

# A **responsabilidade do fiador** em caso de prorrogação do contrato de locação

Por Marco MEIMES

## **Resumo**

O presente estudo trata dos limites da fiança prestada no âmbito das locações. A fiança constitui uma das formas de garantia do proprietário do imóvel contra a falta de pagamento dos aluguéis pelo inquilino, e por isso é pressuposto fundamental à segurança jurídica buscada por todos no mundo dos negócios, sendo, por vezes, fator determinante para a existência de um contrato de locação. A análise conduzida pelo artigo passa pela legislação brasileira no assunto e pela interpretação que os tribunais têm feito a respeito dos limites dessa garantia. Relativamente ao entendimento dos tribunais, o artigo aborda de forma crítica a evolução das decisões que envolvem os limites da fiança no âmbito das locações, expondo os argumentos utilizados pelos julgadores, sempre com a preocupação e o intuito de alcançar a melhor interpretação para o problema.

## Introdução<sup>1</sup>

O presente estudo trata de assunto de grande importância no campo da locação de imóveis urbanos, especificamente no que se refere aos limites da garantia fidejussória, prestada para suportar eventual falta no pagamento dos aluguéis e acessórios. Assim como os demais tipos de garantias permitidas pela lei, a fiança encontra-se umbilicalmente atrelada à segurança jurídica buscada por todos no mundo dos negócios, sendo fator determinante para a existência de um contrato de locação.

Todos os participantes da relação jurídica locatícia devem ter presentes as características e peculiaridades da garantia: o locador, na medida em que necessita conhecer substancialmente os limites da apresentação de um fiador como garantia em caso de falta no pagamento dos aluguéis e encargos; o próprio locatário, devido às consequências jurídicas inerentes a um contrato de locação eventualmente desprotegido de garantia; e, finalmente, o fiador, em relação aos marcos legais e contratuais que assume ao apostar sua assinatura em um contrato de locação.

Inicialmente, busca-se, através de um cotejo das disposições legais atinentes, esclarecer aparente antinomia entre os direitos daquele que presta uma fiança, e do que recebe a garantia. Em seguida, apura-se a diferenciação entre o aditamento e a prorrogação do contrato de locação – confronto especialmente importante para o assunto.

Por fim, levanta-se o entendimento jurisprudencial criado ao longo do tempo, com seu ápice na cristalização de verbete sumular perante tribunal superior, cuja crítica recaiu em sua equivocada aplicação pelos tribunais por certo tempo, mas que ao final culminou retomando o caminho da melhor prática. Tudo, diga-se, permeado por doutrina jurídica de referência sobre a matéria em questão.

### 1 • Aspectos gerais da fiança prestada à locação

No âmbito da locação de imóveis urbanos, poderá o locador, no intuito de reduzir os riscos inerentes ao recebimento do crédito de aluguel (aí incluídos o valor do locativo, dos encargos e dos acessórios), exigir do locatário uma das modalidades de garantia previstas na própria Lei de Locações (Lei nº 8.245/1991), estabelecidas *numerus clausus* em seu art. 37<sup>2</sup>.

1. O presente artigo foi publicado originalmente na *Revista Síntese – Direito Imobiliário*, nº 40, jul.-ago. 2017, pp. 83-90.

2. Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia: I - caução; II - fiança; III - seguro de fiança locatícia; IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento; Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Embora inexista forma absoluta de garantia, a lei pretendeu reduzir ao máximo os riscos do locador, permitindo a escolha de garantias entre variadas modalidades, quais sejam: a caução, a fiança, o seguro de fiança e a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. Tais garantias podem ser classificadas em garantias reais (caução e cessão fiduciária de quotas) e garantias fidejussórias (fiança e seguro de fiança)<sup>3</sup>.

Por tratar-se de ajuste acessório, geralmente estabelecido e inserido no próprio instrumento contratual de locação, em caso de extinção da relação locatícia, desaparecerá automaticamente a garantia. A recíproca, no entanto, não é verdadeira, na medida em que alguns tipos de garantias poderão esvaziar-se no curso da relação, sem que esse fato encerre a locação, que permanecerá vigente, sem garantia, se o locatário não proceder na sua substituição<sup>4</sup>.

