



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 766.876 - PR (2015/0211126-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : MARIA DE LOURDES SALVADOR RODRIGUES
ADVOGADOS : GEORGIA BORDIN JACOB GRACIANO E OUTRO(S)
MILENA MAZZAROTTO TOSATTO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARCIA MARIA CAMARGO ALVES MACHADO
ADVOGADOS : MARCELO ANTÔNIO OHRENN MARTINS E OUTRO(S)
SAMIR ALEXANDRE DO PRADO GEBARA
INTERES. : FABIO CARLOS DOS SANTOS
INTERES. : EDISSON JOAO ALVES
INTERES. : NOELI CAMARGO ALVES

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. FIANÇA LOCATÍCIA. RESPONSABILIDADE DO FIADOR. PRORROGAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. AGRADO REGIMENTAL IMPROVIDO.

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')". Ademais, com a nova redação conferida ao art. 39 da Lei do Inquilinato, 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. (AgRg no REsp 1222078/RJ, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 15/9/2015, DJe 18/9/2015).

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agrado regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha (Presidente), Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 23 de fevereiro de 2016 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 766.876 - PR (2015/0211126-9)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo regimental interposto por Maria de Lourdes dos Santos Rodrigues contra a decisão da minha relatoria que negou provimento ao agravo em recurso especial, em decisão assim sumariada (e-STJ, fl. 363):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FIANÇA LOCATÍCIA. VIOLAÇÃO. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE DO FIADOR ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. POSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 214. INAPLICABILIDADE NA ESPÉCIE. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

Nas suas razões assevera, de início, a inaplicabilidade da Súmula n. 83 desta Corte, na medida em que, "enquanto o r acórdão recorrido eximiu os fiadores da responsabilidade pelo pagamento dos débito anteriores ao término do prazo previsto no contrato de locação, quando o mesmo já estava prorrogado por prazo indeterminado, os acórdãos paradigmas apresentados demonstram entendimentos totalmente contrários" (e-STJ, fl. 372).

Essencialmente, aduz que os fiadores permanecem inteiramente responsáveis pelo contrato de locação no qual figuraram como garantes até a efetiva devolução do imóvel, mesmo que tenha havido a prorrogação legal do referido termo, sobretudo porque, no caso, não houve pedido expresso de exoneração da fiança.

Diante dessas considerações, pleiteia pelo provimento do recurso.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 766.876 - PR (2015/0211126-9)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

Na decisão agravada, pontuei que, de acordo com a jurisprudência desta Casa, não se confundem as hipóteses de aditamento e de prorrogação legal ou tácita do ajuste, permanecendo a responsabilidade dos fiadores pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação do pacto desde que tenham anuído a essa possibilidade na época em que firmaram a avença.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL. FIANÇA EM LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. PRAZO INDETERMINADO. FIANÇA FIRMADA DURANTE A VIGÊNCIA DA REDAÇÃO PRIMITIVA DO ART. 39 DA LEI DO INQUILINATO. EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL DE MANUTENÇÃO DA FIANÇA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. MANUTENÇÃO DO FIADOR COMO GARANTE. PENHORA DO IMÓVEL RESIDENCIAL DO FIADOR. POSSIBILIDADE, CONFORME PACIFICADO NA JURISPRUDÊNCIA DO STJ E DO STF.

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"). Ademais, com a nova redação conferida ao art. 39 da Lei do Inquilinato, 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.

2. Ademais, a Segunda Seção, em sede de julgamento de recurso especial repetitivo, consolidou a jurisprudência do STJ no sentido de de que "[é] legítima a penhora de apontado bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, ante o que dispõe o art. 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/1990". (REsp 1363368/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 12/11/2014, DJe 21/11/2014) 3. Com efeito, em vista do apurado pela Corte local, só seria possível cogitar em revisão da decisão recorrida, para acolhimento dos pleitos recursais, mediante reexame de provas e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

interpretação contratual - vedados, em sede de recurso especial, pelas súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1222078/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/09/2015, DJe 18/09/2015)

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. GARANTIAS LOCATÍCIAS. FIANÇA. PRORROGAÇÃO DA LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. DÉBITO DO PERÍODO POSTERIOR A PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA. EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO FIADOR ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES OU DA SUA EXONERAÇÃO. APLICAÇÃO DO ART. 39 DA LEI 8935/91. PRECEDENTE ESPECÍFICO DA TERCEIRA SEÇÃO DO STJ. 1. Os fiadores continuam responsáveis pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal da locação por prazo indeterminado se concordaram expressamente com essa possibilidade no contrato de fiança adjeto ao de locação e não se exoneraram na forma prevista em lei (art. 1500 do CC/16 e art. 835 do CC/02. 2. Inteligência do art. 39 da Lei n. 8935/91. 3. Precedentes específicos do STJ, inclusive da Terceira Seção (EResp n. 566.633-CE, DJe de 12/03/2008). 4. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (REsp n. 1.412.372/SC, Relator o Ministro **Paulo de Tarso Sanseverino**, DJe de 15/4/2015.)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FIANÇA. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA. PREVISÃO DE RESPONSABILIDADE ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. 1. Na prorrogação do contrato de locação, havendo cláusula expressa de responsabilidade do garante após a prorrogação do contrato, este deverá responder pelas obrigações posteriores, a menos que tenha se exonerado na forma dos artigos 1.500 do Código Civil de 1916 ou 835 do Código Civil vigente. 2. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp n. 4.126/SP, Relatora a Ministra **Maria Isabel Gallotti**, DJe de 23/3/2015.)

No caso, esclareceu o Colegiado local, no que tange à responsabilização dos fiadores, que "no documento assinado pelas partes não houve qualquer menção à possibilidade de prorrogação contratual" (e-STJ, fl. 212). Diante disso, incide, por conseguinte, o óbice disposto no enunciado n. 83 da Súmula desta Corte Superior.

À vista dessas considerações, mantenho a decisão agravada por seus próprios fundamentos e nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0211126-9

AgRg no
AREsp 766.876 / PR

Números Origem: 00648231320108160001 1039636603 1039636604

EM MESA

JULGADO: 23/02/2016

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: MARIA DE LOURDES SALVADOR RODRIGUES
ADVOGADOS	: GEORGIA BORDIN JACOB GRACIANO E OUTRO(S) MILENA MAZZAROTTO TOSATTO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: MARCIA MARIA CAMARGO ALVES MACHADO
ADVOGADOS	: MARCELO ANTÔNIO OHRENN MARTINS E OUTRO(S) SAMIR ALEXANDRE DO PRADO GEBARA
INTERES.	: FABIO CARLOS DOS SANTOS
INTERES.	: EDISSON JOAO ALVES
INTERES.	: NOELI CAMARGO ALVES

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: MARIA DE LOURDES SALVADOR RODRIGUES
ADVOGADOS	: GEORGIA BORDIN JACOB GRACIANO E OUTRO(S) MILENA MAZZAROTTO TOSATTO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: MARCIA MARIA CAMARGO ALVES MACHADO
ADVOGADOS	: MARCELO ANTÔNIO OHRENN MARTINS E OUTRO(S) SAMIR ALEXANDRE DO PRADO GEBARA
INTERES.	: FABIO CARLOS DOS SANTOS
INTERES.	: EDISSON JOAO ALVES
INTERES.	: NOELI CAMARGO ALVES

CERTIDÃO

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

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha (Presidente), Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.