

Hilário Franklin

Advogado
Professora Venina Corrêa Torres, 230 sala 609
Centro – Nova Iguaçu – RJ – 26221-200
212667-3956/ 9640-80203/98138-0604
intimacaojuridicohf@gmail.com

Falecimento do Fiador: quais são os efeitos jurídicos?

Por Hilário Franklin, Advogado

No cotidiano dos contratos de locação, é comum a exigência de um fiador como garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelo locatário. No entanto, situações delicadas como o falecimento do fiador despertam dúvidas importantes: a fiança continua válida? Os herdeiros podem ser responsabilizados? O locador pode executar o espólio?

Essas questões estão disciplinadas no artigo 836 do Código Civil, que determina:

"A obrigação do fiador passa aos herdeiros; mas a responsabilidade da fiança se limita ao tempo decorrido até a morte do fiador, e não pode ultrapassar as forças da herança."

O que isso significa, na prática?

A fiança tem natureza personalíssima e acessória. Ou seja:

- A responsabilidade do fiador se extingue com sua morte para as obrigações futuras.
- O espólio (ou herdeiros) somente responde pelas dívidas contraídas até a data do falecimento, e ainda assim, limitadamente ao patrimônio deixado.
- A cobrança de valores posteriores ao falecimento, mesmo que a cláusula contratual preveja manutenção da fiança até a entrega das chaves, não tem validade jurídica.

Jurisprudência consolidada

Os tribunais brasileiros têm reiterado esse entendimento. Eis alguns julgados recentes:

- TJDF – Apelação Cível 0725365-45.2020.8.07.0001
Julgado em 26/07/2022, o Tribunal reconheceu a extinção da

fiança com a morte do fiador e limitou a cobrança aos valores vencidos até o óbito. Fonte: <https://www.tjdft.jus.br>

- TJRJ – Apelação Cível 0106514-42.2018.8.19.0001
Publicado em 03/05/2019, decidiu que os herdeiros não respondem por encargos locatícios vencidos após a morte do fiador, mesmo com cláusula de prorrogação.

Fonte:

<https://www4.tjrj.jus.br/consultaProcessoWeb/faces/index.jsp>

- TJSC – Agravo de Instrumento 4014872-79.2018.8.24.0000
Julgado em 16/05/2019, confirmou que o falecimento do fiador extingue a fiança para as obrigações posteriores.

Fonte: <https://esaj.tjsc.jus.br/>

Importante: a jurisprudência é unânime em reconhecer que os herdeiros não se tornam fiadores automáticos, nem são obrigados por encargos que sequer existiam antes do falecimento do garantidor.

Quando há ação de despejo e execução?

Nos casos em que o locatário deixa de pagar o aluguel, e o locador propõe ação de despejo com liminar para desocupação em 15 dias e execução dos valores devidos, o falecimento do fiador altera o cenário da garantia. Isso significa:

- O espólio do fiador só poderá ser cobrado pelas dívidas anteriores à morte.

- Não é cabível executar herdeiros por aluguéis vencidos após o falecimento, ainda que conste cláusula de “fiança até a entrega das chaves”.

Conclusão

O falecimento do fiador encerra a garantia para obrigações futuras, protegendo os herdeiros de cobranças indevidas. O contrato de locação continua válido entre locador e locatário, mas eventual execução de dívidas deve respeitar os limites legais e patrimoniais do espólio.

Em caso de dúvida sobre a validade da fiança ou sobre a responsabilidade dos herdeiros, é recomendável buscar assessoria jurídica qualificada.

Entre em contato para orientação personalizada. Atuamos com ética, técnica e empatia na defesa dos seus direitos em contratos de locação, ações de despejo e execuções locatícias.