



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.326.557 - PA (2012/0111785-5)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : CARLOS AUGUSTO BAHIA DE REZENDE
ADVOGADO : CAROL LOBATO REZENDE ALVES E OUTRO(S)
RECORRIDO : THEREZINHA BARROSO PEREIRA CARNEIRO
ADVOGADO : LÚCIA VALENA BARROSO PEREIRA CARNEIRO

EMENTA

FIANÇA EM LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. IMPRESCINDIBILIDADE. A MELHOR INTERPRETAÇÃO DO ARTIGO 39 DA LEI DO INQUILINATO, EM SUA REDAÇÃO PRIMITIVA, É A DE QUE, EM NÃO HAVENDO EXPRESSA PACTUAÇÃO NO CONTRATO DE FIANÇA ACERCA DA PRORROGAÇÃO DESSE PACTO ACESSÓRIO, A PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO, NÃO IMPLICA A MANUTENÇÃO DO FIADOR COMO GARANTE. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA NO ÂMBITO DO STJ. REDAÇÃO ATUAL DO ARTIGO 39 DA LEI DO INQUILINATO, COM A ALTERAÇÃO DE SUA REDAÇÃO PROMOVIDA PELA LEI 12.112/09. A PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO, POR FORÇA DA LEI DO INQUILINATO, RESULTA NA MANUTENÇÃO DA FIANÇA, SALVO EXPRESSA DISPOSIÇÃO CONTRATUAL EM CONTRÁRIO.

1. Com o julgamento dos EREsp 566.633/CE, ficou pacificado no âmbito do STJ a admissão da prorrogação da fiança nos contratos locatícios prorrogados por prazo indeterminado, contanto que expressamente prevista no contrato (v.g., a previsão de que a fiança subsistirá "até a entrega das chaves").

2. Todavia, a jurisprudência consolidada apreciou demandas à luz da redação primitiva do artigo 39 da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91). Com a nova redação conferida ao dispositivo pela Lei 12.112/09, para contratos de fiança firmados a partir de sua vigência, salvo disposição contratual em contrário, a garantia, em caso de prorrogação legal do contrato de locação por prazo indeterminado, também prorroga-se automaticamente (*ope legis*), resguardando-se, durante essa prorrogação, evidentemente, a faculdade de o fiador de exonerar-se da obrigação mediante notificação resilitória.

3. No caso, a ação de execução foi ajuizada no ano de 2008, por conseguinte, o contrato de fiança é anterior à vigência da Lei 12.112/09, de modo que a prorrogação do contrato de locação só poderia implicar a prorrogação da fiança, no caso de expressa pactuação a respeito no contrato acessório. Contudo, a Corte local, interpretando as cláusulas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

contratuais, apurou que não havia previsão contratual de manutenção da recorrida como garante, em caso de prorrogação por prazo indeterminado da locação, de modo que só se concebe a revisão da decisão recorrida por meio de interpretação das cláusulas contratuais - vedada pela Súmula 5/STJ.

4. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, Prossequindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Raul Araújo, negando provimento ao recurso, acompanhando o relator, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo (voto-vista), Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 13 de novembro de 2012(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.326.557 - PA (2012/0111785-5)

RECORRENTE : CARLOS AUGUSTO BAHIA DE REZENDE
ADVOGADO : CAROL LOBATO REZENDE ALVES E OUTRO(S)
RECORRIDO : THEREZINHA BARROSO PEREIRA CARNEIRO
ADVOGADO : LÚCIA VALENA BARROSO PEREIRA CARNEIRO

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Em sede de execução por título extrajudicial ajuizada por Carlos Augusto Bahia de Rezende em face de Therezinha Barroso Pereira Carneiro (fiadora), consubstanciada em contrato de locação do imóvel situado no Município de Belém, à Travessa Quintino Bocaiúva n. 463, Edifício Abílio Velho apartamento 703, a executada apresentou incidente de objeção de pré-executividade - aduzindo, além da prescrição, não ter legitimidade passiva *ad causam* e ausência de certeza e liquidez e exigibilidade do título exequendo -, acolhida pelo Juízo da primeira instância, que extinguiu a execução.

Interposto recurso de apelação, o Tribunal "decidiu conhecer do recurso e declarar a apelada parte ilegítima, extinguindo o processo sem resolução do mérito", tendo consignado na ementa do acórdão (fl. 157 e-STJ):

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE DA APELADA ACOLHIDA. RECORRIDA QUE NÃO FOI COMUNICADA DA EXTENSÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. DECISÃO UNÂNIME.

I - Como o contrato de locação que a recorrida participou como fiadora possuía o prazo determinado, a eventual extensão do mesmo acordada apenas entre as partes não pode lhe alcançar, posto que não foi comunicada da alteração contratual. Inteligência da Súmula 214/STJ.

II - Por conseguinte, deve ser declarada a ilegitimidade da parte apelada-executada para figurar no polo passivo, com a consequente extinção da ação sem resolução do mérito.

III - Decisão unânime.

Embargos de declaração opostos e rejeitados (fls. 194/195 e-STJ).

O exequente interpõe, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, recurso especial, em que aponta omissão, contradição e infringência aos arts. 535, I e II, do CPC; 39 da Lei n. 8.245, de 1991; 189, 206, 821 do CC, de 2002; 39 da Lei do Inquilinato e 178, § 10, IV, do CC, de 1916, além de divergência jurisprudencial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Sustenta que não ocorreu a prescrição da ação executiva, afirmando foi respeitado o interstício de cinco anos, pois a ação de execução veio a ser ajuizada em 27/2/2008, isto é, apenas um ano e três meses após o trânsito em julgado da decisão da ação de despejo cumulada com a cobrança de aluguéis, encontrando-se tempestiva (fl. 210 e-STJ).

Aduz que o acórdão deve ser reformado, dada a inaplicabilidade da Súmula 214/STJ, tendo em vista que, na cláusula 11^a do contrato de locação, a fiadora se comprometeu como fiadora e principal pagadora, responsável pelo fiel e exato cumprimento de todas as cláusulas e condições deste contrato, durante seu período de vigência, encerrando-se sua responsabilidade somente após a quitação de todos os débitos (fl. 213 e-STJ), atendendo ao disposto no art. 39 da Lei 8.245/1991.

Alega, ainda, que não houve aditamento ao contrato de locação, e sim sua prorrogação.

Contra-arrazado a fls. 248-255 e-STJ.

Dei provimento ao agravo de instrumento 1.425.573-PA para determinar a subida do presente recurso especial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.326.557 - PA (2012/0111785-5)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : CARLOS AUGUSTO BAHIA DE REZENDE
ADVOGADO : CAROL LOBATO REZENDE ALVES E OUTRO(S)
RECORRIDO : THEREZINHA BARROSO PEREIRA CARNEIRO
ADVOGADO : LÚCIA VALENA BARROSO PEREIRA CARNEIRO

EMENTA

FIANÇA EM LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. IMPRESCINDIBILIDADE. A MELHOR INTERPRETAÇÃO DO ARTIGO 39 DA LEI DO INQUILINATO, EM SUA REDAÇÃO PRIMITIVA, É A DE QUE, EM NÃO HAVENDO EXPRESSA PACTUAÇÃO NO CONTRATO DE FIANÇA ACERCA DA PRORROGAÇÃO DESSE PACTO ACESSÓRIO, A PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO, NÃO IMPLICA A MANUTENÇÃO DO FIADOR COMO GARANTE. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA NO ÂMBITO DO STJ. REDAÇÃO ATUAL DO ARTIGO 39 DA LEI DO INQUILINATO, COM A ALTERAÇÃO DE SUA REDAÇÃO PROMOVIDA PELA LEI 12.112/09. A PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO, POR FORÇA DA LEI DO INQUILINATO, RESULTA NA MANUTENÇÃO DA FIANÇA, SALVO EXPRESSA DISPOSIÇÃO CONTRATUAL EM CONTRÁRIO.

1. Com o julgamento dos EREsp 566.633/CE, ficou pacificado no âmbito do STJ a admissão da prorrogação da fiança nos contratos locatícios prorrogados por prazo indeterminado, contanto que expressamente prevista no contrato (v.g., a previsão de que a fiança subsistirá "até a entrega das chaves").
2. Todavia, a jurisprudência consolidada apreciou demandas à luz da redação primitiva do artigo 39 da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91). Com a nova redação conferida ao dispositivo pela Lei 12.112/09, para contratos de fiança firmados a partir de sua vigência, salvo disposição contratual em contrário, a garantia, em caso de prorrogação legal do contrato de locação por prazo indeterminado, também prorroga-se automaticamente (*ope legis*), resguardando-se, durante essa prorrogação, evidentemente, a faculdade de o fiador de exonerar-se da obrigação mediante notificação resilitória.
3. No caso, a ação de execução foi ajuizada no ano de 2008, por conseguinte, o contrato de fiança é anterior à vigência da Lei 12.112/09, de modo que a prorrogação do contrato de locação só poderia implicar a prorrogação da fiança, no caso de expressa pactuação a respeito no contrato acessório. Contudo, a Corte local, interpretando as cláusulas contratuais, apurou que não havia previsão contratual de manutenção da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

recorrida como garante, em caso de prorrogação por prazo indeterminado da locação, de modo que só se concebe a revisão da decisão recorrida por meio de interpretação das cláusulas contratuais - vedada pela Súmula 5/STJ.

