorrência de prorrogação locatícia *ex lege*. A controvérsia proposta para ser analisada, de fato, tem muita relevância no campo jurídico, visto existirem posicionamentos antagônicos, tanto nas câmaras e turmas do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios – TJDFT, como também interpretações divergentes no âmbito do Superior Tribunal de Justiça – STJ e do Supremo Tribunal Federal – STF.

Ao penetrar-se mais profundamente no estudo da exonerabilidade da fiança locatícia, vislumbra-se a seguinte questão: o fiador responde pelas obrigações futuras decorrentes da prorrogação *ex lege* do contrato de locação, sem a sua anuência? A solução desse problema residiria em determinar o alcance da prorrogação voluntária tácita inserta no artigo 39 da Lei do Inquilinato, à luz dos princípios que dominam a caução fidejussória.

Parte da doutrina entende como necessária a anuência do fiador para a prorrogação da garantia, tendo em vista que, segundo ela, o instituto da fiança deve ser interpretado restritivamente

e da forma mais benéfica à liberdade individual do garante. A outra linha de pensamento entende ser despicienda essa manifestação, uma vez que a prorrogação automática da garantia fidejussória, além de estar prevista em lei, se traduzira em exercício regular da liberdade contratual, voltada ao resguardo da segurança das relações negociais.

Destarte, justifica-se a análise do tema, não só pelo seu caráter instrumental para os operadores do direito, ao buscar a uniformidade da jurisprudência, mas também, por propugnar um norte de harmonização de princípios colidentes, favorecendo a concretização do princípio reator da dignidade da pessoa humana.

Dessa forma, pretende-se abordar a dissidência jurisprudencial acerca do tema, a partir do enfoque social da teoria contratualista e da vedação aos vínculos perpétuos, enfatizando-se a fundamentação das correntes antagônicas, os efeitos práticos de seus posicionamentos e estabelecendo a orientação predominante no TJDFT e na Corte Superior.

1. A LIBERDADE CONTRATUAL E A VEDAÇÃO DA PERPETUIDADE DO VÍNCULO OBRIGACIONAL

Registre-se, inicialmente, que a discussão acerca da possibilidade de prorrogação automática da fiança nos contratos locatícios de duração indeterminada gera a obrigação de se perquirir a compatibilidade entre o princípio da liberdade contratual, sob a égide da dignidade da pessoa humana, e as contratações por prazo indeterminado.

1.1. A LIBERDADE CONTRATUAL COMO DIREITO FUNDAMENTAL

Os princípios universais de "liberdade, igualdade e fraternidade", proclamados pelo racionalismo francês da Revolução, por intermédio da Declaração dos Direitos do Homem de 1789, fundamentaram a instauração dos regimes liberais, os quais, repudiando a servidão da pessoa humana, privilegiaram a autonomia da vontade (MOOR, 2001, p. 276). Nesse momento histórico, influenciado pela ideologia iluminista, o liberalismo centrava a sua teoria negocial em três grandes princípios:

> a) liberdade contratual, como livre estipulação do conteúdo do contrato, sendo suficiente à sua perfectibilidade a inexistência dos vícios subjetivos do consentimento;
>
> b) intangibilidade do pactuado – *o pacta sunt servanda* exprimia a ideia da obrigatoriedade dos efeitos contratuais pelo fato de o contrato ser justo pela mera razão de emanar do consenso entre pessoas livres;
>
> c) relatividade contratual, pautada pela noção da vinculatividade do pacto, restrita às partes, sem afetar, terceiros, cuja vontade é um elemento estranho à formação do negócio jurídico (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 133).

Infere-se da estrutura sistêmica do Estado Liberal a presença de um individualismo exacerbado, fulcrado em uma liberdade contratual quase absoluta, em que, sem qualquer intervenção Estatal, era possível determinar, de forma obrigatória, vinculante e intangível, a norma individual do contrato (MOOR, 2001, p. 276-277). Ademais, a autonomia privada clássica, voluntarista ou individualista ofereceu às partes contratantes uma paridade formal, segundo a qual todos seriam iguais diante da lei e livres entre si e perante o Estado.

Ocorre que a liberdade de contração plena e a igualdade formal voluntarista transmutaram o contrato em uma ferramenta de exploração do ser humano, com a chancela do direito (BORGES, 2005). Com efeito, os postulados teóricos do princípio da autonomia da vontade e da doutrina econômica liberal ocultavam a dependência e a desigualdade material dos indivíduos e dos grupos sociais. Além disso, a liberdade e a igualdade *in abstrato* promoviam o desequilíbrio contratual em virtude do excesso de individualismo. Por essa razão, aprofundou-se a noção de ordem pública como limite à vontade dos contratantes (LOUREIRO, 2002, p. 39).

Em decorrência da luta contra as injustiças sistêmicas do liberalismo, surgiu o Estado Intervencionista, ou o Estado do Bem-Estar Social, com a função de promover o equilíbrio das relações contratuais, estabelecendo condições mínimas de igualdade entre as partes e protegendo os que se obrigassem em condições de vulnerabilidade (BORGES, 2005).

Hodiernamente, tem-se que a liberdade contratual tanto em sua faceta existencial como patrimonial consubstancia-se em instrumento voltado à concretização da dignidade da pessoa humana. Nesse sentido, a Carta Magna eleva ao patamar de objetivo fundamental da República Federativa do Brasil a construção de uma sociedade livre (artigo 3º, inciso I, da CF/88), fundamentada na liberdade de iniciativa negocial (artigos 1º, inciso IV, e 170, inciso IV, da CF/88), a qual se orienta pelos vetores da existência digna e da justiça social (AZEVEDO, 2004, p. 3-24).

Segundo Cristiano Chaves de Faria e Nelson Rosenvald (2011, p. 19-20), a concepção moderna de liberdade contratual conforma-se com a ideia de justiça igualitária substancial, razão esta que possibilita o livre desenvolvimento da personalidade dos contratantes, a partir do justo equilíbrio entre liberdade e solidariedade. Trata-se da pura aplicação do princípio da proporcionalidade na autonomia privada, seja ela contratual ou existencial.

Nesse diapasão, Claudia Lima Marques (1995, p. 74) enfatiza que a renovação teórica do contrato no Estado Social, intitulada de socialização da teoria contratual, persegue a equidade, a boa-fé e a segurança, para fins de assegurar a justiça e o equilíbrio nas relações contratuais. Destarte, a autonomia negocial encontra-se condicionada a um quadro de valores, em prol da funcionalização da igualdade substancial, da solidariedade, da boa-fé, da equidade, dos interesses existenciais dos contratantes e da justiça contratual, não restringindo o ajuste à mera utilidade econômica proporcionada às partes (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 137).

Em face dessas considerações, a novel avença solidária vincula a liberdade contratual ao pleno desenvolvimento da personalidade humana, partindo do pressuposto de igualdade jurídica e fática dos interessados. A ausência da paridade substancial importa na ilegítima prevalência da autonomia de um em face da não liberdade do outro, maculando a justa expectativa contratual. Nessa hipótese, o equilíbrio indispensável deve ser encontrado pela regulação estatal (HESSE, 1995, p. 78).

No ordenamento jurídico brasileiro, o elemento nuclear do princípio altissonante da dignidade da pessoa humana reside, primordialmente, na autonomia e no direito de autodeterminação da pessoa. Registre-se que a liberdade individual é considerada a capacidade potencial que cada indivíduo tem de autodeterminar o seu comportamento (SARLET, 1998, p. 105). Nessa esteira, a garantia do livre desenvolvimento da personalidade e o direito à autodeterminação sobre assuntos que dizem respeito à esfera particular constituem pressupostos para a concretude da dignidade do indivíduo.

A combinação dos parâmetros supracitados com o conceito materialmente aberto incrustado no artigo 5º, parágrafo 2º, da Lei Ápice de 1988 identifica a liberdade contratual como um direito substancialmente fundamental, voltado à efetivação da dignidade da pessoa, por meio de um exercício vinculado aos limites da ordem constitucional (MOOR, 2001, p. 289). Dessa forma, para ser legítima, a liberdade de atuação negocial do individual não deve prejudicar a personalidade e a autodeterminação do outro contratante (MOOR, 2001, p. 288).

