



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2535218 - SC
(2023/0397895-6)**

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : CLAUDIO QUINTINO
AGRAVANTE : JOSE REINALDO SPERB
AGRAVANTE : ADRIANA SIMONE CAGLIARI
AGRAVANTE : IVANETE CALEFFI QUINTINO
ADVOGADO : FERNANDO ROBERTO TELINI FRANCO DE PAULA - SC015727
AGRAVADO : ANDRADE E SOUSA IMOVEIS LIMITADA
ADVOGADOS : WILLIAN LOFY - SC021975
JULIANO CONRADO BIZATTO - SC025706
CARLOS EDUARDO MARINHO - SC024280

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL – EMBARGOS À EXECUÇÃO – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DOS EMBARGANTES.

1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que, prorrogado o contrato de locação, e havendo cláusula expressa de responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, responderá o garantidor pelas obrigações posteriores, nos termos do art. 39 da Lei 8.245/91, salvo se exonerar-se da fiança na forma do art. 835 do CC/2002. Incidência da Súmula 83 do STJ.

2. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/08/2024 a 02/09/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 02 de setembro de 2024.

Ministro Marco Buzzi
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2535218 - SC
(2023/0397895-6)**

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : CLAUDIO QUINTINO
AGRAVANTE : JOSE REINALDO SPERB
AGRAVANTE : ADRIANA SIMONE CAGLIARI
AGRAVANTE : IVANETE CALEFFI QUINTINO
ADVOGADO : FERNANDO ROBERTO TELINI FRANCO DE PAULA - SC015727
AGRAVADO : ANDRADE E SOUSA IMOVEIS LIMITADA
ADVOGADOS : WILLIAN LOFY - SC021975
JULIANO CONRADO BIZATTO - SC025706
CARLOS EDUARDO MARINHO - SC024280

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL – EMBARGOS À EXECUÇÃO – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DOS EMBARGANTES.

1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que, prorrogado o contrato de locação, e havendo cláusula expressa de responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, responderá o garantidor pelas obrigações posteriores, nos termos do art. 39 da Lei 8.245/91, salvo se exonerar-se da fiança na forma do art. 835 do CC/2002. Incidência da Súmula 83 do STJ.

2. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo interno interposto por CLÁUDIO QUINTINO E OUTROS em face de decisão monocrática da lavra deste signatário que negou provimento ao agravo em recurso especial.

O aludido apelo extremo, fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA, assim ementado (fl. 357, e-STJ):

EMBARGOS À EXECUÇÃO. REJEIÇÃO NA ORIGEM. DÉBITO ORIUNDO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. EXECUÇÃO MOVIDA CONTRA OS FIADORES. I. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE ATIVA. TESE AFASTADA. EXEQUENTE DEVIDAMENTE MUNIDA DE INSTRUMENTO MANDATÁRIO QUE LHE CONFERE PODERES DE AJUIZAR EM NOME DA LOCADORA E DA ADMINISTRADORA. II. FIADORES QUE SE OBRIGARAM JUNTO À LOCATÁRIA, DA QUAL ERAM SÓCIOS. ALUGUÉIS VENCIDOS APÓS A SAÍDA DOS MESMOS DO QUADRO SOCIETÁRIO DA EMPRESA. AUSÊNCIA DE COMUNICAÇÃO À LOCADORA. PACTUADA A PRORROGAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO NO CASO DE PERMANÊNCIA DA LOCATÁRIA NO IMÓVEL. GARANTIA VIGENTE. PREVISÃO CONTRATUAL. ART. 39 DA LEI 8.245/91. EXONERAÇÃO DA FIANÇA. ÔNUS DO FIADOR. ART. 835 DO CÓDIGO CIVIL. NÃO OCORRÊNCIA. EXECUÇÃO CABÍVEL. III. PREQUESTIONAMENTO. DESNECESSIDADE DE MENÇÃO A TODOS OS DISPOSITIVOS LEGAIS PARA EVENTUAL INTERPOSIÇÃO DE RECURSO AOS TRIBUNAIS SUPERIORES. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS FIXADOS. RECURSO DESPROVIDO.

Não foram opostos embargos de declaração.

Nas razões do especial (e-STJ, fls. 374-383), a parte recorrente sustentou violação aos artigos 835 e 838 do Código Civil, alegando que o contrato em questão possuía validade até 24/05/2010, contudo, as dívidas em aberto são todas posteriores a esta data, não havendo como responsabilizar os fiadores, se esses não anuíram com prorrogação indeterminada do prazo contratual, tampouco com a manutenção da fiança prestada.

