



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.340.290 - MG (2012/0178353-5)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
AGRAVANTE : PONTEIO LAR SHOPPING  
ADVOGADOS : FABIANO CORDEIRO COZZI E OUTRO(S) - MG068008  
JOÃO GILBERTO FREIRE GOULART E OUTRO(S) - MG073169  
ELAINE FONTES CAPANEMA E OUTRO(S) - MG121923  
AGRAVADO : AFONSO PELUSO E OUTROS  
ADVOGADO : PEDRO EUSTÁQUIO SCAPOLATEMPORE E OUTRO(S) - MG035323  
ADVOGADOS : MARIANA RODRIGUES MOUTELLA - DF015651  
SAMUEL LOMAS SANTOS - MG097691  
AGRAVADO : A S SOCIEDADE LTDA  
ADVOGADOS : BELMAR AZZE RAMOS - DEFENSOR PÚBLICO E OUTROS -  
MG062590  
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. RENOVAÇÃO. FIADORES. CONCORDÂNCIA. NECESSIDADE. EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL. SÚMULA Nº 214/STJ.

1. Hipótese em que o contrato de locação condiciona a renovação da avença locatícia à expressa concordância dos fiadores, além de não conter cláusula de responsabilidade dos fiadores até a efetiva devolução das chaves.
2. Nos termos da Súmula nº 214/STJ, o fiador não responde por obrigações resultantes de aditamento de contrato de locação sem que tenha anuído com a renovação.
3. Agravo interno não provido.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Nancy Andrigli e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília (DF), 22 de setembro de 2016(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.340.290 - MG (2012/0178353-5)

### RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por PONTEIO LAR SHOPPING contra decisão monocrática que recebeu os embargos de declaração opostos por A. P. e OUTROS como agravo regimental e reconsiderou a decisão de fls. 522-525 para negar provimento ao recurso especial do ora agravante.

Entendeu-se, na oportunidade, que: a) o contrato de locação exigia dos fiadores expressa concordância como condicionante à renovação do contrato celebrado; b) em momento alguns os fiadores assumiram a responsabilidade pelo pagamento dos aluguéis até a efetiva entrega das chaves; c) na espécie, existe expressa disposição contratual que impede a extensão da fiança até a efetiva devolução do imóvel no caso de prorrogação da avença locatícia por prazo indeterminado, e d) na hipótese, incide o exato comando da Súmula nº 214/STJ, segundo a qual *"o fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu"*.

O agravante aduz, em síntese, que existe previsão nas Normas Gerais de Locação dispondo que os fiadores são solidariamente responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações, cláusulas e condições contratuais até o fim, a rescisão ou a rescisão da avença locatícia, com a efetiva restituição do espaço comercial locado e entrega das chaves do imóvel ao locador.

Ao final, requer a reconsideração da decisão agravada ou, alternativamente, o processamento do agravo interno perante o órgão colegiado.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.340.290 - MG (2012/0178353-5)

### VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

O recurso não merece prosperar.

A parte agravante não trouxe nenhum argumento capaz de infirmar os fundamentos da decisão agravada, que deve ser integralmente confirmada.

No acórdão recorrido (e-STJ fl. 341), conforme já salientado, consta a assertiva de que a cláusula "6.1.1.d." da avença locatícia indica os fiadores como responsáveis pelo pagamento dos encargos e demais obrigações até a efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves.

A referida cláusula contratual, no entanto, ao invés de estabelecer tal obrigação para os fiadores, deles exige expressa concordância como condicionante à renovação do contrato celebrado, valendo registrar, a propósito, que a dívida cobrada por meio da presente ação monitória refere-se a período posterior à prorrogação do contrato.

Confira-se o teor da cláusula contratual em comento:

"(...)

