



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 131.459 - SP (2011/0309092-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : MARIA DE LOURDES FRANKEL
ADVOGADO : FLÁVIO KAUFMAN E OUTRO(S)
AGRAVADO : MALULY JR ADVOGADOS E OUTROS
ADVOGADO : WALDEMAR CURY MALULY JUNIOR E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. FIANÇA. MORATÓRIA DE DÉBITOS DA LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DO FIADOR. ADITAMENTO. SÚMULA 214/STJ. AGRADO DESPROVIDO.

1. O fiador que não anui com moratória de débitos da locação concedida pelo locador ao locatário fica desobrigado da fiança, conforme previsto no art. 837, I, do Código Civil (CC/1916, art. 1.503).

2. A transação realizada entre locador e locatário, acompanhada de confissão de dívida e de parcelamento do débito locatício, sem o consentimento ou participação do fiador, constitui aditamento, para fins de incidência da mencionada Súmula 214/STJ ("*O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu*").

3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Senhor Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 18 de dezembro de 2012(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 131.459 - SP (2011/0309092-2)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : MARIA DE LOURDES FRANKEL
ADVOGADO : FLÁVIO KAUFMAN E OUTRO(S)
AGRAVADO : MALULY JR ADVOGADOS E OUTROS
ADVOGADO : WALDEMAR CURY MALULY JUNIOR E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de agravo interno interposto por MARIA DE LOURDES FRANKEL contra decisão deste Relator que concluiu:

"Em relação ao locatário, MALULY JR ADVOGADOS, não merece ser conhecido o apelo especial, eis que as matérias agitadas apenas aproveitam aos fiadores, os quais, de resto, têm interesse conflitante com o do locatário. Portanto, não está configurado o necessário interesse recursal (CPC, art. 6º), a possibilitar o conhecimento do recurso.

Conhece-se do especial apenas em relação aos fiadores, WALDEMAR CURY MALULY e MARIA DE LOURDES MARIGATTI.
(...)

Diante do exposto, com fundamento no art. 544, § 4º, II, "c", do CPC, conheço do agravo para conhecer apenas do recurso especial dos fiadores e dar-lhe parcial provimento, julgando parcialmente procedentes os embargos à execução, para:

a) acolher a preliminar de ilegitimidade passiva dos fiadores (WALDEMAR CURY MALULY e MARIA DE LOURDES MARIGATTI), extinguindo a execução em relação a eles, nos termos do art. 267, VI, do Código de Processo Civil, condenando a parte embargada, exequente, a arcar, em proporção, com as custas e o pagamento da verba honorária sucumbencial, esta última fixada em R\$ 5.000,00, com fundamento no art. 20, § 4º, do Código de Processo Civil;

b) admitir o prosseguimento da execução em relação ao locatário, MALULY JR. ADVOGADOS, confirmando os ônus sucumbenciais fixados na instância ordinária (fl. 375, e-STJ) permanecem incólumes em relação ao locatário embargante, MALULY JR. ADVOGADOS." (fls. 545/546)

Em suas razões recursais, a ora agravante aduz que a decisão agravada que *"reformou o v. Acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo violou as seguintes normas: a) Inexistência de dissídio jurisprudencial; b) Infração ao artigo 544, parágrafo 4º, II, 'c', do CPC; c) Julgamento extra petita; d) Violação da Súmula n.º 07 do Superior Tribunal de*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Justiça; e) Erro de fato na análise da composição da dívida". Requer, ao final, "o recebimento do AGRADO, dando-se provimento para restabelecer o julgamento do acórdão do Tribunal de Justiça. Sucessivamente na forma do artigo 189 do Código de Processo Civil, caso mantida a decisão, requer a procedência parcial do Agravo, determinando o seguinte: a) Que os fiadores sejam responsáveis pelos alugueis e encargos anteriores ao dia 04/08/2006 que foi a assinatura do documento 'Aditamento Contratual com Termo de Acordo e Confissão de Dívida'; b) Que seja julgada sucumbência recíproca" (fls. 567/584).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 131.459 - SP (2011/0309092-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : MARIA DE LOURDES FRANKEL
ADVOGADO : FLÁVIO KAUFMAN E OUTRO(S)
AGRAVADO : MALULY JR ADVOGADOS E OUTROS
ADVOGADO : WALDEMAR CURY MALULY JUNIOR E OUTRO(S)