4. Recurso especial não provido.

VOTO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Não caracteriza omissão, contradição ou obscuridade quando o tribunal adota outro fundamento que não aquele defendido pela parte.

Logo, não há falar em violação ao artigo 535 do Código de Processo Civil, pois o tribunal de origem dirimiu as questões pertinentes ao litígio, afigurando-se dispensável que viesse a examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes.

Note-se:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ART. 535 DO CPC. VIOLAÇÃO. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. FATO NOVO. MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7 DO STJ.

1. "Tendo o Acórdão recorrido decidido as questões debatidas no recurso especial, ainda que não tenham sido apontados expressamente os dispositivos nos quais se fundamentou o aresto, reconhece-se o prequestionamento implícito da matéria, conforme admitido pela jurisprudência desta Corte" (AgRg no REsp 1.039.457/RS, 3ª Turma, Min. Sínei Beneti, DJe de 23/09/2008).

2. O Tribunal de origem manifestou-se expressamente sobre o tema, entendendo, no entanto, não haver qualquer fato novo a ensejar a modificação do julgado. Não se deve confundir, portanto, omissão com decisão contrária aos interesses da parte.

[...]

4. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no Ag 1047725/SP, Rel. Ministro CARLOS FERNANDO MATHIAS (JUIZ FEDERAL CONVOCADO DO TRF 1ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 28/10/2008, DJe 10/11/2008)

3. O Tribunal de origem, ao proceder à análise dos autos, formou convicção de que à apelada falta legitimidade passiva *ad causam*, e, em decorrência da ausência de uma das condições da ação, extinguiu o feito sem resolução de mérito.

Cumpre observar, para logo, que a tese quanto a não ter operado a prescrição, nem sequer foi apreciada pela Corte local, pois, tendo em vista o entendimento que perfilhou, se limitou a apreciar a questão no que tange à alegação de ausência de condição da ação.

Desse modo, incide o enunciado sumular 282 do egrégio STF, a impossibilitar a apreciação dessa tese suscitada pelo ora recorrente (exequente).

4. A par disso, a principal questão a ser apreciada consiste em saber se, mesmo não havendo expressa previsão contratual da manutenção da fiança, em caso de prorrogação por prazo indeterminado do contrato de locação de imóvel urbano, o pacto



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

acessório também seria prorrogado automaticamente, seguindo a sorte do principal.

O acórdão recorrido dispôs:

Relata a recorrente que firmou, em 1993, contrato de locação de imóveis com senhor Fernando Augusto de Carvalho Rezende, onde a recorrida figurou como fiadora. Expõe que, em razão dos sucessivos atrasos dos aluguéis a partir do mês de setembro de 1996, ingressou com ação de despejo, que foi julgada procedente.

Notícia o insurgente que, em razão de não terem sido encontrados bens em nome do locador, ingressou com ação de execução contra a insurgida.

[...]

Em réplica ao recurso, aduz a apelada que, no contrato em que se posicionou como fiadora, havia prazo de duração de apenas um ano. Deste modo, averba que desconhece a continuidade da locação, não podendo ser responsável pela mesma.

Nos demais termos, a recorrida apenas menciona a possibilidade de utilização da exceção de pré-executividade em sede de ação de execução, o que é matéria pacífica na jurisprudência moderna e que não foi impugnada pelo recorrente.

[...]

Compulsando os autos, **entendo que a recorrida é parte ilegítima para figurar no pólo passivo da demanda.**

Observando o contrato de locação onde a apelada firmou sua obrigação de fiança, percebe-se que o mesmo define, em sua cláusula terceira que "o prazo do presente contrato é de um ano a iniciar-se no dia 01 de dezembro de mil novecentos e noventa e quatro" (fl. 13 dos autos).

Pois bem. Ocorre que, segundo o relato do próprio apelado, a presente execução versa sobre aluguéis vencidos e não pagos a partir do final de 1996, uma vez que a locação foi prorrogada por prazo indeterminado.

Ora, se o contrato foi prorrogado, era dever do apelante comprovar que a fiadora anuiu com a referida extensão. Como não há qualquer prova nesse sentido nos autos, não pode a apelada ser compelida a assumir obrigação que não garantiu.

[...]

Por fim, ainda é necessário se ressaltar que a cláusula décima primeira do contrato define expressamente que a fiadora-apelada, ao firmar a garantia, tornou-se "responsável pelo fiel e exato cumprimento de todas as cláusulas e condições **deste** contrato, durante seu período de vigência" (fl. 14 dos autos). Por conseguinte, percebe-se que seu consentimento se deu com relação às condições firmadas no negócio jurídico entabulado originariamente entre as partes, e não para o contrato por prazo indeterminado firmado posteriormente.

Isto posto, e por tudo mais que dos autos consta, **conheço do recurso e declaro a apelada como parte ilegítima para figurar no pólo passivo da demanda**, visto que não deu sua anuência para prorrogação do contrato de locação. (fls. 158-161)

À edição da Súmula 214/STJ precederam muitos recursos em que o STJ necessitava julgar a legitimidade passiva *ad causam* do fiador em ações executivas ajuizadas pelos locadores, em face de inadimplência dos locatários ocorrida posteriormente ao termo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

originalmente pactuado.

Na verdade, buscava-se a responsabilização do fiador em contratos locatícios nos quais locador e locatário tinham pactuado reajustes, moratórias, enfim, pactos que resultavam na criação de nova obrigação, com característica de aditamento, sem a ciência e anuência do fiador.

A título ilustrativo, os seguintes precedentes:

A jurisprudência assentada nesta Corte construiu o pensamento de que, devendo ser o contrato de fiança interpretado restritivamente, não se pode admitir a responsabilização do fiador por encargos locatícios acrescidos ao pactuado originalmente sem a sua anuência. (REsp 151.071/MG Rel. Ministro VICENTE LEAL, SEXTA TURMA, julgado em 25/11/1997, DJ 19/12/1997)

CIVIL - LOCAÇÃO COMERCIAL - [...] NOVAÇÃO DO CONTRATO SEM ANUÊNCIA DOS FIADORES [...]

[...]

3. Os fiadores não podem ser responsabilizados por obrigações novas, com as quais não tenham anuído, expressamente. Os ajustes firmados exclusivamente entre os contratantes não obrigam os fiadores.

4. A majoração do locativo não prevista em cláusula específica e a mudança da periodicidade dos reajustes, configuram novação, eis que alteram o conteúdo do contrato de locação afetando, diretamente, o contrato acessório de fiança.

[...] (REsp 64.019-9/SP Rel. Ministro ANSELMO SANTIAGO, SEXTA TURMA, julgado em 1º/7/1997, DJ 25/8/1997)

LOCAÇÃO. FIADOR. ACORDO PARA REAJUSTE DE ALUGUEL.

- Não tendo o fiador participado de acordo para majoração do encargo locatício, não pode ser responsabilizado pelos acréscimos verificados no aluguel.

- recurso provido.

(REsp 74.859/SP, Rel. Ministro FELIX FISCHER, QUINTA TURMA, julgado em 15/4/1997, DJ 19/5/1997)

O entendimento, consoante delineado nos precedentes exemplificativos, culminou com a edição da **Súmula 214/STJ**, publicada em 2/10/1998, assim enunciando: **"O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu"**.

5. Com o transcorrer do tempo, surgiu uma variedade dessa mesma controvérsia, que se avolumou posteriormente à edição da Súmula 214/STJ, a saber: a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

responsabilidade do fiador quanto aos débitos locatícios contraídos no período da prorrogação do contrato de locação, originalmente ajustado a prazo determinado.

Contudo, a fiança, para ser celebrada, exige forma escrita - pois é requisito para sua validade a manifestação expressa e de forma documentada, para gerar o dever obrigacional de garantir o contrato principal, não se prorrogando, salvo disposição legal em contrário, de forma tácita, nem pelo silêncio do garante.

É dentro desse contexto - falta de anuência expressa do fiador -, em que, mesmo nas hipóteses de prorrogação, passou a se adotar a Súmula 214/STJ como fundamento a fim de exonerar a responsabilidade do fiador diante dos débitos contraídos no período posterior ao prazo estabelecido no contrato para a locação.

O Superior Tribunal de Justiça, desde o advento do entendimento sumulado, associado ao princípio de que não cabe dar interpretação extensiva a contratos benéficos, passou a aplicar a Súmula 214/STJ, exonerando o fiador quanto aos débitos locatícios produzidos na prorrogação da locação pactuada entre locador e locatário, sem a sua presença e à qual não anuiu.