Para Maria Helena Diniz, a garantia locatícia é um ajuste que visa dar segurança no que respeita ao pagamento do aluguel e encargos. Afirma, também, que pode ser efetivada através da entrega de dinheiro, de um bem móvel ou imóvel, ou mediante “promessa de terceiro, estranho à relação jurídica, de solver *pro debitor*, hipótese em que se configurará a garantia pessoal ou fidejussória, ou melhor, a fiança, que, além de garantir a boa vontade de locatário, completará a sua insuficiência patrimonial com o patrimônio do fiador”.<sup>5</sup>

Mais precisamente sobre a *fiança*, tema do presente estudo, trata-se a mesma da obrigação acessória de garantia, em que uma ou mais pessoas, alheia(s) à relação principal (locação), obriga(m)-se a pagar o débito caso o devedor principal não o faça. Suas principais características são: acessoriedade, unilateralidade, gratuidade e subsidiariedade<sup>6</sup>. O contrato de fiança é previsto na legislação entre os artigos 818 e 839, do Código Civil Brasileiro. Deve ser formalizado por escrito e não comporta interpretação extensiva. Além disso, o fiador tem o direito de exigir que sejam primeiro executados os bens do devedor principal (benefício de ordem), salvo se houver renúncia expressa, se se obrigou como devedor principal ou solidário ou ainda se o devedor principal for insolvente ou falido. Por fim, nos termos do art. 835 do Código 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”.

Pensemos na seguinte situação: uma locação teve seu prazo contratual expirado, porém o locatário permaneceu na posse do imóvel sem oposição do locador, acarretando na *prorrogação* da locação a prazo indeterminado, a teor do disposto no art. 46, §1º, da Lei de Locações<sup>7</sup>. O fiador, neste caso,

3. SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada*. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 163.

4. Art. 40, parágrafo único, Lei de Locações.

5. DINIZ, Maria Helena. *Lei de locações de imóveis urbanos comentada*. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 156.

6. *Ibidem*, pp. 158-159..

7. Art. 46 (...) § 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

permanece obrigado a garantir o crédito eventualmente não pago até a efetiva devolução do imóvel? Ou, como prestou a garantia a uma locação por prazo determinado, sua responsabilidade teria findado quando se encerrou dito limite temporal contratado? Em outras palavras: o término do prazo estipulado para o contrato põe fim às obrigações do fiador?

É sobre estes questionamentos e outros relacionados que passamos a objetivamente nos debruçar.

## 2 • A responsabilidade do fiador em caso de prorrogação do contrato de locação

Em sua origem, o art. 39 da Lei de Locações trazia clareza quanto à preservação da garantia até a efetiva devolução do imóvel. Apesar disso, através da Lei nº 12.112/2009 o legislador ousou afastar as insistentes dúvidas a esse respeito, acrescentando ao dispositivo a atual parte final, consolidando o dispositivo da seguinte forma: “salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei”. O objetivo foi nitidamente de tentar solucionar controvérsia acerca da preservação ou não da garantia após o vencimento do prazo ajustado para a locação (prorrogação), como forma de consagrar a necessária segurança jurídica nas relações locatícias e não causar surpresas, principalmente ao locador.

Como já se viu, o Código Civil dispõe que o fiador poderá exonerar-se da fiança que houver prestado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier (art. 835/CC2002, correspondente ao art. 1.500/CC1916). Estabeleceu-se a antinomia legal, na medida em que o art. 39 da Lei de Locações dispõe o contrário, ou seja, de que o fiador estava atrelado ao contrato até a definitiva devolução do imóvel<sup>8</sup>, ainda que fosse o contrato prorrogado a prazo indeterminado.

Ainda em setembro de 1998, foi editada pelo Superior Tribunal de Justiça a Súmula nº 214, que possui o seguinte texto:

**“O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu”.**

Como se disse anteriormente, é da natureza do contrato de fiança o seu caráter restritivo, não se admitindo interpretação extensiva. Dizendo de outra forma, “não se pode ampliar a responsabilidade do fiador, à sua revelia, exatamente em homenagem ao caráter gratuito da fiança”<sup>9</sup>.

cláusulas e condições do contrato.

<sup>8</sup>. Na redação anterior à Lei nº 12.119/09, o art. 39 assim dispunha: “salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel”.

<sup>9</sup>. SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada, op. cit.*, p. 172.