Apontou, ainda, divergência jurisprudencial.

Oferecidas as contrarrazões às fls. 398-402 (e-STJ).

Em sede de juízo provisório de admissibilidade, o Tribunal local negou seguimento ao recurso especial (fls. 405-407, e-STJ), o que ensejou o manejo do agravo (fls. 418-424, e-STJ), que não foi conhecido ante a aplicação da Súmula 182/STJ pela Presidência desta Corte Superior (e-STJ, fls. 445-446).

Em decisão monocrática (e-STJ, fls. 472-476), este signatário reconsiderou a decisão anterior, afastou o óbice da Súmula 83/STJ, e negou provimento ao recurso especial em razão da aplicação da Súmula 83/STJ.

No presente agravo interno (e-STJ, fls. 481-488), a ora agravante combate o óbice supracitado e reitera os mesmos argumentos lançados nas razões do apelo extremo.

Requer, por fim, a reconsideração da decisão monocrática ou sua reforma

pelo Colegiado.

Sem impugnação.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela parte agravante são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra, por seus próprios fundamentos.

1. Não merece reparos a decisão agravada que aplicou o óbice da Súmula 83/STJ à pretensão recursal relativa artigos 835 e 838 do Código Civil.

Conforme restou consignado, a jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que, prorrogado o contrato de locação, e havendo cláusula expressa de responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, responderá o garantidor pelas obrigações posteriores, nos termos do art. 39 da Lei 8.245/91, salvo se exonerar-se da fiança na forma do art. 835 do CC/2002.

A propósito, confira-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. OMISSÃO, CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO OU CONTRADIÇÃO INEXISTENTES. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE JUSTIFICADO. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS QUE DEMONSTREM A EXONERAÇÃO DA FIANÇA PRESTADA EM RELAÇÃO AO IMÓVEL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. MANUTENÇÃO DA RESPONSABILIDADE DOS INSURGENTES. SÚMULA 83/STJ. INVIABILIDADE DE CONHECIMENTO DE APELO EXCEPCIONAL COM BASE EM ENUNCIADO SUMULAR. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há nenhuma omissão, carência de fundamentação ou mesmo contradição a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015. O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente.

2. O acórdão concluiu que havia cláusula contratual expressa prevendo a prorrogação da locação por prazo indeterminado, logo não seria caso de afastar a responsabilidade dos fiadores. Firmou-se que existia estipulação nesse sentido até a entrega das chaves, inclusive em caso de prorrogação; bem como firmou a ausência de demonstração de exoneração da fiança, inclusive em razão de alteração do quadro societário, carência de prova de acordo entre as partes apta a afastá-la e inexistência de desrespeito contratual pelo locador aos termos do negócio relativo à entrega das chaves do imóvel. Aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Conforme a jurisprudência desta Corte Superior, nos contratos de locação predial urbana, à luz do art. 39 da Lei do Inquilinato, dá-se a prorrogação da fiança nos contratos locatícios prorrogados por prazo indeterminado, sem necessidade de anuência do fiador, salvo expressa disposição contratual em contrário. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.205.459/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 21/6/2023.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. LOCAÇÃO. CONTRATO POR PRAZO INDETERMINADO. FIANÇA. RESPONSABILIDADE DO FIADOR ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. CLÁUSULA EXPRESSA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ firmou o entendimento de que, "prorrogado o contrato de locação, e havendo cláusula expressa de responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, responderá o garantidor pelas obrigações posteriores, nos termos do art. 39 da Lei 8.245/91, salvo se exonerar-se da fiança na forma do art. 835 do CC/2002. Incidência da Súmula 83 do STJ" (AgInt no REsp 1.703.400/SC, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe de 28/08/2020).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.893.749/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/5/2021, DJe de 9/6/2021.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO EMBARGADO.

1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que, prorrogado o contrato de locação, e havendo cláusula expressa de responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, responderá o garantidor pelas obrigações posteriores, nos termos do art. 39 da Lei 8.245/91, salvo se exonerar-se da fiança na forma do art. 835 do CC/2002. Incidência da Súmula 83 do STJ.

2. A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do acórdão impugnado impõe o desprovimento do apelo, a teor do entendimento disposto na Súmula 283 do STF, aplicável por analogia.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.703.400/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 28/8/2020.)