A propósito:

LOCAÇÃO. FIANÇA. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO SEM ANUÊNCIA DOS FIADORES. ENTREGA DAS CHAVES. RENÚNCIA AO ART. 1.500 DO CÓDIGO CIVIL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 214/STJ.

- A jurisprudência assentada nesta Corte construiu o pensamento de que, devendo ser o contrato de fiança interpretado restritivamente, não se pode admitir a responsabilização do fiador por encargos locatícios decorrentes de contrato de locação prorrogado sem a sua anuência, ainda que exista cláusula estendendo sua obrigação até a entrega das chaves e que tenha sido renunciado ao direito de exonerar-se da garantia. Precedentes.

- Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 401.481/MG, Rel. Ministro VICENTE LEAL, SEXTA TURMA, julgado em 16/4/2002, DJ 13/5/2002, p. 246)

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. PERMANÊNCIA DO LOCATÁRIO NO IMÓVEL LOCADO. EFEITOS DA FIANÇA. EXTINÇÃO. CONHECIMENTO.

1. Rescindido o contrato de locação, não subsiste o contrato de fiança, que lhe é acessório, ainda que o locatário permaneça no imóvel.

2. Tem prevalecido o entendimento neste Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o contrato acessório de fiança deve ser interpretado de forma restritiva, vale dizer, a responsabilidade do fiador fica delimitada a encargos do pacto locatício originariamente estabelecido. A prorrogação do contrato sem a anuência dos fiadores, portanto, não os vincula. Irrelevante, acrescente-se, a existência de cláusula de duração da responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves.

3. "O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

aditamento ao qual não anuiu." (Súmula do STJ, Enunciado nº 214).

4. Recurso conhecido.

(REsp 83.566/SP, Rel. Ministro HAMILTON CARVALHIDO, SEXTA TURMA, julgado em 4/10/2001, DJ 4/2/2002, p. 576)

DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. INTERPRETAÇÃO EXTENSIVA DA FIANÇA. DESCABIMENTO. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA DA CORTE. SÚMULA 214. APLICAÇÃO. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1 - O instituto da fiança locatícia exige interpretação marcadamente restrita, não podendo o fiador ser responsabilizado por obrigação à qual não tenha anuído, sendo essa a exegese inscrita na consolidada jurisprudência desta Eg. Corte, ratificada nos termos da Súmula 214/STJ.

2 - Nesse sentido, não pode a cláusula de responsabilização até a entrega das chaves ter o condão de perpetuar a garantia prestada voluntária e desinteressadamente.

3 - Na hipótese, o contrato original foi ajustado pelo período de 20/12/95 a 20/12/96, e os valores exigidos, em sua maioria, pertinem a débitos posteriores a 20.01.98.

4 - Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 275.383/MG, Rel. Ministro GILSON DIPP, QUINTA TURMA, julgado em 13/12/2000, DJ 19/2/2001, p. 229)

Era unânime o consenso, nesse sentido, ratificado pela Terceira Seção.

A aplicação do teor da súmula 214/STJ desconstituindo prática então usual no mercado de ter por automática a extensão temporal do contrato de fiança tomou vulto quando os fiadores passaram a questionar no Judiciário se seriam responsáveis pelos débitos locatícios gerados após o prazo contratualmente pactuado para a locação, objeto das execuções movidas pelos locadores.

6. Nesse passo, é bem de ver que a Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) prevê, em seus arts. 46 e 50, que não havendo a devolução do imóvel por mais de 30 dias após o prazo contratual, nem a oposição do locador, ter-se-a a avença prorrogada por prazo indeterminado.

Diante disso, pode-se constatar que era usual não firmar - no contrato originalmente pactuado - cláusula de anuência do fiador com a extensão da obrigação da fiança, na hipótese de haver a prorrogação da locação por prazo indeterminado, após o termo contratual.

6.1. A dinâmica natural da dialógica processual transforma continuamente a jurisprudência dos tribunais, renovando-se diante dos novos desafios sociais que, em forma de demandas judiciais, aportam ao Judiciário, não só inaugurando debates atinentes a novos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

direitos-deveres materiais, mas também revisitando questões de direito já conhecidas, cujo entendimento jurisprudencial - em decorrência da configuração de novos panoramas (seja de ordem legal, factual ou argumentativa, entre outras possibilidades) reposiciona-se, de forma mais amadurecida.

6.2. Com efeito, com o julgamento dos EREsp 566.633/CE, em 22 de novembro de 2006, tornou-se muito comum a referência a esse julgado como marco jurisprudencial, no sentido de que o Superior passou a admitir a prorrogação da fiança nos contratos locatícios, contanto que expressamente prevista no contrato (v.g., a previsão de que a fiança subsistirá "até a entrega das chaves").

Todavia, naquele julgamento, sob a relatoria do Ministro Paulo Medina, a Terceira Seção definiu: a) a responsabilização do fiador pelos débitos locatícios contraídos no período de prorrogação legal da locação, em face do art. 39 da Lei de Locação; b) a exegese do enunciado sumular 214/STJ; e c) a validade da cláusula de responsabilização do garante até a entrega das chaves.

O voto condutor parte pontuando a jurisprudência até então sedimentada:

Imprescindível frisar que esta Corte Superior possui inúmeros precedentes, no sentido de que o contrato de fiança deve ser interpretado restritivamente, pelo que é inadmissível a responsabilização do fiador por obrigações locativas resultantes de aditamentos do contrato de locação sem a anuência daquele, sendo irrelevante a existência de cláusula estendendo a obrigação fidejussória até a entrega das chaves.

Em seguida admite que "[e]ntretanto, ao melhor apreciar a matéria e legislação correlata, convenci-me de forma contrária".

Assim, o Relator inicia a construção do seu raciocínio trabalhando o instituto da fiança:

A fiança é a promessa, feita por uma ou mais pessoas, de satisfazer a obrigação de um devedor, se este não a cumprir, assegurando ao credor o seu efetivo cumprimento.

Esse tipo de garantia tem como características a acessoriedade, a unilateralidade, a gratuidade e a subsidiariedade.

Ante suas características, e nos termos do Código Civil, tanto o revogado (art. 1.483) quanto o novo (art. 819), o contrato de fiança não admite interpretação extensiva.

Nestes termos, pode-se extrair que a fiança:

- 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

Apresentado o instituto da fiança, são introduzidos ao debate o disposto no art. 39 da Lei n. 8.245, de 1991, o teor do art. 1.500 do Código Civil de 1960 e do seu correspondente no Código Civil atual, art. 835, e desse diálogo propõe o Relator o raciocínio jurídico a ser perseguido:

Ao transportar este instituto para a Lei de Locação, imprescindível que os artigos do referido Diploma Legal se adaptem aos princípios norteadores da fiança.

Ainda que o artigo 39 da Lei n.º 8.245/91 determine que "Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel", tal regramento deve se compatibilizar com o instituto da fiança, se esta for a garantia prestada.

Assim, a cada contrato de fiança firmado, diferentes consequências serão produzidas aos encargos do fiador.

Dessa forma, há que se fazer algumas considerações:

1º) se os fiadores concordaram em garantir a locação, **tão-somente, até o termo final do contrato locativo (prazo certo)**, não responderão pelos débitos advindos da sua prorrogação para prazo indeterminado;

2º) se os fiadores concordaram em garantir a locação até o termo final do contrato locativo (prazo certo) **e expressamente anuíram em estender a fiança até a entrega do imóvel nos casos de prorrogação do contrato locativo para prazo indeterminado**, responderão pelos débitos daí advindos.

Entretanto, na segunda hipótese, ante o caráter gratuito da fiança e a indefinição temporal para a entrega do imóvel, eis que depende exclusivamente da vontade do locatário, a garantia deve ser entendida como sendo por prazo indeterminado, a possibilitar ao fiador a sua exoneração, nos termos do artigo 1.500 do Código Civil revogado, se o contrato tiver sido celebrado na sua vigência, ou do artigo 835 do Novo Código Civil, se o contrato foi acordado após a sua entrada em vigor.

Desse ponto, adere à sua fundamentação as lições de doutrinadores, como Walmir de Arruda Miranda Carneiro e Humberto Theodoro Júnior, resgata o teor de alguns precedentes do STJ e, em seguida, adentra o caso concreto daqueles autos.

Por fim, após a análise do mérito do caso concreto, a conclusão a que se chegou determinou o entendimento que, desde então, orienta a solução a ser dada nesse tipo de controvérsia.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Destarte, 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 data em que firmaram a avença.

A ementa do acórdão trouxe a conclusão de forma precisa:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. CLÁUSULA DE GARANTIA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES.

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.

Embargos de divergência a que se dá provimento.

(EResp 566.633/CE, Rel. Ministro PAULO MEDINA, TERCEIRA SEÇÃO, julgado em 22/11/2006, DJe 12/3/2008, grifo nosso).