Neste contexto, verificou-se o crescimento de uma corrente jurisprudencial que entendia pela invalidação da cláusula negocial e legal acerca da persistência da fiança na hipótese de prorrogação legal ou convencional, quando o fiador não tiver expressamente aderido. Pouco importou, para esta corrente de julgamentos, a disposição do art. 39 da Lei de Locações, mesmo em sua versão original - que à época desta súmula já estabelecia a manutenção da garantia até a efetiva devolução do imóvel. Também se ignorou o contrato que possuía cláusula estipulando as obrigações do fiador até a efetiva entrega das chaves ao locador. Prevaleceu, sem dúvidas, o ideal de que a fiança não admite interpretação extensiva (art. 819, Código Civil<sup>10</sup>), e que, portanto, a garantia valeria apenas até o final do prazo fixo estipulado no contrato de locação<sup>11</sup>. Perante o Superior Tribunal de Justiça, durante aquele período que circundou a edição da Súmula nº 214, parece ter prevalecido o entendimento de que "a prorrogação do contrato sem a anuência dos fiadores não os vincula, sendo irrelevante, acrescente-se, a existência de cláusula de duração da responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves"<sup>12</sup>.

É importante fazermos uma reflexão deste ambiente do ponto de vista também negocial da locação urbana. É que não raras vezes os contratos de locação acabam sofrendo a denominada prorrogação legal, que decorre da mera inércia das partes em dar por encerrada a relação locatícia. Ou seja, quando não ocorre devolução das chaves pelo locatário, nem solicitação das mesmas por parte do locador. Incide, nesta hipótese, o §1º do art. 46 da Lei de Locações, segundo o qual a locação fica presumidamente prorrogada, a prazo indeterminado, se o locatário continuar na posse do imóvel sem oposição do locador, "mantidas as demais cláusulas e condições do contrato".

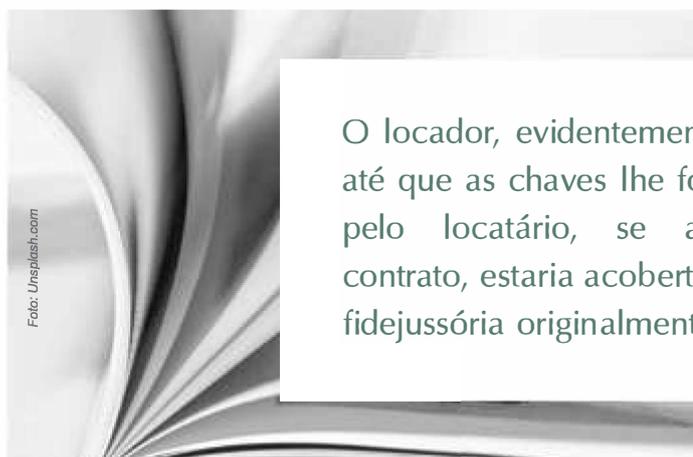


Foto: Unsplash.com

O locador, evidentemente, pensava que, até que as chaves lhe fossem devolvidas pelo locatário, se assim previa o contrato, estaria acobertado pela garantia fidejussória originalmente prestada.

O locador, evidentemente, pensava que, até que as chaves lhe fossem devolvidas pelo locatário, se assim previa o contrato, estaria acobertado

10. Art. 819. A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva. (Código Civil)

11. THEODORO JÚNIOR, Humberto. "A fiança e a prorrogação do contrato de locação". *Revista de Direito Privado*, vol. 18. São Paulo: RT, 2004, p. 6

12. EREsp 255.392/GO, Rel. Ministro HAMILTON CARVALHIDO, TERCEIRA SEÇÃO, julgado em 09/05/2001, DJ 17/09/2001, p. 107. Vide também: EREsp 67.601/SP, Rel. Ministro JOSÉ ARNALDO DA FONSECA, TERCEIRA SEÇÃO, julgado em 27/05/1998, DJ 29/06/1998, p. 23, e EREsp 302.209/MG, Rel. Ministro GILSON DIPP, TERCEIRA SEÇÃO, julgado em 23/10/2002, DJ 18/11/2002, p. 157.

pela garantia fidejussória originalmente prestada. Como bem lembra Sylvio Capanema, “a expiração da garantia trazia surpresa e prejuízo para os locadores”<sup>13</sup>. Porém, como se viu, houve um intervalo jurisprudencial deveras expressivo, durante o qual predominou o entendimento de que esta prorrogação legal da locação, se não contou com anuência expressa do fiador, o desobrigava de garantir eventual inadimplemento do locatário, pois do contrário ficaria caracterizada ampliação da fiança à revelia do fiador, ilegal à luz do art. 819, do Código Civil.