1.2. A NULIDADE DE PLENO DIREITO DO VÍNCULO PERPÉTUO

Subsume-se desse sistema de indeclinabilidade do princípio da liberdade que as relações contratuais não devem perdurar indefinidamente, haja vista que a perpetuidade de um vínculo obrigacional, indiscutivelmente, contraria a ordem pública, assim como a vontade presumível das partes (DUARTE, 2010).

Em decorrência do antagonismo entre as obrigações em termos perpétuos e a garantia de liberdade contratual, é *communis opinio,* na generalidade dos países, que os contratos sem prazo de duração sofrem a incidência do princípio da livre denunciabilidade (denunciabilidade *ad nuntum*) dos vínculos obrigacionais de duração indeterminada (DUARTE, 2010). Perfilhando orientação idêntica, Humberto Theodoro Júnior (2004) ressalta a característica da temporariedade contratual, aduzindo que a relação obrigacional não pode ser perpétua, ficando sempre assegurada a qualquer das partes "[...] a denúncia, como meio unilateral de libertar-se do contrato. Trata-se de um princípio indeclinável dos contratos que nem mesmo a lei expressa, no Direito brasileiro, pode excluir sob pena de ferir de morte a liberdade contratual".

De acordo com Carlos Alberto da Mota Pinto (2005, p. 631), citado por Rui Pinto Duarte (2010), a plena aplicabilidade da denunciabilidade *ad nuntum*, para a doutrina lusitana, independe de consagração expressa, tendo em vista decorrer de uma reação sistêmica à hipótese de vínculo eterno contrário à ordem pública. Atente-se:

> Deve reconhecer-se, nos contratos de duração ou por tempo indeterminado, a existência de um poder de denúncia sem uma específica causa justificativa. O fundamento material desta denunciabilidade *ad nutum* é a tutela da liberdade dos sujeitos, que seria comprometida por um vínculo demasiadamente duradouro. Por isso, tal poder de denúncia existe mesmo na falta de norma jurídica ou cláusula contratual explícita.
>
> Cremos ser esta uma solução decorrente da impossibilidade de se admitirem vínculos contratuais ou obrigacionais de carácter perpétuo, eterno ou excessivamente duradouro. Uma tal vinculação ou "servidão" eterna ou excessivamente duradoura violaria a ordem pública, pelo que os negócios de duração indeterminada ou ilimitada só não serão nulos, por força do artigo 280, se estiverem sujeitos ao regime de livre denunciabilidade ou denunciabilidade *ad nutum*.

Nessa trilha, o artigo 473 do Código Civil de 2002, objetivando garantir o princípio da liberdade individual nas contratações por prazo indeterminado, inseriu no ordenamento jurídico privado brasileiro o instituto da resilição unilateral. Tal hipótese de extinção contratual opera-se mediante denúncia notificada a outra parte, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente a permita (BRASIL, 2002). Desse modo, a denúncia define-se como expressão do exercício do direito formativo – extintivo de desfazimento das obrigações duradouras, contra a sua renovação ou continuação, independentemente do inadimplemento da outra parte (AGUIAR JR, 1991, p. 69-70).

Nesse significado, a resilição unilateral ostenta a natureza jurídica de direito potestativo, ou seja, de uma faculdade de criar, por ato discricionário de um dos contratantes, uma nova posição jurídica. Esse direito exercível sem contestação encontra-se:

> [...] na lei, em função da natureza de certos contratos, como pode localizar-se em cláusula do próprio contrato, na qual as partes se reservam a faculdade de fazer cessar unilateralmente a relação obrigacional, ou ainda ser o resultado de um princípio geral do direito, inarredável, o que se opera nos contratos de trato sucessivo em vigor por prazo indeterminado (THEODORO JR, 2004).

Além disso, Theodoro Júnior (2004) entende que a duração perpétua do vínculo obrigacional amolda-se à ilicitude do objeto do negócio jurídico, prevista nos artigos 166 c/c 104 do Código Civil de 2002. Tal presunção de nulidade possui supedâneo na incompatibilidade entre o ajuste perpétuo e a garantia fundamental da liberdade, uma vez que o vínculo demasiadamente duradouro ensejaria a imposição de uma servidão a um dos contratantes. Prosseguindo, o mencionado autor aduz que o vício de nulidade não atinge o contrato de duração indeterminada, mas apenas a convenção que mire proibir a parte de desvincular-se para sempre. Em arremate, revela que as convenções de efeitos projetados no tempo sem prazo ou sujeitos a prazo indeterminado solucionam-se não no plano da invalidade, mas no da exonerabilidade. É neste último plano que incide a resilição unilateral, a qual, operando a extinção do contrato por vontade exclusiva de um dos contratantes, preocupa-se em preservar os efeitos já produzidos pelo vínculo negocial – eficácia *ex nunc*.

2. A INDETERMINAÇÃO DO PRAZO CONTRATUAL LOCATÍCIO E OS EFEITOS NA FIANÇA

Edificadas as bases do conhecimento no sentido de que a liberdade individual não consente com prazos excessivos ou inadmissivelmente duradouros nas relações obrigacionais, este artigo científico inclina-se para a análise das hipóteses permitidas de prorrogação locatícia por prazo indeterminado, bem como os seus efeitos na caução fidejussória.

2.1. O CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS COM PRAZO INDEFINIDO

O artigo 3° da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, estabelece que o "[...] contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênia conjugal, se igual ou superior a dez anos" (BRASIL, 1991) (grifo nosso). Infere-se dos termos do citado dispositivo que vigora, no âmbito da República Federativa do Brasil, a liberdade plena para a convenção dos prazos da locação de bens imóveis, competindo exclusivamente às partes estipular a sua duração (SOUZA, 2010, p. 28).

Observa-se, neste ponto, a incidência do princípio liberalista da autonomia da vontade, no qual se funda a liberdade contratual das partes, "consistindo no poder de estipular livremente, como melhor lhes convier, mediante acordo de vontades, o prazo da locação, suscitando efeitos tutelados pela ordem jurídica" (DINIZ, 2009, p. 49).

Não há, portanto, imposição legal de prazo máximo ou mínimo de duração da relação jurídica *ex locato*, ou seja, poderá a locação ajustar-se por prazo determinado ou indeterminado. No tocante à locação com prazo certo, os contratantes fixam um termo final que deverá ser respeitado, salvo excepcionalidades. Por seu turno, as avenças duradouras ou por indeterminação não devem ser confundidas com locação perpétua (SOUZA, 2010, p. 28).

Não pairam dúvidas quanto à sujeição da locação de imóveis e, consequentemente, da garantia acessória da fiança, ao princípio que veda as obrigações ilimitadas e que regula as de prazo indeterminado de duração (THEODORO JR, 2004). De fato, a locação perpétua é inadmissível, pois a "temporariedade é característica essencial dessa modalidade contratual" (DINIZ, 2009, p. 49). Além disso, à luz das lições de Sylvio Capanema de Souza:

> A locação eterna, em que o locatário, ou seus sucessores, ficassem exonerados da obrigação de restituir a coisa locada ao locador, ou a seus sucessores, transformar-se-ia em compra e venda a prazo, já que o bem se transferiria, em caráter definitivo, do patrimônio do locador, para do locatário. É de essência da locação que a coisa seja restituída ao locador, findo ou rescindido o contrato, ainda que depois de longo tempo (SOUZA, 2010, p. 28).

Impende frisar que, ao contrário da locação eterna, a locação por prazo indeterminado não induz a nulidade do contrato locatício, pois se trata de situação acolhida e disciplinada expressamente pela Lei do Inquilinato. Nesse caso, dispõe o artigo 6º da Lei nº 8.245/91 que "o locatário

poderá denunciar a locação por prazo indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias" (BRASIL, 1991).