Em síntese, este é o entendimento firmado nesse julgamento:

1. Contrato sem cláusula em que conste que o fiador tenha, prévia e expressamente, anuído com a continuidade da fiança, garantindo, assim, os débitos locatícios, que vierem a ser contraídos no período da prorrogação da locação (legal ou convencional) por prazo indeterminado: **o fiador não pode ser responsabilizado.**

2. Contrato com cláusula em que conste que o fiador tenha, prévia e expressamente, anuído com a continuidade da fiança, garantindo, assim, os débitos locatícios, que vierem a ser contraídos no período da prorrogação da locação (legal ou convencional) por prazo indeterminado: **o fiador pode ser responsabilizado.**

3. É ineficaz a cláusula contratual de renúncia prévia do fiador à sua exoneração, com base no disposto no art. 1.500 do Código Civil de 16 (atual 835, CC/2002), a partir da prorrogação (legal ou convencional) da locação por prazo indeterminado, em cujo contrato tenha anuído com a manutenção da garantia, **visto se tratar de direito irrenunciável.**

Perfilhando, essencialmente, o mesmo entendimento, leciona, com propriedade, em trabalho originalmente publicado no ano de 2004, Humberto Theodoro Júnior:

A ilicitude de uma avença decorre de uma contradição entre a prestação contratada e alguma regra da lei ou da moral (bons costumes).

[...]

É no terreno da ilicitude do objeto contratual que se insere o problema da duração do vínculo obrigacional instituído negocialmente.

As relações contratuais são *necessariamente temporárias* e já nascem com o destino de extinguir-se a seu termo natural. A extinção natural de um contrato deve ocorrer no momento em que se cumprem as obrigações dele oriundas.

[...]

Qualquer que seja a modalidade e a extensão das prestações previstas, todo vínculo obrigacional há de ter um fim, sendo inadmissível impor-se a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

alguém, por contrato, sujeitar-se perpetuamente a cumprir prestações a outrem.

[...]

Importando o contrato na sujeição de uma pessoa à vontade de outra, sua perpetuidade conduziria a uma *servidão* incompatível com a garantia fundamental da liberdade.

[...]

Tradicionalmente, explica-se o princípio que proíbe as vinculações obrigacionais perpétuas pelo cuidado que a ordem jurídica tem de defender a liberdade individual. Modernamente, essa proibição se explica, também, por considerações de ordem econômica: "en figeant les relations contractuelles, les engagements perpétuels empêchent l'entrée sur le marché de nouveaux agents économiques et par là-même entravent la création et la circulation des richesses".

A nulidade, porém, não atinge o contrato de duração indeterminada, mas apenas a convenção que vise proibir o contratante de desvincular-se para sempre para as convenções de efeitos projetados no tempo sem prazo ou sujeitos a prazo indeterminado, a solução não se passa no plano da invalidade, mas no da exonerabilidade. É pela *resilição unilateral*, assegurada nos moldes do art. 473, do CC/2002, que o princípio da liberdade se preserva.

Como a relação obrigacional não pode ser perpétua, fica sempre assegurada da qualquer das partes, e a qualquer tempo, 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, escravizando as partes perpetuamente a uma relação negocial. É de se lembrar que constituem objetivos da República Federativa do Brasil "construir uma sociedade livre" (art. 3º, I, CF/1988), e é exatamente por isso que a Constituição assegura a todos a garantia fundamental de que "ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei" (art. 5º, II, da CF/1988).

Nos contratos de execução continuada, pactuados por prazo indeterminado, a *denúncia* de qualquer dos contratantes apresenta-se como *forma normal de extinção da relação obrigacional*. Se não fosse assegurado o poder de resilir, em contratos da espécie, "seria impossível ao contratante libertar-se do vínculo se o outro não concordasse".

[...]

Pode-se questionar sobre o reflexo que a liberação do contratante por ato unilateral pode ter sobre a segurança da relação negocial. O fiador, por exemplo, ao denunciar a garantia de prazo indeterminado, deixa o credor desprovido da segurança com que contava para realizar seu direito. No entanto, o que se há de fazer é um balanço entre os valores em confronto para se determinar a prevalência da liberdade ou da segurança. E, segundo a tradição da cultura ocidental, parece não haver dúvida de que a liberdade ocupa uma posição de proeminência no meio dos demais valores envolvidos no jogo econômico dos contratos.

[...]

Portanto, a característica principal da denúncia está nos seus efeitos extintivos que operam apenas *ex nunc*. Os efeitos contratuais já produzidos não são afetados pela resilição unilateral.

[...]



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A locação de imóveis e a garantia de fiança não se excluem da sujeição ao princípio que veda as obrigações perpétuas e que regula as de prazo indeterminado de duração.

[...]

A indeterminação do prazo não induz, porém, nulidade do contrato locatício, pois se trata de situação acolhida e disciplinada expressamente pela Lei do Inquilinato.

[...]

Não se pode negar que a lei manda interpretar restritivamente a fiança, por se tratar de contrato naturalmente benéfico (art 819, do CC/2002; art. 1.483, do CC/1916),

[...]

A vedação à interpretação extensiva não autoriza o juiz a desprezar o que, expressa e claramente, as partes estipularam acerca da duração e prorrogação da fiança. O que eventualmente não poderia fazer o intérprete seria prorrogar a fiança além do único termo ajustado entre as partes à base de argumentos analógicos ou extensivos.

[...]

Para que o juiz recusasse eficácia à alguma convenção expressa do contrato de fiança, teria ela de achar-se contaminada de nulidade.

[...]

Há, *data venia*, dois equívocos nesse raciocínio: primeiro, porque obrigação de prazo indeterminado não é o mesmo que obrigação perpétua, pois sempre haverá possibilidade legal de interrompê-la mediante *denúncia*; segundo, porque, sendo a cláusula autorizada por lei, jamais poderá ser qualificada de abusiva.

O que pode ser averbado de ineficaz é a renúncia ao direito de exercer a faculdade de exonerar-se da fiança tornada sem prazo certo. O direito de pôr fim, por resilição unilateral, aos contratos continuativos de duração indeterminada é indisponível porque afeta a garantia de liberdade individual, com o reconhecem a doutrina e a jurisprudência, de maneira categórica. A perpetuação do vínculo obrigacional, contra a vontade da parte, implica servidão, que o direito moderno não tolera.

A nulidade, todavia, é da renúncia à liberdade exonerativa, e não do ajuste de prorrogação da fiança por tempo indeterminado. Vale dizer: malgrado a convenção em sentido contrário, o fiador continuará detendo o direito de, a qualquer tempo, denunciar a fiança. Responderá, contudo, por ela enquanto não promover sua resilição.

Por outro lado, para ter-se como abusiva uma contratação é necessário que tenha sido praticada de modo a exceder manifestamente os limites impostos ao direito exercido "pelo seu fim econômico ou social" (art. 187, do CC/2002). Ora, se a cláusula simplesmente transplanta para o contrato o que consta de previsão expressa da lei, não há como se pensar em abusividade. Se há norma legal, justamente para a hipótese de fiança em contrato de locação, autorizando sua instituição para vigorar até a restituição do imóvel ao locador, inviável é se pensar em qualquer tipo de abusividade numa convenção que simplesmente se vale de uma opção legal instituída especificamente para a hipótese em questão.

Há no Código Civil italiano uma regra claríssima para situações desse jaez:

"Non sono vessatorie le clausole che riproducono disposizioni di legge" (art. 1.469-ter, n. 3).

[...]



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A estipulação de que a fiança perduraria até a entrega das chaves, e não apenas durante o prazo certo de início avençado, decorre do próprio contrato de fiança. Não se pode condicionar sua eficácia à assinatura do fiador no aditivo de prorrogação, porque já convencido se achava que assim duraria a fiança. Impossível, destarte, exonerar automaticamente o fiador, em tais circunstâncias, por falta de anuência à prorrogação.

[...]

O que - repita-se - não pode ser subtraído do fiador é a faculdade de, após a transformação do contrato de prazo certo para prazo indeterminado (até a entrega das chaves), exonerar-se mediante notificação resilitória....

[...]

Cabem bem aqui as ponderações doutrinária de Gildo dos Santos: "os fiadores respondem pelos reajustes *contratuais* ou *legais* do aluguel, não pelas diferenças do locativo que decorram da sua *revisão judicial*, em demanda para a qual não foram intimados. [...] Por igual, os *fiadores não são responsáveis por aumentos de locativos previstos em novos contratos ou aditamentos contratuais dos quais não participaram*". (TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (Orgs.). **Doutrinas Essenciais: obrigações e contratos**. São Paulo: Revista dos Tribunais, vol. V, 2011, ps. 1.042-1.053)

Nesse mesmo sentido, posicionam-se outros autores:

De fato, uma coisa é obrigar-se até a entrega das chaves. Outra é renunciar ao direito de exonerar-se da fiança prestada por prazo indeterminado.

[...]