Analisando os nove julgados<sup>14</sup> que deram origem ao citado enunciado jurisprudencial, é possível perceber que tratam de casos onde houve majoração do locativo mensal sem a participação ou anuência do fiador, seja através de pacto adicional firmado entre locador e locatário sem a anuência do fiador (vide por exemplo os Recursos Especiais nº 61.947<sup>15</sup> e nº 64.019), seja inclusive via revisão judicial em ação da qual não figurou como litisconsorte o fiador (vide por exemplo os Recursos Especiais nº 50.437<sup>16</sup> e nº 62.728).

Bem diferente disso é *prorrogação* do prazo locatício, onde as cláusulas não sofrem qualquer alteração, apenas ocorre um prolongamento contratual sem majoração no valor do aluguel, salvo no que tange à correção monetária, que não significa aumento ou diminuição dos valores, mas mera reposição inflacionária<sup>17</sup>.

Enfim, a análise desses julgados – e do próprio texto da súmula - nos remete à inevitável conclusão de que referido verbete jurisprudencial trata de hipótese de “aditamento” do contrato de locação, com efetiva modificação das condições originalmente pactuadas, e não da prorrogação locatícia *ex vi legis* (§1º do art. 46 da Lei de Locações). Com efeito, a análise minuciosa dos julgados originadores de um enunciado jurisprudencial as vezes é ignorada por aplicadores do direito, causando um envergamento impreciso na formação de julgamento e entendimentos jurisprudenciais equívocos, em todas as instâncias do judiciário.

Como o sistema tornou-se inseguro do ponto de vista da garantia prestada ao locador, que se deparou não poucas vezes com o esvaziamento da sua

**13.** SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada, op. cit.*, p. 171.

**14.** São eles: REsp 34.981/SP, Rel. Ministro PEDRO ACIOLI, SEXTA TURMA, julgado em 13/12/1994, DJ 27/03/1995, p. 7200; REsp 50.437/SP, Rel. Ministro WILLIAM PATTERSON, SEXTA TURMA, julgado em 19/03/1996, DJ 16/12/1996, p. 50959; REsp 61.947/SP, Rel. Ministro EDSON VIDIGAL, QUINTA TURMA, julgado em 02/04/1996, DJ 06/05/1996, p. 14437; REsp 62.728/RJ, Rel. Ministro CID FLAQUER SCARTEZZINI, QUINTA TURMA, julgado em 12/03/1996, DJ 22/04/1996, p. 12594; REsp 64.019/SP, Rel. Ministro ANSELMO SANTIAGO, SEXTA TURMA, julgado em 01/07/1997, DJ 25/08/1997, p. 39407; REsp 64.273/SP, Rel. Ministro ADHEMAR MACIEL, SEXTA TURMA, julgado em 22/08/1995, DJ 09/10/1995, p. 33620; REsp 74.859/SP, Rel. Ministro FELIX FISCHER, QUINTA TURMA, julgado em 15/04/1997, DJ 19/05/1997, p. 20653; REsp 90.552/SP, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, SEXTA TURMA, julgado em 02/06/1997, DJ 23/06/1997, p. 29199; REsp 151.071/MG, Rel. Ministro VICENTE LEAL, SEXTA TURMA, julgado em 25/11/1997, DJ 19/12/1997, p. 67581.

**15.** Manter: REsp 61.947/SP, Rel. Ministro EDSON VIDIGAL, QUINTA TURMA, julgado em 02/04/1996, DJ 06/05/1996, p. 14437.)

**16.** Manter: REsp 50.437/SP, Rel. Ministro WILLIAM PATTERSON, SEXTA TURMA, julgado em 19/03/1996, DJ 16/12/1996, p. 50959.

**17.** Sylvio Capanema lembra que o fato do contrato restar prorrogado nas “mesmas bases” não significa que o locador não poderá cobrar o valor do locativo corrigido monetariamente, na medida em que a correção monetária não é um plus, e sim um minus que se evita. (SOUZA, Sylvio Capanema de, *op. cit.*, p. 172.)