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

De início, cumpre salientar que, ao contrário do afirmado pela ora agravante, a decisão hostilizada não violou o disposto na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça, tampouco no art. 544, § 4º, II, c, do Código de Processo Civil. Com efeito, a controvérsia foi decidida, às fls. 540/546, levando-se em consideração as premissas fáticas já formadas nas instâncias ordinárias, dando-lhes uma nova conclusão jurídica, baseada na jurisprudência firmada no âmbito desta Corte de Justiça.

Ademais, o *decisum* impugnado não incorreu em julgamento *extra petita*, na medida em que foram analisadas todas as teses trazidas na petição de recurso especial.

No mérito, mantém-se a decisão ora agravada.

Quanto à responsabilidade do fiador pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação, por prazo indeterminado, do contrato sem sua anuência, a jurisprudência desta Corte de Justiça orienta-se no sentido de que, havendo, no contrato de locação, 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 Código Civil de 1916 ou do art. 835 do Código Civil de 2002, a depender da época da avença.

A prorrogação por prazo indeterminado do contrato de locação, sem o consentimento do fiador, ainda que se trate de avença inicialmente firmada por prazo determinado, não caracteriza aditamento, justamente por constar tal previsão em cláusula do contrato original. Daí essa hipótese não atrair a aplicação da Súmula 214 do STJ: "*O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu*".

A propósito, podem ser citados precedentes da colenda Terceira Seção (EREsp 566.633/CE, Rel. Min. **PAULO MEDINA**, DJ de 12.3.2008; EREsp 569.025/TO, Rel. Min. **ARNALDO ESTEVES LIMA**, DJ de 6/12/2007) e, mais recentemente, da colenda Segunda Seção, quando a matéria relativa à locação predial urbana foi atribuída à sua competência (AgRg nos EAg 1.217.095/RJ, Segunda Seção, Rel. Min. **RAUL ARAÚJO**, DJe de 8/11/2010; AgRg



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

nos EAg 1.098.037/SP, Segunda Seção, Rel. Min. **LUIS FELIPE SALOMÃO**, DJe de 16/5/2011).

Há, inclusive, precedente da egrégia Corte Especial delineando que, embora o contrato tenha sido firmado por prazo determinado, a vinculação do fiador decorre da existência de cláusula prevendo sua responsabilidade até a entrega das chaves (AgRg nos EREsp 845.951/RS, Rel. Min. **TEORI ALBINO ZAVASCKI**, DJe de 1º/7/2008).

Na hipótese em exame, a colenda Corte estadual afirmou que há, no contrato de locação, cláusula expressa de anuência da fiadora à responsabilidade até a desocupação do imóvel. Confira-se:

"O imóvel não residencial 'sub judice' descrito na petição inicial foi locado pelo período de 24 meses, com início em 1º/10/01 e término previsto para o dia 30/9/03, tendo sido a referida locação prorrogada automaticamente, independente de expressa manifestação das partes (fls. 289/301).

(...)

A orientação do C. STJ é no sentido de que prevalece a cláusula contratual que torna o fiador obrigado pela fiança prestada até a efetiva entrega das chaves do imóvel.

Esse entendimento, além de se mostrar fiel à vontade dos contratantes, coaduna com o disposto no art. 39 da Lei nº 8.245/91, segundo o qual, salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.

(...)

O contrato de locação traz previsão expressa da responsabilidade dos fiadores até a desocupação do imóvel (cláusula 16º, folhas 297). Daí por que, a obrigação dos fiadores não se restringe ao prazo inicial de vigência do contrato." (fls. 93/96, e-STJ)

Entretanto, há uma peculiaridade no caso concreto que merece apreciação, por ser dotada de autonomia suficiente para não encontrar abrangência na orientação jurisprudencial acima.