Embora o dispositivo citado alhures apenas mencione o direito potestativo do inquilino, na verdade, ambas as partes da relação locatícia poderão exercer a denúncia, atendidas determinadas condições que a lei especifica (THEODORO JR, 2004).

Revela-se inadmissível que as partes ficassem condenadas a se manterem vinculadas, além do tempo a que se obrigaram, tornando o contrato verdadeiro grilhão. Por isso, ao contrário do estipulado no art. 4º da Lei nº 8.245/91 (rescisão antes do vencimento do prazo convencionado), após o advento do termo final, e, diante da indeterminação temporal provocada pela prorrogação indefinida da locação, qualquer das partes poderá dar por findo o contrato, independentemente do pagamento de multa, já que se trata do exercício de um direito legítimo (SOUZA, 2001, p. 63).

2.2. A PRORROGAÇÃO DA RELAÇÃO JURÍDICA *EX LOCATO*

Explica Sylvio Capanema (2001, p. 63) que, nas convenções locatícias, a indeterminação temporal, muito frequente em sede de mercado, pode ser pactuada no próprio contrato, ou decorrer de sua prorrogação, compulsória ou ajustada pelas partes. Nesse sentido, Pontes de Miranda (2004, p. 441) enfatiza que o contrato de prorrogação, a cláusula de prorrogação e a prorrogação legal ou *ex lege* constituem-se espécies de prolongamento locatício aptos a indeterminarem o prazo final da relação obrigacional. Destarte, segundo o ilustre autor, a dilatação da relação *ex locato* poderá ocorrer:

> a) por declaração de vontade em palavras, como se os contraentes assinam *contrato de prorrogação*, ou há *cláusula de prorrogação*;
>
> b) por declaração de vontade em conduta, como se os contraentes, que alugaram um ao outro as residências, não providenciaram, antes da terminação simultânea ou próxima do contrato, para a mudança dos números dos telefones, nem deram aviso ao correio, nem aos amigos;
>
> c) por declaração de vontade mediante silêncio, como se o locatário telegrafa ao locador, que está fora do país, dizendo-lhe que "ficará com a casa, se ele (locador) não a quiser para morar, vindo para o Brasil", e acrescenta "interpretarei o seu silêncio como assentimento" (esse locatário tem de provar que o locador recebeu o telegrama);
>
> d) por declaração de vontade presumida por lei (declaração de vontade a que a lei atribui determinado conteúdo: "quero continuar", Código Civil, art. 1.195);
>
> e) por limitação legislativa à liberdade de contratar, dita, aqui, prorrogação *ex lege* (Lei nº 1.300, art. 12) (MIRANDA, 2004, p. 441, grifo do autor).

A Lei do Inquilinato, dispondo sobre normas específicas aplicáveis à locação residencial, erige hipótese de prorrogação automática do contrato de locação apta a alterar o tempo de duração contratual. Atente-se:

> Art. 46. Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.
>
> § 1º Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir - se - á **prorrogada a locação por prazo indeterminado**, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato. (BRASIL, 1991, grifo nosso)

Pelo artigo em destaque, o contrato locatício residencial feito por escrito e por prazo certo igual ou superior a dois anos e meio cessará de pleno direito, após o exaurimento de seu prazo. Frise-se que a resolução contratual é automática, ou seja, independe de notificação premonitória, tem-se a aplicação da máxima *dies interpelat pro homine* (DINIZ, 2009, p. 49).

No entanto, vencido o prazo contratual, não havendo a entrega efetiva do imóvel, nem promovendo o locador a denúncia do contrato locatício, se o inquilino continuar na posse do bem por mais de trinta dias sem oposição, presumir-se-á prolongada a locação. Nesse caso, o contrato não se extinguirá automaticamente, isso em virtude da ocorrência da "Prorrogação Voluntária Tácita", espécie incluída, segundo Pontes de Miranda, na denominada prorrogação por literalidade da lei (*ex lege*) (MIRANDA, 2004, p. 449-454).

Com a prorrogação, o contrato locatício ficará incólume, somente poderá haver alteração, por força de lei, no valor locativo e nas cláusulas de reajuste, conforme previsão do artigo 18 da Lei do Inquilinato. No que tange ao tempo do contrato inicialmente definido, esse passa a ser indeterminado (SOUZA, 2010, p. 195). Conclui-se, desta feita, que a relação obrigacional primitiva, particularmente o direito de penhor do locador, permanece, exceto quanto à duração do prazo agora indefinido (MIRANDA, 2004, p. 452).

Por outra banda, no caso de a locação residencial ter sido convencionada, verbalmente ou por escrito, por prazo inferior a trinta meses, exaurido o prazo de duração contratual estipulado, ter-se-á a sua prorrogação imediata por prazo indeterminado, isso à luz do disposto no *caput* do artigo 47 da Lei Locatícia. Veja-se a literalidade do dispositivo em questão:

> Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e com o prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel (BRASIL, 1991):

A parte final do citado artigo revela o condicionamento da resilição unilateral por iniciativa do locador aos casos taxativamente previstos na Lei Locatícia, quais sejam: a) por mútuo acordo, em decorrência da prática de infração legal ou contratual, bem como pela falta de pagamento do aluguel e demais encargos e para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; b) em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário esteja relacionada com o seu emprego; c) se for pedido para uso próprio,

de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio; d) se for 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; e) se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos (BRASIL, 1991).

O mandamento normativo mencionado consagra uma proteção legal à moradia da família, uma vez que, para consumar o despejo do locatário, exige a denominada "denúncia cheia ou motivada", a qual unicamente se consuma no bojo de execução de sentença proferida na ação de despejo, desde que o interesse do locador esteja respaldado em alguma das hipóteses legais previstas nos incisos do art. 47 da Lei nº 8.245/91 (DINIZ, 2009, p. 218).

2.3. OS EFEITOS DO PROLONGAMENTO DA AVENÇA LOCATÍCIA NA FIANÇA

Na sistemática do Código Civil, a fiança pode ter duração limitada, depender de condição resolutiva ou ser por prazo ilimitado (WALD, 2009, p. 323). Mas, se for fixada sem limitação de prazo, o fiador pode exonerar-se da obrigação a todo tempo. Inclusive, essa é a inteligência do artigo 835 do diploma civil: "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." (BRASIL, 2002).

Cuida-se, portanto, do exercício de um direito potestativo: "a lei defere ao fiador o direito de alforriar-se mediante mera manifestação de sua vontade". Contudo, enquanto essa vontade constitutiva não for exercitada, a garantia fidejussória persistirá indefinidamente, produzindo a eficácia que lhe é própria (THEODORO JR, 2004).

Vislumbra-se uma nova perspectiva do instituto da exoneração da fiança nas avenças com prazos indefinidos, uma vez que o Código Civil de 1916 condicionava a sua ocorrência às hipóteses de mútuo acordo ou sentença judicial. Esses novos rumos influenciaram o legislador pátrio que, por intermédio da Lei nº 12.112/2009, introduziu um novo inciso ao artigo 40 da Lei do Inquilinato, ratificando expressamente a permissão de exoneração do fiador na locação por prazo indeterminado, desde que ele se mantenha atrelado à fiança locatícia por 120 dias após a notificação (VENOSA, 2010, p. 178).

A inovação dos supracitados dispositivos reside na simplificação dos procedimentos de exoneração da fiança nos contratos prolongados. Atualmente, a resilição unilateral não mais depende de pronunciamento do Poder Judiciário, como anteriormente impunha a lei civil (Cód. 1916), mas de mera notificação ao locador. Tal notificação se justifica, uma vez que o fiador permanecerá respondendo pelos efeitos da garantia nos prazos estabelecidos na Lei Locatícia (120 dias), quando se tratar de locação de bens imóveis urbanos, ou no Código Civil (60 dias), na existência de contratos locatícios de bens móveis ou de imóveis rurais (VENOSA, 2010, p. 178).