Faltava uma solução que pudesse conciliar tanto os direitos do fiador, para que a fiança não seja imperecível, como os direitos do locador, para não ser surpreendido pela ausência de proteção a seu crédito.

garantia, faltava uma solução que pudesse conciliar tanto os direitos do fiador, para que a fiança não seja imperecível, como os direitos do locador, para não ser surpreendido pela ausência de proteção a seu crédito, consagrando a segurança jurídica para todos os envolvidos.

Neste contexto, Humberto Theodoro Júnior assim se posicionou:

Não se pode negar que a lei manda interpretar restritivamente a fiança, por se tratar de contrato naturalmente benéfico (novo Código Civil, art. 819, equivalente ao art. 1.483 do antigo Código). Porém, a regra legal não quer que, por meio da interpretação analógica ou ampliativa, a fiança venha a alcançar hipóteses que a vontade negocial de fato não tenha previsto<sup>18</sup>.

Assim como a fiança, o contrato prorrogado a prazo indeterminado não é perpétuo, pois a própria lei que o cria também autoriza o seu desfazimento, a qualquer tempo e por simples denúncia feita pelo locador, na qual concederá o prazo de trinta dias para desocupação do imóvel, nos exatos termos do §2º do art. 46 da Lei de Locações<sup>19</sup>. Da mesma forma, sob hipótese alguma se pode considerar nula ou abusiva a cláusula contratual que determina a extensão da garantia até a efetiva devolução das chaves, pois a própria lei autoriza essa disposição, no já citado art. 39 da Lei de Locações.

Não olvidemos o que dizia Pontes de Miranda:

No instituto da prorrogação, a regra é que as garantias prestadas pelo locatário continuam: quanto às garantias prestadas por terceiros, o que decide é a convenção com esses. Se a fiança diz: “até a entrega das chaves”, sem aludir ao tempo do contrato, - persiste com a prorrogação<sup>20</sup>.

Após alguns anos da edição da Súmula 214, o assunto retornou à pauta de discussão no Superior Tribunal. A matéria foi objeto de julgamento nos Embargos de Divergência em Recurso Especial nº 566.633/CE, cuja tramitação encontrou trânsito em julgamentos divergentes da orientação originada pela referida súmula, como é o caso do Recurso Especial nº 435.449/PR, no qual restou assentado que “se há específica e expressa disposição contratual, prevendo a responsabilidade dos fiadores na hipótese de o contrato passar a

18. THEODORO JÚNIOR, Humberto. “A fiança e a prorrogação do contrato de locação”, *op. cit.*, p. 7.

19. Art. 46. (...) § 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação.

20. MIRANDA, Pontes de. *Locação de imóveis e prorrogação*. Campinas: Servanda, 2004. p. 455.

ser por prazo indeterminado, e até a entrega das chaves, não há interpretação a fazer, muito menos restritiva<sup>21</sup>.

Nos referidos Embargos de Divergência em Recurso Especial nº 566.633/CE, é possível dizer que o assunto teve uma reviravolta jurisprudencial, ou melhor dizendo, um redirecionamento necessário. No voto condutor do julgado, proferido pelo relator Min. Paulo Medina, foi feita uma reflexão acerca do contrato de fiança, lembrando que o mesmo:

(...) a) é um contrato celebrado entre credor e fiador; b) é uma obrigação acessória à principal; c) pode ser estipulado em contrato diverso do garantido, como também inserido em uma de suas cláusulas, mas sem perder a sua acessoriedade; d) não comporta interpretação extensiva, logo o fiador só responderá pelo que estiver expresso no instrumento de fiança, e, e) extingue-se pela expiração do prazo determinado para sua vigência; ou, sendo por prazo indeterminado, quando assim convier ao fiador (art. 1.500 do CC revogado e 835 do novo CC); ou quando da extinção do contrato principal.<sup>22</sup>

Afirmou o Ministro Relator, também, que em que pese o disposto no art. 39 da Lei de Locações, tal regramento deveria se compatibilizar com o instituto da fiança, citando o entendimento de Humberto Theodoro Junior, segundo o qual não há incompatibilidade entre o citado art. 39 da Lei de Locações e o art. 835 do Código Civil, pois a partir da prorrogação contratual por força da lei (a prazo indeterminado) surgirá ao fiador a faculdade de se exonerar da fiança, com efeitos meramente *ex nunc*.