#### **6 - DA RENOVAÇÃO CONTRATUAL**

*6.1. Fica assegurado, ao LOJISTA o direito à renovação do contrato, desde que amparado pela legislação vigente e uma vez observadas as condições abaixo descritas, como condição essencial deste negócio jurídico:*

*6.1.1. São condições essenciais à renovação, com as quais o LOJISTA desde já concorda:*

*a)Estar o LOJISTA, durante todo o prazo contratual, absolutamente, adimplente com todas as obrigações assumidas neste contrato, bem como em todos os outros instrumentos integrantes da locação;*

*b)Utilizar o método comparativo como o único admissível para aferição de um novo valor locatício, que deverá corresponder ao mercado, no shopping center, à época da renovação, arbitrado com base nos 4 (quatro) últimos contratos de locação celebrados no período compreendido entre o décimo-oitavo e o sexto mês anteriores à data de seu vencimento, concernentes a espaços comerciais de dimensões e ramo de atividades semelhantes, se houver, ou, em não havendo, com base na tabela de locação para espaços comerciais semelhantes, no próprio PONTEIO LAR SHOPPING, que estiver vigindo naquele momento;*

*c)Observar o disposto na cláusula 2.12 retro.*

*d)Concordarem, os fiadores, na manutenção da garantia fidejussória, desde que tenham bens suficientes a garantir a renovação da locação, ou, caso contrário, que o LOJISTA apresente, até 30 (Trinta) dias anteriores ao seu vencimento, fiadores que satisfaçam essa condição, a*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*critério do SHOPPING;" (e-STJ fl. 18 - grifou-se).*

O equívoco existente no voto condutor do aresto impugnado não passou despercebido por um dos integrantes do órgão colegiado, que assim se manifestou:

*"(...) No caso em comento acompanharei o ilustre Relator, entretanto, entendo ser importante destacar que o meu posicionamento é de que diante da existência de cláusula expressa no contrato de aluguel de que a responsabilidade do fiador perdurará até a entrega das chaves, não há que se cogitar de sua desobrigação em razão do término do prazo originalmente pactuado. Ao concordar com cláusula contratual que estende a sua responsabilidade independente de nova anuência, arca o fiador com os riscos da mora do afiançado, estando plenamente cientes dos encargos que poderão suportar. Contudo, verifica-se que no presente caso, conforme se verifica na alínea 'd' da cláusula 6 do contrato (fl.17) uma das condições para que o contrato seja renovado é exatamente a concordância dos fiadores na manutenção da garantia." (e-STJ fl. 347- grifou-se).*

Além disso, pelo exame dos autos e das demais previsões contratuais, constata-se que em momento alguns os fiadores assumiram a responsabilidade pelo pagamento dos aluguéis até a efetiva entrega das chaves, visto que no espaço destinado a estabelecer as obrigações dos fiadores consta apenas o seguinte:

*"(...)*

### *12 - DA GARANTIA*

*12.1. Na qualidade de fiador(es) e principal(is) pagador(es), solidariamente responsável(is) com o LOJISTA pelo cumprimento de todas as obrigações, cláusulas e condições contratuais, firma(m) o presente contrato o(s) fiador(es) acima qualificado(s), que renuncia(m), expressamente, aos benefícios de ordem e divisão e aos previstos nos artigos 1491 e 1493 do Código Civil bem como nos artigos 1499, 1500 e 1503 do mesmo diploma legal, e aos artigos 261 e 262 do Código Comercial.*

*12.1. Os fiadores, desde já, concordam expressamente com eventuais aumentos de aluguel, amigável ou judicialmente estabelecido, bem como por acordos celebrados para reconhecimento e parcelamento de dívidas, ainda que sem a sua aquiescência, dando pleno poderes de representação para o próprio afiançado." (e-STJ fl. 21)*

Assim, a renovação do contrato por tempo indeterminado, nessa hipótese, por expressa disposição contratual, não implica a responsabilidade dos fiadores por eventual inadimplência do locatário se aqueles não concordaram com a manutenção da garantia fidejussória.

Incide na hipótese, portanto, o exato comando da Súmula nº 214/STJ, segundo a



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

qual "o fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu".