Como bem salienta Sílvio de Salvo Venosa (2010, p. 179), em face da perspectiva de socialização da teoria contratual, houve uma reviravolta na interpretação do instituto em tela, inclusive, no âmbito jurisprudencial. Tradicionalmente, a livre exoneração do fiador encontrava diversos óbices, entendendo-se que o garante era responsável por todos os encargos da locação até a efetiva entrega do imóvel. Some-se a isso o fato de o STJ ter firmado entendimento no sentido da possibilidade de renúncia expressa ao direito de exoneração da fiança por prazo indefinido, uma vez que a faculdade prevista no artigo 1.500 do Código Beviláqua era reconhecida como um direito puramente privado (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça, Resp. 280577/SP, Relator: Ministro VICENTE LEAL, 2001).

Sob determinado aspecto, a orientação do colendo STJ levava em consideração que uma liberalização nas exonerações dessas garantias poderia colocar em risco o mercado das locações imobiliárias. Percebe-se que esse entendimento se harmoniza com o espírito individualista e patrimonialista incrustado no Código de 1916, o qual não mais persiste em face da ótica social adquirida pelo contrato (VENOSA, 2010, p. 180).

Como visto no título I do presente estudo, os novos contornos adquiridos pela autonomia da vontade impõem ao intérprete das cláusulas contratuais uma visão sistêmica do contrato, voltada à concretização da dignidade da pessoa humana. Nessa esteira, Theodoro Jr. (2004) afirma categoricamente que a renúncia ao direito de exercer a faculdade de exonerar-se da fiança padece de eficácia, haja vista se tratar de direito indisponível, umbilicalmente ligado ao cânone da liberdade individual.

Ademais, vale frisar que o Código Civil cuida separadamente da exoneração nos casos em que a garantia fidejussória tiver sido assinada sem limitação de tempo e das demais hipóteses de extinção da fiança dispostas nos artigos 837 a 839 do CC/2002, quais sejam: a extinção do contrato principal; a concessão de moratória ao afiançado, sem consentimento do fiador; a impossibilitação, por ato do credor, da sub-rogação do fiador nos seus direitos e preferências; a dação em pagamento aceita amigavelmente pelo credor; e a insolvência do afiançado durante o retardamento da execução por parte do credor (THEODORO JR, 2004).

Decerto, as duas modalidades extintivas têm configuração e efeitos diversos no regime civilista pátrio: a expiração do prazo certo produz, automaticamente, a extinção do contrato, dispensando-se manifestação volitiva das partes e sentença judicial; por seu turno, a exoneração por resilição unilateral, "que só se aplica às fianças prestadas por prazo indeterminado e que depende de declaração de vontade do fiador (negócio jurídico extintivo)", também dispensa ato do Estado-juiz, podendo ser exercida extrajudicialmente, mediante interpelação prévia de 60 dias (THEODORO JR, 2004).

Na exoneração por denúncia, porém, o contrato de fiança extingue-se *ex nunc*, preservando-se a obrigação fidejussória sobre as obrigações do afiançado, até que a notificação do credor exaura o pré-aviso legal. Por outro lado, no que se refere às diversas situações arroladas no art. 838 do CC/2002, quando o fiador obtém seu reconhecimento em juízo, os efeitos retroagem à época do fato extintivo (eficácia *ex tunc*) (THEODORO JR, 2004).

De qualquer sorte, a exoneração da fiança impõe o restabelecimento do equilíbrio inaugural, a partir da recomposição da garantia locatícia. Nesse sentido, coerente com o sistema do CC/2002, a Lei do Inquilinato prevê o direito de o locador exigir nova fiança ou a sua permuta por modalidade de garantia diversa, entre outras hipóteses, sempre que: 1) advir exoneração do fiador (art. 40, IV); 2) extinguir-se a fiança ajustada por prazo certo, estando a locação prorrogada por tempo indeterminado (art. 40, V); 3) o fiador se tenha exonerado, por ter a locação se prorrogado por tempo indeterminado (art. 40, X) (SOUZA, 2010, p. 175).

3. A PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DA GARANTIA FIDEJUSSÓRIA NOS CONTRATOS LOCATÍCIOS COM DURAÇÃO INDETERMINADA

Embrenhando-se mais no estudo da exonerabilidade da fiança em sede de contrato locatício prolongado, vislumbra-se a seguinte questão controvertida: o fiador responde pelas obrigações futuras decorrentes da prorrogação *ex lege* do contrato de locação, sem a sua anuência? Ou melhor, a manifestação expressa do fiador é condição *sine qua non* para que a garantia fidejussória locatícia perdure por tempo indeterminado? A solução do problema residiria em determinar o alcance da norma inserta no artigo 39 da Lei do Inquilinato à luz dos princípios que dominam a caução fidejussória.

3.1. DA DISSIDÊNCIA JURISPRUDENCIAL NO ÂMBITO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

A controvérsia proposta para ser analisada, de fato, tem muita relevância no âmbito jurídico, visto existirem posicionamentos antagônicos nas Turmas e Câmaras do TJDFT. Frise-se que tanto a Corte Infraconstitucional como o Pretório Excelso, em embate com o tema, também divergem quanto à sua interpretação.

Quando da vigência das normas constitucionais de 1946 e 1967 (inclusive, com a redação dada pela Emenda Constitucional nº 1, de 17 de outubro de 1969), a matéria relativa à exonerabilidade do fiador nas prorrogações do contrato locatício já se mostrava controversa. É que a Suprema Corte do país divergia quanto à plena aplicabilidade dos mandamentos de prorrogação *ope legis* presentes nas normas regedoras do inquilinato vigentes à época (Lei nº 1.300/50 e suas respectivas prorrogações, bem como a sua norma revogadora a Lei nº. 4.494/1964). A propósito, é o que se vê das ementas dos acórdãos a seguir colacionados oriundos da Corte Constitucional:

> NÃO ADMITINDO A FIANÇA INTERPRETAÇÃO EXTENSIVA (CÓDIGO CIVIL, ART. 1.483), A PRORROGAÇÃO DA LOCAÇÃO, COMPULSÓRIA OU VOLUNTÁRIA, NÃO ATINGE O FIADOR QUE SE OBRIGOU POR PRAZO DETERMINADO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECI-

> DO E PROVIDO PELA LETRA D. (BRASIL, Supremo Tribunal Federal, Re. 65678, Relator: Ministro AMARAL SANTOS, 1969)
>
> LOCAÇÃO PRORROGADA POR FORÇA DA LEI. FIANÇA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. SUBSISTÊNCIA DA OBRIGAÇÃO DO FIADOR. (BRASIL, Supremo Tribunal Federal, Re. 44383, Relator: Ministro PEDRO CHAVES, 1961)

A dissidência jurisprudencial acerca do tema se instaura em virtude da compreensão díspar acerca da compatibilidade entre a prorrogação automática da fiança, prevista nas pretéritas leis que regulavam o inquilinato, com a disposição contida no artigo 1.483 do Código Civil de 1916. Ocorre que a lei civilista, condicionando a exegese do instituto fidejussório, positivou expressamente os princípios *non extenditur de tempore ad tempus* e *non extenditur de re ad rem*, os quais delimitam a extensão das obrigações primitivas do fiador à sua anuência (DINIZ, 2006, p. 4).