No mesmo voto, o Min. Paulo Medina afastou (corretamente) a aplicação da Súmula 214 da mesma Corte ao caso, sob o argumento de trata ela de hipótese de *aditamento* contratual, e não de *prorrogação* legal e tácita da relação locatícia. Ao cabo, não obstante alguns votos contrários, foram acolhidos por maioria os Embargos de Divergência, assentando-se que: “continuam os fiadores responsáveis pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal do contrato se anuíram 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 que firmaram a avença”.

Assim, consagrou-se o entendimento, ao nosso ver mais correto, de que, em caso de prorrogação do contrato de locação a prazo indeterminado por força da lei, o fiador permanece responsável em eventual falta de pagamento do locatário, desde que haja cláusula contratual prevendo a extensão da garantia até a efetiva devolução do imóvel (entrega das chaves), surgindo ao fiador a prerrogativa de exonerar-se da fiança a qualquer tempo a partir da prorrogação contratual.

21. REsp 435.449/PR, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, SEXTA TURMA, julgado em 10/09/2002, DJ 30/09/2002, p. 313.

22. EREsp 566.633/CE, Rel. Ministro PAULO MEDINA, TERCEIRA SEÇÃO, julgado em 22/11/2006, DJe 12/03/2008..

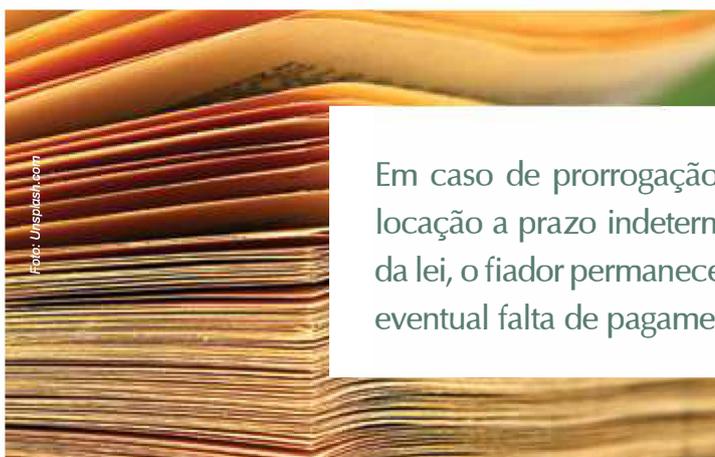


Foto: Uisepusa.com

Em caso de prorrogação do contrato de locação a prazo indeterminado por força da lei, o fiador permanece responsável em eventual falta de pagamento do locatário.

A RESPONSABILIDADE DO FIADOR  
em caso de prorrogação do contrato de locação

A partir da prorrogação do contrato a prazo indeterminado ex vi legis, o fiador poderá exonerar-se, bastando que notifique o locador na forma do art. 40, incisos IV e X, da Lei de Locações, cumulado com art. 835 do Código Civil. Por sua vez, exonerando-se o fiador na forma da lei, o locador poderá exigir do locatário que, no prazo de trinta dias, substitua a garantia, consoante previsão do parágrafo único, do mesmo art. 40 da Lei de Locações, sob pena de incorrer o locatário em causa para desfazimento da locação.

## Considerações finais

Como se denota da rápida análise feita neste estudo, houve um lapso temporal na jurisprudência nacional, onde enraizou-se uma corrente não muito precisa, que simplesmente desconsiderou a previsão contratual firmada pela vontade das partes em relação à duração da fiança até a efetiva devolução das chaves do imóvel, e que assentou a inviabilidade do fiador ser responsabilizado por garantir a dívida de aluguéis no período de prorrogação legal do contrato de locação.

Entretanto, o tempo demonstrou ser eficaz na solução deste equívoco, resultando na consagração de um entendimento que certamente vai ao encontro tanto da proteção ao instituto da fiança – que deve sempre ser interpretada de forma restritiva e não pode ser perpétua –, como da proteção à segurança jurídica da relação locatícia, principalmente do ponto de vista das garantias do locador.

Ao cabo, o entendimento mais prudente prevaleceu, e em caso de prorrogação do contrato de locação a prazo indeterminado, na forma da lei, havendo cláusula contratual que preveja que a fiança dura até a efetiva devolução das chaves, o fiador permanecerá responsável neste período, surgindo ao mesmo, a partir de então, possibilidade de exonerar-se por simples notificação ao locador.