Não obstante aqui também se tenha um contrato de locação por prazo determinado prorrogado automaticamente, sem anuência do fiador, o que, a princípio, atrairia a incidência daqueles precedentes, houve, na hipótese, a realização de um acordo entre o locador e locatário, sem a participação dos fiadores, tendo sido firmado instrumento de confissão de dívida, com concessão de prorrogação de prazo e parcelamento de débitos da locação.

O eg. Tribunal de Justiça entendeu que esse instrumento de prorrogação de prazo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

e parcelamento do débito, sem participação dos fiadores, em nada prejudicava os locatários ou fiadores e, por isso, não constituiria novação e nem propriamente um aditamento ao contrato. Com isso, afastou a incidência da Súmula 214 do STJ.

Esse entendimento, contudo, mostra-se equivocado, *data venia*.

Com efeito, o fiador que não anui com moratória de débitos da locação concedida pelo locador ao locatário fica desobrigado da fiança, por expressa previsão legal. É o que dispõe a norma do art. 837, I, do Código Civil (CC/1916, art. 1.503).

Embora haja debate na doutrina acerca de a prorrogação de prazo para quitação de débito constituir ou não novação, certo é que configura moratória. Como adverte CLAUDIO LUIZ BUENO DE GODOY, concedido *"um novo e dilargado prazo para pagamento, o que coloca em risco a situação do fiador, com a eventual insolvência do devedor, já reconhecidamente inapto a pagar no prazo"*, fica extinta a fiança, se o garantidor não anuiu com a prorrogação (in **Código Civil Comentado**, 3ª ed., atual. e rev., São Paulo: Manole, 2009, p. 828).

Portanto, mostra-se equivocado entender que, em contrato de locação, a concessão de moratória pelo locador ao locatário, prorrogando o prazo de pagamento de dívida da locação sem o consentimento do fiador, não traz prejuízo para o garantidor, na medida em que apenas traria benefício ao devedor.

Na realidade, a prorrogação envolve novos riscos de inadimplemento, o qual, uma vez configurado, agrava as responsabilidades do fiador. A presente hipótese é exemplo típico: concedida a moratória, à revelia dos fiadores, com prorrogação de prazo para pagamento e parcelamento do débito locatício, quando a dívida alcançava pouco mais de R\$ 13.000,00, eis que sucederam-se novos inadimplementos, com o que veio, posteriormente, execução no valor de mais de R\$ 50.000,00 contra o locatário e seus fiadores.

Essa é a razão da norma do art. 1.503, I, do Código Civil de 1916, reproduzida no art. 838, I, do Novo Código, que desobriga da fiança o garante em face de acordo de parcelamento do débito, no qual o credor, sem ouvir o fiador, prorroga o prazo para que o devedor cumpra a obrigação (concessão de moratória). Com isso, já não responde o fiador da locação pelas obrigações resultantes da fiança, mesmo que exista cláusula estendendo essas obrigações até a entrega das chaves. Em resumo, o garante que não participou do mencionado acordo fica exonerado da garantia.

Nesse sentido:

"LOCAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. ALEGAÇÃO DE OFENSA AO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ART. 535, INCISOS I E II, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. **PARCELAMENTO DO DÉBITO LOCATÍCIO. MORATÓRIA RECONHECIDA PELO TRIBUNAL A QUO. FIADORA QUE SUBSCRITOU O ACORDO MORATÓRIO COMO REPRESENTANTE LEGAL DA LOCATÁRIA. CONCORDÂNCIA COM O ATO. MANUTENÇÃO DA GARANTIA FIDEJUSSÓRIA. FIADOR QUE NÃO PARTICIPOU DO ATO. EXONERAÇÃO DA FIANÇA. PRECEDENTES.**

1. O acórdão hostilizado solucionou as questões apontadas como omitidas de maneira clara e coerente, apresentando as razões que firmaram o seu convencimento.