À vista da ordem constitucional de 1988 e sob a égide da novel Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a Corte Superior posicionou-se, num primeiro momento, em conformidade com a tese de que o contrato de fiança deveria ser interpretado restritivamente, sendo inadmissível a responsabilização do fiador por obrigações resultantes de aditamentos do contrato de locação sem a sua anuência, em que pese a existência de cláusula estendendo a obrigação fidejussória até a entrega das chaves (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça, AgRg no REsp 502.836/SP, Relator: Ministro PAULO MEDINA, 2005). Nesse sentido, destaque-se o seguinte precedente do STJ:

> AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. QUESTÕES NÃO ARGÜIDAS NAS RAZÕES DO APELO. INOVAÇÃO INCABÍVEL. FIANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO GARANTE. CLÁUSULA. ENTREGA DAS CHAVES. SUBLOCAÇÃO. SÚMULA 214/STJ.
>
> [...]
>
> II - A orientação jurisprudencial desta Corte é no sentido de que a responsabilidade do fiador em relação ao contrato de locação deve ser interpretada restritivamente, devendo o garante responder por encargos locatícios advindos até o momento da extinção do respectivo contrato, mesmo que exista cláusula estendendo a sua obrigação até a entrega das chaves (Súmula nº 214/STJ). [...]
>
> (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça, AgRg no REsp 726.641/RS, Relator: Ministro FELIX FISCHER, 2005)

Nesse mesmo enfoque, as Câmaras Cíveis do TJDFT, em apreciação dos Embargos Infringentes Cíveis de nºs 20000111005018EIC (1ª Câmara, Relator Des. Jair Soares) e 20010110477437EIC (2ª Câmara, Relator Des. Arnoldo Camanho de Assis), datados, respectivamente, de 6 de abril 2005 e 2 de março de 2006, reconheceram a impossibilidade de prorrogação por prazo indeterminado do pacto locatício, sem anuência do fiador. Na espécie, homenageou-se a orientação da interpretação restritiva da fiança, aplicando o enunciado sumular nº 214 do STJ, o qual dispõe que "o fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu" (Brasil, Superior Tribunal de Justiça. Súmula n° 214).

A orientação jurisprudencial outrora relatada perdurou como majoritária nos Tribunais pátrios, até que a Terceira Seção do Superior Tribunal de Justiça, invertendo o seu pretérito entendimento acerca da matéria, deliberou pela permanência da responsabilidade do garante até a entrega das chaves, na hipótese de prorrogação do contrato locatício (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça, EREsp 566633/CE, Rel. Ministro PAULO MEDINA, 2006). Nessa ocasião, firmaram-se os posicionamentos da inaplicabilidade do enunciado nº 214 do STJ, bem como da ampla aplicação do artigo 39 da Lei do Inquilinato, o qual estabelece que a fiança "se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado" (BRASIL, 1991).

Nos presentes dias, o entendimento predominante nas esferas do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios é de que o fiador responde pelas dívidas correspondentes a todo o tempo de locação, ainda que não tenha anuído com a prorrogação do contrato, isso, no caso de ter assumido previamente a obrigação pelo cumprimento do contrato até a efetiva entrega do imóvel. Nessa esteira, vejam-se, respectivamente, recentes decisões do STJ e do TJDFT sobre o tema:

> AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO FIADOR. CLÁUSULA EXPRESSA DE RESPONSABILIDADE ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. RESPONSABILIDADE DO GARANTE. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA. AGRAVO DESPROVIDO.
>
> 1. A egrégia Terceira Seção, nos EREsp 566.633/CE, decidiu que, havendo no contrato locatício cláusula expressa de responsabilidade do garante até a entrega das chaves, responde o fiador pelos débitos locatícios subsequentes à prorrogação do contrato, a menos que se tenha exonerado na forma do art. 1.500 do CC/16 ou do art. 835 do CC/2002, a depender da época da avença. [...] (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no AREsp 36.618/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, 2012)
>
> CIVIL E PROCESSO CIVIL - APELAÇÃO. EXONERAÇÃO DE FIANÇA DADA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. CLÁUSULA EXPRESSA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. CONTRATO POR PRAZO DETERMINADO PRORROGADO PARA PRAZO INDETERMINADO. ORIENTAÇÃO ATUAL DO STJ. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 214 DO STJ. SENTENÇA MANTIDA.
>
> 1. Segundo a nova orientação do Superior Tribunal de Justiça, havendo previsão expressa e clara no contrato de garantia da locação de garantia fidejussória até a efetiva restituição do imóvel com a entrega das chaves, os fiadores respondem pelos encargos da locação, ainda que em caso de prorrogada tácita da avença de prazo determinado para o prazo indeterminado. [...]
>
> (BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 545741, 20050110145594APC, Relator LEILA ARLANCH, 2011)

Perduram, no entanto, julgados no âmbito do TJDFT privilegiando a imprescindibilidade da anuência expressa do fiador, mirando a manutenção da caução fidejussória, em virtude da prorrogação *ex lege* do contrato locatício. É o que se denota dos acórdãos exarados pela 1ª Turma Cível em ocasião do julgamento da Apelação Cível nº 20110610035902APC, e pela 4ª Turma Cível em sede da Apelação Cível 20100112259669APC. Atente-se às ementas das decisões acima mencionadas:

> PROCESSO CIVIL. CITAÇÃO. MANDADO CUMPRIDO POR OFICIAL DE JUSTIÇA. FÉ PÚBLICA. PRESUNÇÃO RELATIVA. FIANÇA. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA DO CONTRATO PRORROGADO POR TEMPO INDETERMINADO. NULIDADE DA CITAÇÃO. NULIDADE DOS ATOS PROCESSUAIS POSTERIORES. COMPARECIMENTO ESPONTÂNEO.
>
> [...]
>
> 2. De acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, o contrato de fiança firmado por meio do mesmo instrumento do contrato de locação deve ser interpretado de forma restrita, e no sentido mais favorável ao fiador. Consequentemente, o fiador não responde pelas obrigações futuras decorrentes da prorrogação do contrato por tempo indeterminado, sem a sua anuência, incluindo-se a outorga de poderes para receber citações em nome do devedor principal, em que pese a existência de cláusula no sentido de que a sua obrigação estende-se até a entrega das chaves. Entendimento da Súmula 214/STJ. [...]
>
> (BRASIL, Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 595094, Relator FLAVIO ROSTIROLA, 2012)
>
> CIVIL E PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DO DEVEDOR. FIANÇA. RESPONSABILIDADE DO FIADOR. PRAZO DO CONTRATO. NÃO ANUÊNCIA NA PRORROGAÇÃO.
>
> 1. Vencido o contrato principal e não tendo sido esse formalmente prorrogado, com a expressa anuência do fiador, acha-se este isento de suas obrigações, não se podendo presumi-las, ainda que o contrato tenha, em cláusula expressa, estendido a garantia a data futura. [...]
>
> (BRASIL, Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, Acórdão n. 540757, 20100112259669APC, Relator CRUZ MACEDO, 2011)

Evidenciada a não linearidade de posicionamentos acerca da prorrogação por prazo ilimitado da caução fidejussória locatícia na esfera do egrégio TJDFT, mister se faz trazer à tona os fundamentos das correntes conflitantes, isso com o escopo de elucidar a questão sobre a possibilidade de desoneração automática do fiador nas hipóteses de prorrogação voluntária tácita do contrato de locação.

» 3.1.1. FUNDAMENTOS DA CORRENTE JURISPRUDENCIAL MINORITÁRIA QUE PRECONIZA SER IMPRESCINDÍVEL A ANUÊNCIA DO FIADOR POR OCASIÃO DA PRORROGAÇÃO LOCATÍCIA EX LEGE

Para os prosélitos desta corrente, sendo o contrato firmado por prazo determinado, a garantia fidejussória se extinguiria naturalmente em decorrência de sua natureza acessória, a seguir o destino da obrigação principal (DINIZ, 2006, p. 5).

Ademais, em se tratando de contrato gratuito, traduzindo ato de liberalidade, a fiança desafia interpretação restritiva, proibindo-se categoricamente a extensão da garantia além do tempo estipulado, conforme diretriz do princípio *non extenditur de tempore ad tempus* (SOUZA, 2010, p. 175). Com efeito, não responderia o fiador pelas obrigações futuras advindas de alteração contratual por

termo aditivo ou adendo, firmado entre locador e locatário, sem a sua anuência, em virtude do caráter benéfico e desinteressado da garantia fidejussória (COELHO, 2002, p. 87).