"Pode a fiança não ter limitação de tempo e aderir e aderir a uma obrigação, que também o não tenha. A fiança, ato benéfico, desinteressado, não pode ser uma túnica de Nessus. [...] É tão intuitiva esta regra de direito que os Códigos Civis a supõem contida no conceito da fiança, e se abstêm de mencioná-la. Alguém afiança o pagamento do aluguel de um prédio. A locação é por tempo indeterminado; a fiança não tem prazo; o fiador exonera-se no momento em que não lhe convier mais responder pela obrigação. É também evidente que até o momento, em que se exonera da fiança, fica obrigado pelos efeitos dela, isto é, no exemplo dado, pela dívida do locador." (SANTOS, Gildo dos. **Fiança**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006, ps. 91-96)

O maior cuidado da lei em sede de garantias locatícias é sem dúvida no tocante à fiança. Não só porque é a modalidade mais utilizada, mas porque a garantia pessoal fica mais sujeita a vicissitudes.

A Lei é detalhada quanto à possibilidade de o locador exigir nova garantia. Na verdade, nem precisava a lei dizer, pois toda vez que qualquer garantia diminui ou desaparece fica o cumprimento da avença locatícia a descoberto. Nessa eventualidade, pode o locador exigir e deve o locatário reforçar a garantia, ou substituí-la. É o que acontece com a pessoa do fiador e seus bens. A esse respeito já dispõe o Código Civil no art. 826: *Se o fiador se*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

tornar insolvente, ou incapaz, poderá o credor exigir que seja substituído. Por outro lado, o estatuto civil, no art. 954, III, permite que se considere vencida a dívida antecipadamente, *se cessarem ou se tornarem insuficientes as garantias do débito, fidejussórias, ou reais, e o devedor, intimado, se negar a reforçá-las.* O presente dispositivo da lei inquilinária nada mais faz do que especificar as hipóteses de desaparecimento ou diminuição efetiva da garantia.

[...]

A exoneração do fiador pode decorrer de sua própria iniciativa.

[...]

Não poderá, portanto, pleitear a exoneração da garantia enquanto o contrato tiver vigência por prazo determinado, se a fiança não se limitou a lapso de tempo menor.

[...]

Ninguém pode previamente renunciar a um direito. Com razão a corrente que entende ineficaz essa renúncia prévia. (VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada**. 11 ed. São Paulo: Atlas, 2012, ps. 174-178)

Sequer comporta contestação o direito à exoneração, até porque a interpretação há de revelar-se sempre benéfica.

[...]

Embora forte corrente jurisprudencial inclinar-se pela validade da cláusula de renúncia de exoneração, a melhor exegese é a que não a aceita, pois, do contrário, constituiria um beco de saída para o fiador, condenando-o a manter-se preso ao contrato eternamente. (RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2011, ps. 534 e 535)

Nesse mesmo diapasão é a remansosa jurisprudência do STJ:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RAZÕES QUE SE LIMITAM A AFIRMAR, GENERICAMENTE, A PRESENÇA DOS REQUISITOS DO RECURSO ESPECIAL E A REPISAR AS RAZÕES DO REFERIDO RECURSO, O QUE NÃO ATENDE À EXIGÊNCIA DA SÚMULA 182 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE, ADEMAIS, SE ALINHA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. ILEGITIMIDADE ATIVA PARA COBRANÇA DE ENCARGOS CONDOMINIAIS. **PREVISÃO CONTRATUAL ESPECÍFICA**. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Se as razões do agravo regimental se limitam a afirmar, genericamente, a presença dos requisitos de admissibilidade do recurso especial e a transcrever as razões do referido recurso, sem impugnar o fundamento da decisão agravada, incide a Súmula 182 do STJ.

2. Ainda que transposto o referido óbice, **o acórdão recorrido se alinha com a jurisprudência do STJ, no sentido de que é válida a cláusula que estende a responsabilidade do fiador até a entrega das chaves. Precedentes.**

3. Quanto à alegação de ilegitimidade ativa para a cobrança de encargo condominial, tendo o tribunal de origem afirmado haver previsão contratual específica a respeito, fica a pretensão barrada, no ponto, pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg nos EDcl no Ag 1325542/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/09/2011, DJe 21/09/2011)

AGRAVO REGIMENTAL EM PETIÇÃO. RECONSIDERAÇÃO DE DECISÃO QUE JULGOU EXTINTO O PROCEDIMENTO RECURSAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. AGRAVO CONHECIDO PARA APRECIAR O RECURSO ESPECIAL AO QUAL SE NEGA SEGUIMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO. RESPONSABILIDADE DOS FIADORES ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. CLÁUSULA EXPRESSA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA Nº 284/STF. SUCUMBÊNCIA. REDISTRIBUIÇÃO. ART. 21 DO CPC. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. PRECEDENTES.

1. A manifestação da parte interessada enseja a reconsideração da decisão que julgou extinto o procedimento recursal a fim de conhecer do agravo de instrumento e julgar o recurso especial que, contudo, não merece seguimento.

2. De acordo com a orientação atual desta Corte, firmada no julgamento do EREsp nº 566.633/CE, havendo, no contrato de locação, cláusula expressa de responsabilidade do garante até a entrega das chaves, responde o fiador durante a prorrogação do contrato, a menos que tenha se exonerado na forma do art. 835 do Código Civil.

3. Considera-se deficiente de fundamentação o recurso especial que, apesar de apontar os preceitos legais tidos por violados, não demonstra, de forma clara e precisa, de que modo o acórdão recorrido os teria contrariado, circunstância que atrai, por analogia, a Súmula nº 284/STF.

4. Inviável, na estreita via do recurso especial, o reexame das premissas de fato que levaram as instâncias ordinárias a concluir pela configuração de sucumbência mínima, por força da Súmula nº 7/STJ.

5. Agravo regimental não provido.

(AgRg na Pet 8.725/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 23/05/2012, DJe 31/05/2012)

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. FIANÇA. CLÁUSULA CONTRATUAL PREVENDO RESPONSABILIDADE DOS FIADORES ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.

83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Está pacificado nesta Corte o entendimento de que, existindo, no contrato de locação, cláusula expressa prevendo que os fiadores respondem pelos débitos locativos até a efetiva entrega do imóvel, subsiste a fiança no período em que referido contrato foi prorrogado. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 135.850/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 09/10/2012, DJe 16/10/2012)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 36.618/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/06/2012, DJe 29/06/2012)

7. No entanto, convém sublinhar que a jurisprudência consolidada apreciou demandas à luz da redação primitiva do artigo 39 da Lei do Inquilinato, todavia, com a nova redação conferida ao art. 39 da Lei 8.245, de 1991, pela Lei 12.112, de 9 de dezembro de 2009 (que, por decorrência do veto presidencial ao seu artigo 3º, entrou em vigor 45 dias após a sua publicação, nos moldes do disposto no artigo 1º da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro), salvo disposição contratual em contrário, a fiança, em caso de prorrogação - por força da Lei do Inquilinato - por prazo indeterminado do contrato de locação, também prorroga-se automaticamente.

Eis, respectivamente, a redação primitiva e a atual do dispositivo:

Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.

Art. 39. 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. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

Note-se que o legislador nada subtraiu do texto anterior, promovendo o seguinte acréscimo: "ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei".

Nesse passo, é oportuna a remissão, feita em obra coordenada pelo professor Haroldo Guilherme Fazano, à doutrina de Paulo Restiffe Neto e Paulo Sérgio Restiffe, que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

anotam que o parecer da Comissão do Senado por onde tramitou o projeto de Lei, referente à Lei 12.112/09, expressamente consignou que a alteração da redação do artigo 39 da Lei do Inquilinato teve o fito de estabelecer que a fiança se estende até a efetiva devolução do imóvel pelo locatário, não se limitando ao prazo contratual:

A nova redação apenas esclarece que a extensão das garantias da locação estende-se até a efetiva devolução do imóvel, salvo disposição contratual em contrário - ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado.

Sobre esse assunto asseveram Paulo Restiffe Neto e Paulo Sérgio Restiffe:

"(...) conquanto no novo artigo 39 não mencione a fiança em especial, mas genericamente 'qualquer das garantias de locação', o parecer da Comissão no Senado destaca que o caput do artigo 39 é modificado para prever que a fiança se estende até a efetiva devolução do imóvel, não se limitando ao prazo contratual; ou seja, estende-se ainda que prorrogada a locação, por prazo indeterminado, por força da lei - e com isso põe fim à controvérsia do projeto original da Câmara dos Deputados."

[...]

Acabou, portanto, a dúvida sobre a extensão da fiança no caso de prorrogação do contrato.

É simples: prorrogada a obrigação principal, também restará prorrogada a garantia, automaticamente. (FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira (Coord.). Lei do Inquilinato Comentada. Leme: J.H. Mizuno, 2011, ps. 219-221)

É o que, analisando o citado dispositivo, em sua redação atual, também propugna Sílvia de Salvo Venosa e Sílvia Capanema de Souza:

A redação da lei atual é mais enfática, pois houve tentativas na jurisprudência de modificar esse entendimento.

[...]