2. **Havendo transação e moratória, sem a anuência dos fiadores, não respondem esses por obrigações resultantes de pacto adicional firmado entre locador e locatário, ainda que exista cláusula estendendo suas obrigações até a entrega das chaves.**

3. O fiador que subscreveu o acordo moratório, ainda que na condição de representante legal da pessoa jurídica locatária, tem ciência inequívoca do ato, o que afasta a pretensão de ser exonerado da garantia com base no art. 1.503, inciso I, do Código Civil de 1916.

4. **Havendo dois fiadores e sendo a moratória assinada apenas por um deles, o cogarante que não participou do mencionado acordo resta exonerado.**

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido.”

(REsp 865.743/RS, Quinta Turma, Rel. Min. LAURITA VAZ, DJe de 31/5/2010)

"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. FIANÇA. **PARCELAMENTO DA DÍVIDA. MORATÓRIA. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DO FIADOR. SOLIDARIEDADE. EXONERAÇÃO. ART. 838 DO CÓDIGO CIVIL (ART. 1503, I, DO CÓDIGO CIVIL/1916). SÚMULA 214/STJ. I – A moratória oriunda de parcelamento da dívida locatícia constitui o aditamento das obrigações assumidas pelos garantes do contrato de locação.**

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

III - Agravo regimental desprovido."

(AgRg no REsp 706.691/SP, Quinta Turma, Rel. Min. FELIX FISCHER, DJ de 20/2/2006)

Desse modo, a transação realizada entre locador e locatário, acompanhada de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

confissão de dívida e de parcelamento do débito locatício, sem o consentimento ou participação do fiador, constitui aditamento, para fins de incidência da mencionada Súmula 214/STJ.

Nesse contexto, deve ser confirmada a decisão agravada que: (I) acolheu "*a preliminar de ilegitimidade passiva dos fiadores (WALDEMAR CURY MALULY e MARIA DE LOURDES MARIGATTI), extinguindo a execução em relação a eles, nos termos do art. 267, VI, do Código de Processo Civil, condenando a parte embargada, exequente, a arcar, em proporção, com as custas e o pagamento da verba honorária sucumbencial, esta última fixada em R\$ 5.000,00, com fundamento no art. 20, § 4º, do Código de Processo Civil*"; (II) admitiu "*o prosseguimento da execução em relação ao locatário, MALULY JR. ADVOGADOS, confirmando os ônus sucumbenciais fixados na instância ordinária (fl. 375, e-STJ) permanecem incólumes em relação ao locatário embargante, MALULY JR. ADVOGADOS*" (fls. 545/ 546).

Por fim, não deve ser acolhido o pedido sucessivo, com o consequente acolhimento da sucumbência recíproca. Isso, porque quando formulado o aditamento os promoventes liberaram os fiadores da obrigação contratual, conforme dito anteriormente. Desse modo, não há razão para se pretender ter como inexistente documento hígido entre as partes signatárias, de maneira a se cogitar o retorno da obrigação de que já ficaram liberados os fiadores em face da formalização daquele aditamento.

Diante do exposto, não tendo a ora agravante infirmado os fundamentos da decisão agravada, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2011/0309092-2 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 131.459 / SP**

Números Origem: 1435373620098260100 5830020091435371

EM MESA

JULGADO: 18/12/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. EDILSON ALVES DE FRANÇA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MALULY JR ADVOGADOS E OUTROS
ADVOGADO : WALDEMAR CURY MALULY JUNIOR E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARIA DE LOURDES FRANKEL
ADVOGADO : FLÁVIO KAUFMAN E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : MARIA DE LOURDES FRANKEL
ADVOGADO : FLÁVIO KAUFMAN E OUTRO(S)
AGRAVADO : MALULY JR ADVOGADOS E OUTROS
ADVOGADO : WALDEMAR CURY MALULY JUNIOR E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Senhor Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.