Dessa feita, a inserção de cláusula contratual de permanência da garantia até a efetiva entrega das chaves padeceria adiante da natureza do próprio instituto da fiança, de maneira que a ausência de participação do fiador no momento do prolongamento da avença geraria a exoneração da fiança no termo final do prazo certo originariamente previsto para o contrato de locação. Trata-se de exegese voltada a minorar os riscos de ampliação da liberalidade feita pelo garantidor, em absoluta consonância com a vedação à interpretação extensiva disposta no artigo 819 do Código Civil (SOUZA, 2010, p. 175).

Ao mesmo tempo, a ausência de manifestação expressa do fiador no momento da prorrogação contratual locatícia permitiria a invalidação da cláusula negocial (e até mesmo legal) da persistência da fiança, com fulcro nas disposições da Súmula nº 214 do STJ (THEODORO JR, 2004).

Por outra banda, segundo essa linha de pensamento, revela-se indiferente que o art. 39 da Lei do Inquilinato estabeleça a duração da fiança locatícia até a efetiva devolução do imóvel e que o contrato possua, em seu bojo, cláusula estipulando a responsabilidade do fiador até a entrega das chaves. Os adeptos dessa orientação jurisprudencial entendem que a permanência da fiança até a restituição do prédio locado somente acontecerá, em qualquer situação, "[...] quando o fiador aderir expressamente à prorrogação da relação *ex locato* seja por novo prazo certo, seja por tempo indeterminado" (THEODORO JR, 2004).

Ressalte-se que, para algumas decisões pretorianas, a cláusula de prorrogação automática da fiança, além do prazo inicial da locação e até a restituição das chaves do locador, importaria em renúncia de direito indisponível. Nessa perspectiva, a referida cláusula estaria eivada de nulidade absoluta, na medida em que eternizaria a garantia fidejussória (THEODORO JR, 2004).

Neste particular, extrai-se do voto do Min. Athos Gusmão Carneiro, proferido no Resp 3.821/RS, passagem do magistério de Clóvis Beviláqua, que bem sintetiza a incompatibilidade da imposição perpétua do instituto da fiança, tão combatida por esta vertente jurisprudencial:

> A fiança, acto benéfico desinteressado, não pode ser uma túnica de *Nessus*. Assim como o fiador, livremente, a tomou sobre si, livremente, lhe sacode o jugo, quando lhe convier; pois, não tendo prometido conservá-la por tempo certo, contra a sua vontade, não poderá permanecer indefinidamente obrigado (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça, Resp 3.821/RS, Rel. Min. BARROS MONTEIRO, voto-vencido Min. ATHOS GUSMÃO CARNEIRO, 1990).

» 3.1.2. FUNDAMENTOS DA CORRENTE JURISPRUDENCIAL MAJORITÁRIA QUE PRECONIZA SER DISPENSÁVEL A ANUÊNCIA DO FIADOR POR OCASIÃO DA PRORROGAÇÃO LOCATÍCIA *EX LEGE*

Na contramão da corrente anteriormente anotada, há os que preconizam que, existindo inequívoca disposição contratual prevendo a responsabilidade dos fiadores na hipótese de o contrato

passar a ser por prazo indeterminado (por convenção ou *ope legis*) e até a entrega das chaves, não há interpretação a fazer, muito menos restritiva. O caso seria de simples cumprimento da avença (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 435449/PR, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, 2002).

Neste sentido, a vedação à interpretação extensiva inserta no artigo 819 do Código Civil não autorizaria o juiz a desprezar o que, expressa e claramente, as partes, no exercício de sua liberdade contratual, estipularam acerca da duração e prorrogação da fiança locatícia. O intérprete estaria impedido de eventualmente prorrogar a fiança além do prazo contratualmente estipulado, à base de argumentos analógicos ou extensivos. "Não se presta, porém, a interpretação restritiva a modificar a convenção nem, obviamente, a eliminar de seu contexto o que, efetivamente, foi querido pela vontade negocial dos contratantes" (THEODORO JR, 2004).

Por esses fundamentos, a recusa de eficácia a alguma convenção expressa do contrato de fiança dependeria do reconhecimento de sua nulidade pelo órgão julgador. Como mencionado alhures, para alguns arestos, a nulidade da cláusula de prorrogação automática da fiança fundamentar-se-ia na imposição de uma obrigação perpétua ao fiador. Todavia, a presente linha de entendimento identifica alguns equívocos neste raciocínio: a uma, porque obrigação de prazo indeterminado não é obrigação perpétua, pois sempre haverá a possibilidade legal de interrompê-la mediante denúncia (artigo 835 do CCB; artigo 40, incisos IV, V e X, da Lei do Inquilinato); a duas, porque, sendo a cláusula autorizada por lei (artigo 39 da Lei nº 8.245/91), jamais poderá ser qualificada de abusiva (THEODORO JR, 2004).

Prosseguem os defensores desta corrente, aduzindo que a nulidade é da renúncia à liberdade exonerativa, e não do ajuste de prorrogação da fiança por tempo indeterminado. De fato, não poderia ser subtraída do fiador a faculdade de, após a transformação do contrato de prazo certo para prazo indeterminado (até a entrega das chaves), exonerar-se mediante notificação resilitória, nos termos do art. 835 do CC/2002, referendado pelos incisos VI, V e X do artigo 40 da Lei do Inquilinato (THEODORO JR, 2004).

Nessa concepção, não mais se admitiria a pretensão do fiador de se exonerar de pagar o débito deixado pelo afiançado pelo simples fato de ter o contrato sido prorrogado por tempo indeterminado, sem a sua anuência, isso, por força da cláusula de responsabilidade até a devolução do imóvel. Para que ele se alforriasse do vínculo fidejussório seria necessário o efetivo uso do expediente liberatório do art. 835 do Código Civil, uma vez que a anuência à prorrogação da garantia fidejussória já teria sido ofertada, primitivamente, nos próprios termos do contrato de fiança (SOUZA, 2010, p. 173).

Em arremate, no que concerne à aplicabilidade do enunciado sumular n° 214 do STJ, a corrente majoritária entende que inexiste qualquer incompatibilidade entre os termos da referida Súmula com o artigo 39 da Lei n° 8.245/91. Alega-se, neste tema, que a orientação imperativa nº 214 do STJ se refere a aditamento, o que pressupõe um acréscimo ao contrato principal que majore o valor da obrigação garantida, em prejuízo do fiador, que a tanto não se responsabilizou. Ocorre que o artigo

39 da supracitada Lei disciplina hipótese diversa, quando, "[...] *ex vi legis*, prorroga-se o contrato de locação, por tempo indeterminado, e mantidas as mesmas condições, a teor do que dispõe o artigo 26, § 1º, da Lei 8.245/91" (SOUZA, 2010, p. 173). Sobre o tema, merece destaque a lição exarada pelo eminente Professor Humberto Theodoro (2004), em seu artigo intitulado "A fiança e a prorrogação do contrato de locação" (2004), *verbatim*:

> A Súmula n. 214 do STJ não atrita, de forma alguma, com o que se acaba de expor. Na verdade, ela diz respeito às inovações convencionais introduzidas no contrato de locação por ajuste entre locatário e locador, sem a anuência do fiador.
>
> Com efeito, o enunciado sumular invoca justificativas em nove precedentes da Quinta e Sexta Turmas do STJ, todos relacionados **com aditivos** inovadores do teor do contrato locatício e não **com simples prorrogações** legais ou autorizadas por cláusula do próprio negócio afiançado. [...]

A Súmula n. 214, portanto, espelha orientação jurisprudencial firmada para situações de pactos de natureza novativa, realizados no âmbito do relacionamento entre locador e locatário, sem a presença ou consentimento do fiador. O caso não envolve o art. 39 da Lei do Inquilinato, nem considera inválido o pacto de fiança a perdurar durante prorrogação da locação por prazo indeterminado, previsto no contrato primitivo. (THEODORO JR, 2004) (grifo nosso).