Mais recentemente, o STJ passou a admitir a exoneração do fiador em locações de longa duração, sob o fundamento do interesse do interesse social do contrato. Entende-se que esse interesse não é atendido quando ao fiança se protraí por muitos e muitos anos e acabe onerando o patrimônio do fiador que nem mais tem consciência desse negócio jurídico realizado no passado. A jurisprudência que se menciona em rodapé é esclarecedora. **Perante a redação peremptória da lei mais recente no texto sob comentário, não nos parece que essa solução seja doravante possível.** (VENOSA, Sílvia de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada. 11 ed. São Paulo: Atlas, 2012, p. 173)

Este dispositivo sofreu, igualmente, modificação em sua redação, com o advento da Lei nº 12.112/09.

Foi acrescido, na parte final, que a extensão das garantias até a efetiva devolução do imóvel se verificaria mesmo estando prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força da lei.

A mudança teve por objetivo espantar insistentes dúvidas quanto à preservação das garantias, após o vencido o prazo determinado do contrato.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Uma importante vertente doutrinária defendia a tese segundo a qual, sendo o contrato celebrado por prazo determinado, a fiança se extinguiria em decorrência de sua natureza acessória, a seguir a sorte da obrigação principal.

Alega-se, ainda, que, em se tratando de contrato gratuito, traduzindo ato de liberalidade, a fiança desafia interpretação restritiva, não podendo ser ampliada se manifestação expressa das partes interessadas.

Com a modificação agora feita pretendeu-se superar o debate, com a reafirmação da regra de manutenção das garantias até a efetiva devolução do imóvel, inclusive a fiança, mesmo estando o contrato prorrogado por prazo indeterminado, *ex-vi legis*.

[...]

Com o novo sistema, para que a garantia, qualquer seja, não se estenda até a efetiva entrega das chaves, será preciso constar do contrato uma expressa disposição em contrário. Como é fácil perceber, inverteu-se o sistema da lei anterior, com o sacrifício da melhor doutrina e dos princípios de hermenêutica.

Pela lei antiga, para que a responsabilidade do fiador persistisse até a efetiva devolução do imóvel, seria preciso que tal disposição constasse expressamente do contrato. Caso contrário, a garantia se esvairia, quando findo o prazo avençado para a duração do contrato de locação.

Compreende-se, entretanto, a razão da inversão da regra. É que o contrato de locação, na maioria das vezes, prorroga-se por prazo indeterminado, após o advento do seu termo final, e a expiração da garantia trazia surpresa e prejuízo para os locadores, que desconheciam a lei...

Com o sistema atual, caso o fiador não deseje prorrogar, indefinidamente, sua responsabilidade, bastará que a limite ao tempo do contrato, fazendo inserir cláusula expressa a respeito. (SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada artigo por artigo**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, ps. 170 e 171)

Diante do novo texto legal, fica nítido que, para contratos de fiança firmados na vigência da Lei 12.112/09 - pois a lei não pode retroagir para atingir pactos anteriores à sua vigência (RE 205999, Relator(a): Min. MOREIRA ALVES, Primeira Turma, julgado em 16/11/1999, DJ 03-03-2000 PP-00089 EMENT VOL-01981-05 PP-00991) -, salvo pactuação em contrário, o contrato de fiança, em caso de prorrogação da locação- por força da Lei do Inquilinato -, por prazo indeterminado, também prorroga-se automaticamente a fiança (*ope legis*), resguardando-se, durante essa prorrogação, evidentemente, a faculdade de o fiador exonerar-se da obrigação mediante notificação resilitória.

Cumprе consignar que a eventual exoneração será com efeitos *ex nunc*, nos moldes do inciso X do artigo 40 da Lei do Inquilinato, incluído pela Lei 12.112/2009:

40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

[...]

X – **prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

Parágrafo único. O locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)

Nesse caso, conforme o parágrafo único do artigo 40 da Lei do Inquilinato, também incluído pela novel Lei, o locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desfazimento da locação.

A doutrina anota:

A nova redação introduzida pela Lei nº 12.112/2009, após muitas discussões, houve por bem colocar-se em um meio termo: ao mesmo tempo que permite a exoneração do fiador na locação por prazo indeterminado, o mantém atrelado à fiança locatícia por 120 dias após a notificação, prazo razoável para os interessados estabelecer nova garantia.

[...]

Aqui houve uma reviravolta no instituto, procurando a lei atingir os fins sociais da norma e do contrato. Mormente em sede de locação imobiliária, a jurisprudência do passado, por força do espírito das sucessivas leis do inquilinato, sempre colocaram óbices à livre exoneração do fiador...

[...]

Sob certo aspecto, levava-se em conta que uma liberalização nas exonerações dessa garantia poderia colocar em risco o mercado das locações imobiliárias. Vê-se, pois, que essa orientação se harmoniza com o espírito individualista e patrimonialista do Código de 1916 e não mais se afina com o presente Código Civil.

[...] o Superior Tribunal de Justiça, antes mesmo da vigência do atual Código, partiu para uma nova diretiva, permitindo a exoneração do garante, ainda que o contrato rezasse estar ele responsável até a efetiva entrega das chaves. Aliás, essa sempre foi a cláusula padrão nos contratos em tela. Tratava-se, indubitavelmente, de posição jurisprudencial que se afina com o espírito do direito moderno e da mais recente lei civil, que procura analisar o contrato sob o prisma do interesse social. Cuida-se também de aplicação do princípio da eticidade presente no vigente diploma. Com efeito, o art. 421 realça que a liberdade de contratar será exercida nos limites da função social do contrato.

[...]

A Súmula 214 do STJ estatui genericamente que o fiador não responde por obrigações decorrentes do aditamento ou modificação do contrato ao qual não anuiu. Sob esse fundamento o tribunal superior vinha permitindo exoneração de fianças sob a égide do art. 1.500 do revogado Código Civil. O art. 835 do atual Código Civil apresenta palmar diferença, facilitando a exoneração do fiador, por mera notificação do credor, o locador nessa hipótese, remanescendo a responsabilidade do garante por sessenta dias a contar da notificação. Essa notificação, como resta claro, possível quando o contrato tem vigência por prazo indeterminado, prescinde de qualquer



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

modificação. Essa disposição do Código Civil, porém, não atendia ao interesse do universo inquilinário pátrio.

Houve forte resistência no meio locacional pátrio contra a aplicação desse dispositivo do Código Civil nesse âmbito, tendo havido tentativas legislativas de colocar o contrato de locação fora de sua abrangência. Sob o prisma prático, vinha sendo defendida a posição de que, se o fiador se comprometeu expressamente até a entrega das chaves, não tem aplicabilidade o art. 835, nem o art. 819, que não admite a interpretação extensiva na fiança. Nesse caso, o fiador teria concordado expressamente com a prorrogação.

A nova redação coloca um ponto final na celeuma.

Os incs. VI e VII não constavam do projeto principal e constituem ratificação da noção básica de enfraquecimento da garantia. Se desaparecem os bens do fiador, autoriza a lei uma nova garantia a ser exigida pelo locador. Presume-se que se o fiador não tem mais bens pretende fraudar o contrato. O inc. VII trata da desapropriação ou alienação do imóvel do fiador. Se ele possui e mantém outros bens imóveis idôneos para responder pela garantia, não há razão para ser aplicado o artigo.

[...]

A nova garantia, assim como o novo fiador apresentado devem ser idôneos.

[...]

Em qualquer caso, deve ser examinada a idoneidade do fiador apresentado, como aduz o Código Civil: *Quando alguém houver de dar fiador, o credor não pode ser obrigado a aceitá-lo, se não for pessoa idônea, domiciliada no município, onde tenha de prestar fiança, e não possua bens suficientes para desempenhar a obrigação* (art. 1.489). (VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada. 11 ed. São Paulo: Atlas, 2012, ps. 175-178)

E agora, com a edição da Lei n. 12.112/2009, que modificou dispositivos da Lei Locatícia, foi acrescentado ao mesmo preceito a ressalva da responsabilidade ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado.

[...]

Pois, a propósito, hoje prevalece no âmbito dos julgados do Superior tribunal de Justiça, conforme está no item da jurisprudência, a tese de que a responsabilidade do fiador até a entrega das chaves não o impede, depois de prorrogado o contrato de locação por prazo indeterminado, de postular, livremente, a sua exoneração, todavia que não se dá, tão somente, de modo automático, pela expiração do ajuste. E de pronto porque, apesar do que foi previsto pela lei especial, a matéria relativa à fiança, uma das garantias locatícias, tem seu unificado regramento no Código Civil. Apenas a ela faz alusão a Lei n. 8.245/91 como uma das espécies de garantias possíveis na locação. Não se estabeleceu, porém, espécie nova ou própria de fiança. Tanto assim que tudo quanto diga respeito à natureza, sub-rogação e efeitos da fiança locatícia se regula pelo disposto no Código Civil. Nesse sentido é a observação de Gil do Santos...