Ainda sobre o tema, vale conferir os seguintes julgados:

*"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. FIADOR. DÉBITOS VERIFICADOS NO PERÍODO REFERENTE À PRORROGAÇÃO DO CONTRATO. AUSÊNCIA DE CLÁUSULA ESTIPULANDO A RESPONSABILIDADE DO FIADOR ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.*

*1. A Corte de origem consignou no acórdão objurgado que 'não tem cláusula alguma impondo a responsabilidade dos fiadores no caso de prorrogação da locação por tempo indeterminado. Assim, os fiadores se obrigaram somente pelo tempo certo de duração do contrato, razão pela qual não podem ser responsabilizados pelas obrigações contraídas pelo locatário após tal prazo e sem sua anuência'.*

*2. Infirmar as conclusões do julgado, como ora postulado, encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.*

*3. Ademais, o entendimento do Tribunal local está em consonância com a pacífica jurisprudência desta Corte Superior, que afasta a responsabilidade do fiador pelos débitos contraídos sem a sua anuência, nos termos da Súmula 214, que dispõe que 'o fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu'.*

*4. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no Ag 1.367.645/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/8/2015, DJe 11/9/2015).*

*"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO. RECURSO ESPECIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. FIANÇA. EXONERAÇÃO. NOVAÇÃO.*

*- Os fiadores exoneram-se da garantia prestada no contrato de locação, bem como da solidariedade em relação ao locatário, se não houve anuência em relação ao pacto moratório, a teor do art. 838 do Código Civil (art. 1503, I, do Código Civil/1916), devendo ser aplicado o enunciado da Súmula nº 214 desta Corte.*

*- Agravo não provido." (AgRg no REsp 1.322.215/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/10/2012, DJe 16/10/2012).*

Registre-se, ainda, em atenção aos argumentos deduzidos pelo ora agravante, que o contrato objeto deste recurso é anterior à vigência da Lei nº 12.112/2009, que modificou a redação do art. 39 da Lei nº 8.245/1991.

Além disso, existe expressa disposição contratual que impede a extensão da fiança até a efetiva devolução do imóvel no caso de prorrogação da avença locatícia por prazo indeterminado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0178353-5

**AgInt no AgRg no  
REsp 1.340.290 /  
MG**

Números Origem: 10024061060091002 10024061060091003 10024061060091004 10024061060091005  
1060091232006813 24061060091

EM MESA

JULGADO: 22/09/2016

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANKLIN RODRIGUES DA COSTA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : PONTEIO LAR SHOPPING  
ADVOGADOS : FABIANO CORDEIRO COZZI E OUTRO(S) - MG068008  
JOÃO GILBERTO FREIRE GOULART E OUTRO(S) - MG073169  
ELAINE FONTES CAPANEMA E OUTRO(S) - MG121923  
RECORRIDO : AFONSO PELUSO E OUTROS  
ADVOGADO : PEDRO EUSTÁQUIO SCAPOLATEMPORE E OUTRO(S) - MG035323  
ADVOGADOS : MARIANA RODRIGUES MOUTELLA - DF015651  
SAMUEL LOMAS SANTOS - MG097691  
RECORRIDO : A S SOCIEDADE LTDA  
ADVOGADOS : BELMAR AZZE RAMOS - DEFENSOR PÚBLICO E OUTROS - MG062590  
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

#### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : PONTEIO LAR SHOPPING  
ADVOGADOS : FABIANO CORDEIRO COZZI E OUTRO(S) - MG068008  
JOÃO GILBERTO FREIRE GOULART E OUTRO(S) - MG073169  
ELAINE FONTES CAPANEMA E OUTRO(S) - MG121923  
AGRAVADO : AFONSO PELUSO E OUTROS  
ADVOGADO : PEDRO EUSTÁQUIO SCAPOLATEMPORE E OUTRO(S) - MG035323  
ADVOGADOS : MARIANA RODRIGUES MOUTELLA - DF015651  
SAMUEL LOMAS SANTOS - MG097691  
AGRAVADO : A S SOCIEDADE LTDA  
ADVOGADOS : BELMAR AZZE RAMOS - DEFENSOR PÚBLICO E OUTROS - MG062590  
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.