Todavia, o Tribunal de origem, ao apreciar a controvérsia, consignou o seguinte (e-STJ, fl. 359-360):

Isso porque, conforme bem pontuado pelo magistrado a quo, a ausência de comunicação à locadora acerca da cessão das quotas da sociedade, cumulada à

não entrega das chaves, gerou a automática prorrogação do contrato de locação, a teor do art. 56, parágrafo único, da Lei n. 8.245/1991, que assim preceitua: "findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado". Assim, tendo em vista que o último aditamento venceu em 24/05/2010, constata-se que em 24/06/2010 o contrato já havia sido tacitamente prorrogado por prazo indeterminado, antes mesmo da saída dos embargantes da sociedade empresária, ocorrida dois meses depois, em 23/08/2010. In casu, extrai-se do acordo celebrado entre os postulantes (evento 6, inf. 5, p. 2, AO):

Cláusula décima oitava - DA GARANTIA LOCATÍCIA: **Assinam também o presente contrato como FIADORES e PRINCIPAIS PAGADORES, solidariamente responsáveis com a LOCATÁRIA, pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições decorrentes desde contrato, os FIADORES supra qualificados, os quais têm sua responsabilidade prorrogada até a entrega do imóvel e devolução das chaves, com a referida quitação por escrito dos encargos devidos, independentemente da vigência ou não do presente contrato. [...]**
Cláusula vigésima - Os FIADORES renunciam expressamente ao benefício de ordem previsto no artigo 827, bem como aos que lhe facultam os artigos 835 e 838, todos do novo Código Civil Brasileiro (grifou-se).

Veja-se que, perante à locadora, o contrato subsistia em todos os seus termos - incluindo as garantias - , até 25/03/2013, data em que os apelantes enviaram notificação extrajudicial informando a cessão das suas quotas (evento 6, inf. 10, AO). **Em casos tais, é sabido que mesmo após a prorrogação da locação por prazo indeterminado, a fiança permanece vigente até a devolução do imóvel ou até que o fiador busque desobrigar-se, a não ser que as partes convençionem de forma expressa outro período de duração da garantia, o que não ocorreu no presente caso** (evento 6, inf. 4, pp. 10-11, AO). É que "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" (art. 39 da Lei do Inquilinato).

No ponto, de acordo com o art. 835 do CC, é ônus do fiador a providência para exonerar-se da fiança em contrato sem limitação de tempo, como é o caso dos autos, em que há previsão expressa de prorrogação do contrato por prazo indeterminado na hipótese de permanência do locatário sem oposição do locador, com que os fiadores/devedores solidários se comprometeram quando da assinatura. Ainda, é inaplicável a Súmula n. 214 do STJ, tendo em vista que a prorrogação do contrato não se deu por meio de aditivo contratual, mas sim pela permanência da locatária no imóvel. Em outras palavras: "as obrigações decorrentes da fiança locatícia, em caso de prorrogação automática do contrato de locação, permanecem hígidas até a efetiva entrega do imóvel se houver cláusula contratual expressa nesse sentido, não se aplicando a Súmula 214 do Superior Tribunal de Justiça" (TJSC, Apelação Cível n. 2006.007914-4, de São José, rel. Des. Luiz Carlos Freyesleben, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 18-12-2008).

Nesse contexto, verifica-se que o Tribunal *a quo* decidiu de acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, o que atrai a incidência do enunciado da

Súmula n. 83 do STJ, aplicável aos recursos especiais interpostos tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

2. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO

QUARTA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 2.535.218 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0397895-6

Número de Origem:

10056608920138240023

Sessão Virtual de 27/08/2024 a 02/09/2024

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CLAUDIO QUINTINO

AGRAVANTE : JOSE REINALDO SPERB

AGRAVANTE : ADRIANA SIMONE CAGLIARI

AGRAVANTE : IVANETE CALEFFI QUINTINO

ADVOGADO : FERNANDO ROBERTO TELINI FRANCO DE PAULA - SC015727

AGRAVADO : ANDRADE E SOUSA IMOVEIS LIMITADA

ADVOGADOS : WILLIAN LOFY - SC021975

JULIANO CONRADO BIZATTO - SC025706

CARLOS EDUARDO MARINHO - SC024280

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CLAUDIO QUINTINO

AGRAVANTE : JOSE REINALDO SPERB

AGRAVANTE : ADRIANA SIMONE CAGLIARI

AGRAVANTE : IVANETE CALEFFI QUINTINO

ADVOGADO : FERNANDO ROBERTO TELINI FRANCO DE PAULA - SC015727

AGRAVADO : ANDRADE E SOUSA IMOVEIS LIMITADA
ADVOGADOS : WILLIAN LOFY - SC021975
JULIANO CONRADO BIZATTO - SC025706
CARLOS EDUARDO MARINHO - SC024280

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/08/2024 a 02/09/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 02 de setembro de 2024