[...]

Em outras palavras, a questão não se coloca, como querem muitos, na distinção entre termo e condição, de modo a argumentar que a extensão da fiança até a entrega das chaves represente uma limitação, porquanto certo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

o evento que determina sua extinção. O problema está na insciência do fiador sobre até que data se estenderá sua responsabilidade, ainda que se saiba, de antemão, que ela um dia cessará, porquanto certo o evento da entrega das chaves. **A indefinição sobre o instante da ocorrência, todavia, é o móvel da previsão de que possa ele se exonerar.**

Por fim, também acesa a divergência sobre se é possível ao fiador renunciar ao direito de pedir a exoneração quando a lei o autorize. Parece, porém, que admitir tal prerrogativa significa abrir caminho a uma indefinida vinculação do fiador, o que não se compadece com o sistema do direito obrigacional, que tende sempre a disponibilizar meio de o obrigado se desvincular. Seria como permitir que o contratante renunciasse ao direito de denunciar um contrato entabulado por prazo indeterminado. Certo que a fiança é ajuste acessório e, por isso, de toda sorte um dia se extingue, quando cessa o contrato principal. **Mas não se pode olvidar, tal como dito ao início, de que, se o contrato principal tem prazo pré-definido, a fiança, mesmo sem prazo, necessariamente se estende até o termo da obrigação afiançada.** A questão, destarte, somente se coloca quando também a obrigação principal não tenha prazo definido, aí então não se concebendo que o fiador possa, de antemão, dispor da potestativa prerrogativa de se liberar do vínculo fidejussório. (PELUSO, Cezar (coord.). Código Civil Comentado. 4 ed. Barueri: Manole, 2010, ps. 850 e 851)

7. No caso em julgamento, ação de execução foi ajuizada no ano de 2008, por conseguinte, evidentemente o contrato de fiança é anterior à vigência da Lei 12.112/09, que alterou a redação do artigo 39 da Lei do Inquilinato, de modo que a prorrogação do contrato de locação só poderia implicar a prorrogação da fiança, caso houvesse expressa pactuação a respeito no contrato acessório. Todavia, a Corte local, interpretando as cláusulas contratuais, apurou que não há previsão contratual de manutenção da recorrida como garante, em caso de prorrogação por prazo indeterminado da locação, de modo que só se concebe a revisão da decisão recorrida por meio de interpretação das cláusulas contratuais - vedada pela Súmula 5/STJ.

8. Diante do exposto, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0111785-5 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.326.557 / PA**

Números Origem: 1200810161006 200930012098 2892008

PAUTA: 06/11/2012

JULGADO: 06/11/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUGO GUEIROS BERNARDES FILHO

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CARLOS AUGUSTO BAHIA DE REZENDE
ADVOGADO	: CAROL LOBATO REZENDE ALVES E OUTRO(S)
RECORRIDO	: THEREZINHA BARROSO PEREIRA CARNEIRO
ADVOGADO	: LÚCIA VALENA BARROSO PEREIRA CARNEIRO

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

CERTIDÃO

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

Após o voto do Sr. Ministro Relator, negando provimento ao recurso, PEDIU VISTA dos autos o Sr. Ministro Raul Araújo.

Aguardam os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.326.557 - PA (2012/0111785-5)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : CARLOS AUGUSTO BAHIA DE REZENDE
ADVOGADO : CAROL LOBATO REZENDE ALVES E OUTRO(S)
RECORRIDO : THEREZINHA BARROSO PEREIRA CARNEIRO
ADVOGADO : LÚCIA VALENA BARROSO PEREIRA CARNEIRO

VOTO-VISTA

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Cuida-se de recurso especial interposto por CARLOS AUGUSTO BAHIA DE REZENDE em face de acórdão do egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará que reconheceu a ilegitimidade da recorrida para figurar no polo passivo de execução extrajudicial movida pelo recorrente que tem por objeto contrato de locação no qual a recorrida comparece como fiadora.

O eminente Relator, Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, demarcou como principal questão a ser apreciada no recurso saber se *"mesmo não havendo expressa previsão contratual prevendo a manutenção da fiança, em caso de prorrogação por prazo indeterminado do contrato de locação de imóvel urbano, se o pacto acessório também prorroga-se automaticamente, seguindo a sorte do principal"*. Ao analisar a matéria sob esse enfoque, negou provimento ao recurso especial apresentando os seguintes fundamentos:

(I) O Superior Tribunal de Justiça foi chamado inicialmente a julgar situações em que se buscava *"a responsabilização do fiador em contratos locatícios nos quais o locador e locatário tinham pactuado reajustes, moratórias, enfim, pactos que resultavam na criação de nova obrigação, com característica de aditamento, sem a ciência e a anuência do fiador"*. A solução desses casos culminou com a edição da Súmula 214/STJ, que traz o seguinte enunciado: *"O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu."*

(II) Após a edição da Súmula 214/STJ, uma nova controvérsia foi trazida à análise desta Corte, relativa à responsabilidade do fiador quanto aos débitos locatícios contraídos no período da prorrogação do contrato de locação, originalmente ajustado a prazo determinado. Nessas hipóteses, conforme explica o Relator, o Superior Tribunal de Justiça passou também a aplicar a Súmula 214, *"exonerando o fiador quanto aos débitos locatícios produzidos na prorrogação da locação pactuada entre locador e locatário, sem a sua presença e à qual não anuiu"*.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(III) Com o julgamento dos EREsp 566.633/CE, julgado que passou a ser apontado como marco de alteração jurisprudencial, o STJ passou a admitir a prorrogação da fiança nos contratos locatícios, contanto que expressamente prevista no contrato (v.g., a previsão de que a fiança se mantém "até a entrega das chaves"). Porém, no referido julgado, afirma o eminente Relator que a egrégia Terceira Seção teria na realidade firmado os seguintes pontos: *"1. Contrato sem cláusula em que conste que o fiador tenha, prévia e expressamente, anuído com a continuidade da fiança, garantindo, assim, os débitos locatícios, que vierem a ser contraídos no período da prorrogação da locação (legal ou convencional) por prazo indeterminado: o fiador não pode ser responsabilizado. 2. Contrato com cláusula em que conste que o fiador tenha, prévia e expressamente, anuído com a continuidade da fiança, garantindo, assim, os débitos locatícios, que vierem a ser contraídos no período da prorrogação da locação (legal ou convencional) por prazo indeterminado: o fiador pode ser responsabilizado. 3. É ineficaz a cláusula contratual de renúncia prévia do fiador à sua exoneração, com base no disposto no art. 1.500 do Código Civil de 16 (atual 835, CC/2002), a partir da prorrogação (legal ou convencional) da locação por prazo indeterminado, em cujo contrato tenha anuído com a manutenção da garantia, visto se tratar de direito irrenunciável"*.

(IV) Com a nova redação dada ao art. 39 da Lei 8.245/91 pela Lei 12.112/2009, ficou expressamente consignado que a fiança se estende até a efetiva devolução do imóvel pelo locatário, não se limitando ao prazo contratual, salvo disposição em contrário, ficando ressalvada, porém, a possibilidade de o fiador exonerar-se da obrigação mediante notificação resilitória.

(V) O contrato firmado nos autos é anterior à Lei 12.112/2009, concluindo o ilustre Relator que *"a prorrogação do contrato de locação só poderia implicar na prorrogação da fiança, caso houvesse expressa pactuação a respeito no contrato acessório, todavia a Corte local, interpretando as cláusulas contratuais, apurou que não há previsão contratual de manutenção da recorrida como garante, em caso de prorrogação por prazo indeterminado da locação, de modo que só se concebe a revisão da decisão recorrida por meio de interpretação das cláusulas contratuais - vedada pela Súmula 5/STJ"*.

Para exame mais próximo da controvérsia, pedi vista dos autos.

Há duas situações bastante diversas relativas à responsabilidade do fiador em relação ao contrato de locação.

A primeira trata daquelas hipóteses em que o contrato de locação tem suas cláusulas substancialmente modificadas, havendo moratória ou previsão de novas obrigações e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

reajustes, situação em vista da qual foi editada a referida Súmula 214/STJ, reconhecendo-se ficar o fiador exonerado de responsabilidade a menos que tenha expressamente aderido às alterações ajustadas entre locador e locatário.

Outra situação, na qual se enquadra o presente recurso especial, é aquela em que o contrato de locação não é modificado em sua essência, sendo apenas prorrogado por prazo indeterminado por força do disposto nos arts. 46, 47 e 50 da Lei 8.245/1991, que dispõem:

"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.

§ 2º Ocorrendo a prorrogação, o locador poderá denunciar o contrato a qualquer tempo, concedido o prazo de trinta dias para desocupação."

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

I - Nos casos do art. 9º;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - 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;

IV - 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;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado nas mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

e título registrado junto à matrícula do mesmo."

"Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se - á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos. Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47."