Destarte, a orientação jurisprudencial predominante conclui que continuam os fiadores responsáveis pelos débitos posteriores à prorrogação locatícia *ex lege*, se anuírem expressamente a essa possibilidade (no contrato primitivo) e não se exonerarem nas formas legais, revelando-se despiciendas as suas manifestações por ocasião da *prorrogatio* (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça, EREsp 566633/CE, Rel. Ministro PAULO MEDINA, 2006).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os novos contornos sociais adquiridos pelo princípio da autonomia da vontade demandam uma exegese que reverencie o princípio da boa-fé objetiva, de maneira a conciliar a vedação à perpetuidade da fiança com a necessária manutenção das garantias locatícias.

Aparentemente, as dissidências jurisprudenciais acerca da prorrogação automática da fiança no caso de prolongamento voluntário tácito das avenças locatícias residem na resolução díspar do embate entre os direitos fundamentais da liberdade contratual e da segurança jurídica dos mercados.

Nessa seara, a partir do método integrativo proporcional, deve-se privilegiar a solução mais adequada à concretização da dignidade da pessoa humana. Nesse sentido, impõe-se rechaçar qualquer disposição que retire do garante a possibilidade de se exonerar da fiança, quando, por efeito da lei, a locação tornar-se por prazo indefinido. É certo que o sistema jurídico pátrio, mesmo que impli-

citamente, não admite obrigações acobertadas pelo manto da perpetuidade. Por essa razão, o fiador deve dispor de mecanismos legais de exonerabilidade, aptos a garantirem a sua liberdade individual.

Por expressa previsão normativa (art. 39 da Lei do Inquilinato), bem como por aplicação direta do princípio da liberdade contratual, inexiste nulidade da cláusula que preveja a superveniência de prorrogação da locação, ficando, desde logo, o fiador responsável pelas obrigações do locatário. Segue a mesma sorte a previsão de responsabilidade do fiador até a restituição do imóvel ao locador (entrega das chaves), haja vista tratar-se de evidente hipótese de prazo indeterminado vinculado a um fato, ou seja, não configura uma servidão perpétua.

Em face das disposições do art. 39 da Lei 8.245/91, prorrogado o contrato locatício por prazo indeterminado, a fiança também se prorrogará indefinidamente. Durante essa nova etapa da garantia, surgirá para o fiador, no entanto, a faculdade de denunciar, com efeito *ex nunc*, o contrato de fiança, isso com supedâneo no art. 835 do novo Código Civil. Entende-se que a conjugação das posições jurídicas firmadas nos mencionados dispositivos legais oferta a máxima efetividade aos direitos fundamentais aplicáveis à espécie (liberdade e segurança).

Hodiernamente, a orientação que prevalece no âmbito do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios é no sentido de que o efeito da extensão do vínculo contratual fidejussório é simples consectário daquilo que, desde a origem, haviam ajustado os contratantes. Portanto, a cláusula de permanência da fiança até a devolução do imóvel, e não apenas durante o prazo certo de início avençado, decorre do próprio contrato de fiança. Por esse motivo, "não se pode condicionar sua eficácia à assinatura do fiador no aditivo de prorrogação, porque já convencionado se achava que assim duraria a fiança" (THEODORO JR, 2004).

Assim, conclui-se que a manifestação expressa do fiador não é condição *sine qua non* para que a garantia fidejussória locatícia perdure por tempo indeterminado, uma vez que essa anuência já fora dada nos próprios termos da fiança e o fora em condições de validade inconteste porque amparada por permissivo legal expresso (Lei do Inquilinato, art. 39).

REFERÊNCIAS

1. AGUIAR JÚNIOR, Rui Rosado de. Extinção dos contratos por incumprimento do devedor. Rio de Janeiro: Aide, 1991.
2. AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Caracterização jurídica da dignidade da pessoa humana. In Estudos e Pareceres de Direito Privado. São Paulo: Saraiva, 2004.
3. BORGES, Roxana Cardoso Brasileiro. A atual teoria geral dos contratos. Jus Navigandi, Teresina, ano 10, n. 811, 22 set. 2005 . Disponível em: <http://jus.com.br/revista/texto/7267>. Acesso em: 3 set. 03/09/12.
4. 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, 21 de outubro de 1991.
5. BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o código civil. Diário Oficial da União, Brasília, 11 de janeiro de 2002, Seção1, p.1.

6. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no AREsp 36.618/RJ. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO FIADOR. CLÁUSULA EXPRESSA DE RESPONSABILIDADE ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. RESPONSABILIDADE DO GARANTE. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA. AGRAVO DESPROVIDO. Agravante: Aquilino Senra Martinez e outro. Agravado: Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping. Relator: Ministro Raul Araújo. Brasília DF, 16 de junho de 2012. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/ita.asp?registro=201101954732&dt_publicacao=29/06/2012>. Acesso em: 7 set. 07/09/2012.

7. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRg nos EREsp 845.951/RS. CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPO DETERMINADO. FIANÇA.RESPONSABILIDADE DOS FIADORES ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL. MATÉRIA PACIFICADA. Agravante: Angelo João Portaluppi. Agravado: Ana Terezinha da Rosa. Relator: Ministro Teori Albino Zavascki. Brasília DF, 04 de junho de 2008. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/ita.asp?registro=200702949250&dt_publicacao=01/07/2008>. Acesso em: 7 set. 07/09/2012.

8. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. EREsp 566633/CE. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. CLÁUSULA DE GARANTIA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. Embargante: Raimundo Edmilson Mourão Souza. Embargado: Maria Myrthes de Azevedo Furtado. Relator: Ministro Paulo Medina. Brasília DF, 22 de novembro de 2006. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/ita.asp?registro=200401021725&dt_publicacao=12/03/2008>. Acesso em: 7 set. 07/09/2012.

9. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no REsp 502836/SP. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. LOCAÇÃO. FIANÇA. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. FALTA DE ANUÊNCIA DO FIADOR. RESPONSABILIDADE. INEXISTÊNCIA. SÚMULA 214/STJ. Agravante: Nicolino Puccetti. Agravado: José Maria da Cruz Rolão e outro. Relator: Ministro Paulo Medina. Brasília DF, 03 de março de 2005. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/ita.asp?registro=200201748813&dt_publicacao=11/03/2005>. Acesso em: 7 set. 07/09/2012.

10. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AgRg no REsp 726.641/RS. AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. QUESTÕES NÃO ARGÜIDAS NAS RAZÕES DO APELO. INOVAÇÃO INCABÍVEL. FIANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO GARANTE. CLÁUSULA. ENTREGA DAS CHAVES. SUBLOCAÇÃO. SÚMULA 214/STJ. Agravante: Pedro Simão Gus e outro. Agravado: Maurênio Roberto Stortti Rosa e outros. Relator: Ministro Felix Fischer. Brasília DF, 15 de dezembro de 2005. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/ita.asp?registro=200500284470&dt_publicacao=00/02/2006>. Acesso em: 6 set. 06/09/2012.

11. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 280577-SP. CIVIL. LOCAÇÃO. EXONERAÇÃO DA FIANÇA. RENÚNCIA EXPRESSA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INAPLICABILIDADE. ARTIGO 1500 DO CÓDIGO CIVIL. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO. POSSIBILIDADE. Reclamante: Edson Aparecido Guerra. Reclamado: Regina Del Rosso Restini e outros. Relator: Ministro Vicente Leal. Brasília DF, 25 de março de 2001. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=null&livre=resp+280577&b=ACOR>. Acesso em: 6 set. 06/09/2012.

12. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 3.821/RS. FIANÇA. RENUNCIABILIDADE DO DIREITO A EXONERAÇÃO. RESPONDENDO O FIADOR PELAS OBRIGAÇÕES PACTUADAS ATE A DESOCUPAÇÃO DO IMOVEL LOCADO, E VALIDA A CLAUSULA MEDIANTE A QUAL RENUNCIA ELE AO DIREITO DE EXONERAR-SE DA FIANÇA, AINDA QUE A LOCAÇÃO SE TENHA PRORROGADO POR PRAZO INDETERMINADO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PELA ALINEA ''C'' DO AUTORIZATIVO CONSTITUCIONAL E PROVIDO. Recorrente: Mariano Antunes da Cunha e outro. Recorrido: Estácio Marcelino Werlang e outro. Relator: Ministro Barros Monteiro. Voto-vencido Min. Athos Gusmão Carneiro. Brasília DF, 04 de dezembro de 1990. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/ita/listarAcordaos?classe=&num_processo=&num_registro=199000061750&dt_publicacao=29/04/1991>. Acesso em: 8 set. 08/09/2012.

13. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 214. DJ 02/10/1998 p. 250. Disponível em: < http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/doc.jsp?livre=@num='214'>. Acesso em: 7 set. 07/09/2012.

14. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 435449/PR. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. CIVIL. LOCAÇÃO. FIANÇA. DESONERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. Recorrente: Djalma Gomes de Araújo e outro. Recorrido: Calmix Indústria de Argamassa para Construção Civil Ltda. Relator: Ministro Fernando Gonçalves. Brasília DF, 10 de setembro de 2002.

Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/ita.asp?registro=200200602307&dt_publicacao=30/09/2002>. Acesso em: 8 set. 08/09/2012.

15. BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário nº 44383. LOCAÇÃO PRORROGADA POR FORÇA DA LEI. FIANCA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. SUBSISTENCIA DA OBRIGAÇÃO DO FIADOR. Recorrente: Espólio de Enéias Nobre Fernandes. Recorrido: Moysés Klein. Relator: Ministro Pedro Chaves. Brasília DF, 29 de junho de 1961. Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=%28re+44383%29&base=baseAcordaos>. Acesso em: 7 set. 07/09/2012.

16. BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário nº 65678. NÃO ADMITINDO A FIANCA INTERPRETAÇÃO EXTENSIVA (CÓDIGO CIVIL, ART.1.483), A PRORROGAÇÃO DA LOCAÇÃO, COMPULSORIA OU VOLUNTARIA, NÃO ATINGE O FIADOR QUE SE OBRIGOU POR PRAZO DETERMINADO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECIDO E PROVIDO PELA LETRA D. Recorrente: CLIMAX – Sociedade civil de contadores, economistas, auditores ltda. Recorrido: Júlio Gomes da Costa. Relator: Ministro Amaral Santos. Brasília DF, 11 de março de 1969. Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?s1=%28RE+65678%29&base=baseAcordaos>. Acesso em: 7 set. 07/09/2012.

17. BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 540757, 20100112259669APC. CIVIL E PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DO DEVEDOR. FIANÇA. RESPONSABILIDADE DO FIADOR. PRAZO DO CONTRATO. NÃO ANUÊNCIA NA PRORROGAÇÃO. Apelante: Samir Fayez Faraj. Apelado: Márcio Oberlaender Coelho. Relator: Desembargador Cruz Macedo. Brasília DF, 21 de setembro de 2011. Disponível em: <http://tjdf19.tjdft.jus.br/cgi-bin/tjcgi1?DOCNUM=34&PGATU=2&l=20&ID=62707,75565,16653&MGWLPN=SERVIDOR1&NXTPGM=jrhtm03&OPT=&ORIGEM=INTER&pq1=fiança locação>. Acesso em: 7 set. 07/09/2012.

18. BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 545741, 20050110145594APC. CIVIL E PROCESSO CIVIL - APELAÇÃO. EXONERAÇÃO DE FIANÇA DADA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. CLÁUSULA EXPRESSA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. CONTRATO POR PRAZO DETERMINADO PRORROGADO PARA PRAZO INDETERMINADO. ORIENTAÇÃO ATUAL DO STJ. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 214 DO STJ. SENTENÇA MANTIDA. Apelante: Irval Figueiredo Teixeira e outros. Apelado: Espólio de Leila Metreb Maksoud rep. Por Sidney Fadel Maksoud e outros. Relator: Desembargadora Leila Arlanch. Brasília DF, 26 de outubro de 2011. Disponível em: <http://tjdf19.tjdft.jus.br/cgi-bin/tjcgi1?DOCNUM=30&PGATU=2&l=20&ID=62707,73787,10774&MGWLPN=SERVIDOR1&NXTPGM=jrhtm03&OPT=&ORIGEM=INTER&pq1=fiança locação>. Acesso em: 7 set. 07/09/2012.

19. BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Acórdão n. 595094, 20110610035902APC. PROCESSO CIVIL. CITAÇÃO. MANDADO CUMPRIDO POR OFICIAL DE JUSTIÇA. FÉ PÚBLICA. PRESUNÇÃO RELATIVA. FIANÇA. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA DO CONTRATO PRORROGADO POR TEMPO INDETERMINADO. NULIDADE DA CITAÇÃO. NULIDADE DOS ATOS PROCESSUAIS POSTERIORES. COMPARECIMENTO ESPONTÂNEO. Apelante: Ligia de Moura Silva Cronemberger. Apelado: Angela Maria Mendes e outro. Relator: Desembargador Flávio Rostirola. Brasília DF, 13 de junho de 2012. Disponível em: <http://tjdf19.tjdft.jus.br/cgi-bin/tjcgi1?DOCNUM=9&PGATU=1&l=20&ID=62707,75340,7511&MGWLPN=SERVIDOR1&NXTPGM=jrhtm03&OPT=&ORIGEM=INTER&pq1=fiança locação >. Acesso em: 7 set. 07/09/2012.

20. COELHO, José Fernando Lutz. O contrato de fiança e sua exoneração na locação. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2002.

21. DINIZ, Maria Helena. Tratado teórico e prático dos contratos, 5º volume. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

22. DINIZ, Maria Helena. Lei de locações de imóveis urbanos comentada. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

23. DUARTE, Rui Pinto. A denunciabilidade das obrigações contratuais duradouras propter rem. Revista da Ordem dos Advogados, Lisboa, ano 70, v. I/IV, 2010. Disponível em: <http://www.oa.pt/Conteudos/Artigos/detalhe_artigo.aspx?idc=30777&idsc=112472&ida=112752>.Acesso em: 4 set. 04/09/2012.

24. FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Direito dos contratos. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

25. HESSE, Konrad. Derecho constitucional y derecho privado. Madrid: Civitas, 1995.

26. LOUREIRO, Luiz Guilherme. Teoria geral dos contratos no novo código civil. São Paulo: Método, 2002.

27. MARQUES, Claudia Lima. Contratos no código de defesa do consumidor. São Paulo: RT, 1995.

28. MIRANDA, Pontes de. Locação de imóveis e prorrogação. Campinas: Servanda, 2004.

29. MOOR, Fernanda Strachke. Liberdade contratual como direito fundamental e seus limites. Revista de Informação Legislativa. Brasília, ano 38, n. 152, p. 275-299, out.-dez. 2001. Disponível em: < http://www2.senado.gov.br/bdsf/item/id/740>.Acesso em: 4 set. 04/09/2012.

30. PINTO, Carlos Alberto da Mota. Teoria geral do direito civil. 4. ed. por António Pinto Monteiro e Paulo Mota Pinto. Coimbra: Editora Coimbra, 2005.

31. SARLET, Ingo Wolfgang. A eficácia dos direitos fundamentais. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.

32. SOUZA, Sylvio Capanema de. Da locação do imóvel urbano: direito e processo. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

33. SOUZA, Sylvio Capanema de. A lei do inquilinato comentada. 6. ed. Rio de Janeiro: GZ, 2010.

34. THEODORO JR, Humberto. A fiança e a prorrogação do contrato de locação. Revista CEJ/Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, Brasília, v. 8, n.24 jan./mar. 2004. Disponível em: <http://www2.cjf.jus.br/ojs2/index.php/cej/article/viewFile/598/778>. Acesso em: 4 set. 04/09/2012.

35. VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do inquilinato comentada. 10. ed. São Paulo: Atlas,2010.

36. WALD, Arnoldo. Direito civil: contratos em espécie, vol. 3. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.