No caso específico dos autos o contrato de locação foi firmado inicialmente pelo prazo de um ano, como se vê no v. acórdão estadual (fl. 159), tendo ocorrido sua prorrogação automática nos termos do art. 47 da Lei do Inquilinato.

É certo que nessas hipóteses de prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado a jurisprudência desta Corte firmou-se inicialmente no sentido de que o fiador somente responde pelas obrigações vencidas no prazo de prorrogação do contrato de locação no caso de sua expressa anuência, não sendo suficiente a previsão de sua responsabilização até a entrega das chaves. São exemplos dessa jurisprudência os seguintes julgados:

"RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. FIANÇA. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. MORTE DO LOCATÁRIO. EXTINÇÃO DO CONTRATO.

1. O contrato de fiança deve ser interpretado restritivamente, não vinculando o fiador a prorrogação do pacto locatício sem sua expressa anuência, ainda que haja cláusula prevendo sua responsabilidade até a entrega das chaves.

2. Ressalva do ponto de vista do relator.

3. Por ser contrato de natureza intuitu personae, a morte do locatário importa em extinção da fiança e exoneração da obrigação do fiador.

4. Recurso provido."

(REsp 555.615/RS, Rel. **Ministro PAULO GALLOTTI**, SEXTA TURMA, julgado em 2/3/2004, DJ de 4/10/2004, p. 356)

"LOCAÇÃO. FIANÇA. RESPONSABILIDADE DO FIADOR. ENTREGA DEFINITIVA DAS CHAVES. LIMITES.

1. Nos contratos de locação prorrogados por prazo indeterminado, a responsabilidade do fiador não se estende ao aditamento ou prorrogação contratual a que não anuiu, em face da não admissão da interpretação extensiva de contratos dessa natureza.

2. Recurso conhecido."

(REsp 171.880/MG, Rel. **Ministro HAMILTON CARVALHIDO**, SEXTA TURMA, julgado em 9/11/1999, DJ de 5/6/2000, p. 222)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Porém esse entendimento não perdurou. Desde o julgamento dos EREsp 566.683/CE, o Superior Tribunal de Justiça posicionou-se no sentido de que, nos casos de prorrogação por prazo indeterminado do contrato de locação, ainda que firmado antes da edição da mencionada Lei 12.112/2009, havendo cláusula expressa responsabilizando o fiador até a entrega das chaves, não é possível se cogitar da exoneração da garantia, a menos que tenha se desonerado na forma do art. 1.500 do Código Civil de 1916 ou do art. 835 do Código atual.

Nesse sentido, confirmam-se as seguintes ementas:

"EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. PRAZO INDETERMINADO. GARANTIA ATÉ ENTREGA DAS CHAVES. PRECEDENTES.

1. Conforme jurisprudência firmada pela Egrégia Terceira Seção, no julgamento do EREsp 566.633/CE, havendo cláusula expressa no contrato de locação, no sentido de que a responsabilidade dos fiadores perdura até a efetiva entrega das chaves, não há que se falar em exoneração da garantia, ainda que haja prorrogação por prazo indeterminado.

2. Embargos acolhidos."

(EREsp 612.752/RJ, Rel. **Ministra JANE SILVA** - DESEMBARGADORA CONVOCADA DO TJ/MG, TERCEIRA SEÇÃO, julgado em 14/5/2008, DJe de 26/5/2008)

"DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. PRORROGAÇÃO DA LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. CLÁUSULA PREVENDO A RESPONSABILIDADE DOS FIADORES ATÉ A EFETIVA DEVOLUÇÃO DAS CHAVES DO IMÓVEL LOCADO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. PRECEDENTE DO STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. A Terceira Seção do Superior Tribunal de Justiça firmou a compreensão no sentido de que, 'havendo cláusula expressa no contrato de locação, no sentido de que a responsabilidade dos fiadores perdura até a efetiva entrega das chaves, não há que se falar em exoneração da garantia, ainda que haja prorrogação por prazo indeterminado' (EREsp 612.752/RJ, Rel. Min. JANE SILVA, Des. Conv. do TJMG, DJe 26/5/08).

2. A existência de cláusula contratual prevendo que a prorrogação do contrato locatício somente poderia se dar por escrito não afasta o comando legal inserto no art. 46, § 1º, da Lei 8.245/91, que prevê a possibilidade de prorrogação automática do contrato de locação, por prazo indeterminado.

3. Agravo regimental improvido."

(AgRg no REsp 1.025.059/SP, Rel. **Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA**, QUINTA TURMA, julgado em 2/3/2010, DJe de 29/3/2010)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"LOCAÇÃO. FIANÇA. EXONERAÇÃO. PRORROGAÇÃO CONTRATUAL. ENUNCIADO Nº 214/STJ. INAPLICABILIDADE.

1. Na linha da atual jurisprudência da Terceira Seção desta Corte, não sendo hipótese de aditamento, mas de prorrogação contratual, a que os fiadores comprometeram-se até a entrega das chaves, tem-se como inaplicável o enunciado de nº 214 de nossa Súmula.

2. Agravo regimental a que se nega provimento."

(AgRg no Ag 1.164.633/SP, Rel. **Ministro HAROLDO RODRIGUES** - DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/CE, SEXTA TURMA, julgado em 6/10/2009, DJe de 23/11/2009)

"LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO. CLÁUSULA QUE PREVÊ A OBRIGAÇÃO ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. EXONERAÇÃO DO FIADOR. IMPOSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO A PARTIR DO JULGAMENTO DO ERESP N.º 566.633/CE. PRECEDENTES.

1. A Egrégia Terceira Seção desta Corte pacificou o entendimento no sentido de que, havendo, no contrato locatício, cláusula expressa de responsabilidade do garante até a entrega das chaves, responde o fiador pela prorrogação do contrato, a menos que tenha se exonerado na forma do art. 1.500 do Código Civil de 1916 ou do art. 835 do Código Civil vigente, a depender da época da avença.

2. Agravo regimental desprovido."

(AgRg no REsp 923.347/RS, Rel. Ministra **LAURITA VAZ**, QUINTA TURMA, julgado em 26/6/2007, DJ de 6/8/2007, p. 688)

"CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. LINHA TELEFÔNICA. FIANÇA. EXONERAÇÃO. PRORROGAÇÃO CONTRATUAL.

1. Os fiadores continuam responsáveis pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação do contrato, se anuíram expressamente a essa possibilidade, e dela não se desobrigaram na forma do artigo 1.500 do Código Civil de 1916.

2. Agravo regimental a que se nega provimento."

(AgRg no REsp 418.106/SP, Rel. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 6/9/2012, DJe de 24/9/2012)

Portanto, o entendimento atual é de que, havendo cláusula contratual prevendo a responsabilidade do fiador "até a entregas das chaves", este somente se exonera, após a prorrogação do contrato por prazo indeterminado, caso notifique o locador na forma do art. 1.500 do Código Civil de 1916 ou do art. 835 do Código atual.

Nesse contexto, na hipótese dos autos, em que o contrato foi ajustado no ano de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1993, para configuração da responsabilidade da fiadora no período de prorrogação do contrato por prazo indeterminado seria suficiente a existência de cláusula na qual sua responsabilidade se estendesse até a entrega das chaves.

Ocorre que a Corte estadual, interpretando o contrato firmado entre as partes, concluiu que a fiança foi prestada por prazo certo, de um ano, previsto na avença, exonerando, por isso, a fiadora de responsabilidade. Transcrevo, a propósito, o seguinte trecho do aresto recorrido, **verbis**:

*"Por fim, ainda é necessário se ressaltar que a cláusula décima primeira do contrato define expressamente que a fiadora-apelada, ao firmar a garantia, tornou-se **responsável pelo fiel e exato cumprimento de todas as cláusulas e condições deste contrato, durante seu período de vigência** (fl. 14 dos autos). Por conseguinte, percebe-se que seu consentimento se deu com relação às condições firmadas no negócio jurídico entabulado originariamente entre as partes, e não para o contrato por prazo indeterminado firmado posteriormente." (fls. 160/161)*

Em vista disso, para alterar referida conclusão seria necessária nova interpretação das cláusulas do contrato locatício, providência que esbarra no óbice da Súmula 5/STJ, assim redigida: *"A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial."*

Ante o exposto, sem adentrar outros aspectos além dos examinados acima, nego provimento ao recurso especial, acompanhando a conclusão do eminente Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0111785-5 PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.326.557 / PA

Números Origem: 1200810161006 200930012098 2892008

PAUTA: 06/11/2012

JULGADO: 13/11/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUGO GUEIROS BERNARDES FILHO

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CARLOS AUGUSTO BAHIA DE REZENDE
ADVOGADO	: CAROL LOBATO REZENDE ALVES E OUTRO(S)
RECORRIDO	: THEREZINHA BARROSO PEREIRA CARNEIRO
ADVOGADO	: LÚCIA VALENA BARROSO PEREIRA CARNEIRO

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

CERTIDÃO

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

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Raul Araújo, negando provimento ao recurso, acompanhando o relator, a Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo (voto-vista), Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.