



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.336.452 - MG (2012/0158662-6)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : LEVI HONORATO DE OLIVEIRA E OUTRO
ADVOGADO : EVANDRO FRANÇA MAGALHÃES E OUTRO(S)
AGRAVADO : LOURIVAL DE ALMEIDA
ADVOGADO : ADAIR MIRANDA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. FIANÇA. ALTERAÇÃO DO QUADRO SOCIAL DE EMPRESA LOCATÁRIA. EXONERAÇÃO DURANTE A VIGÊNCIA DO CONTRATO POR PRAZO DETERMINADO. AUSÊNCIA DE ADITAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. ARTIGOS 39 DA LEI N. 8.245/91 E 835 DO CÓDIGO CIVIL.

1. Na vigência do contrato de locação, respondem os fiadores pela garantia dada à empresa locatária em contrato por tempo determinado, ainda que haja mudança no seu quadro social.
2. Na hipótese, ainda que posta em dúvida pelo acórdão recorrido a existência de notificação extrajudicial do locador, a tentativa de exoneração da obrigação durante o prazo determinado de vigência do contrato, sem que haja qualquer tipo de aditamento contratual, contrariaria os artigos 39 da Lei n. 8.245/91 e 835 do Código Civil.
3. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 25 de março de 2014(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.336.452 - MG (2012/0158662-6)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo regimental interposto por Levi Honorato de Oliveira e outra em face de decisão na qual neguei seguimento ao recurso especial (fls. 470/472 e-STJ).

Os agravantes reiteram os argumentos expressos no recurso especial, no sentido de que omissa o acórdão recorrido a respeito da ineficácia da renúncia ao direito dos fiadores se exonerarem da obrigação mediante notificação, bem como a plena validade desta.

Asseveram que, contrariamente ao que afirmado na decisão agravada, o acórdão recorrido atesta a existência da notificação (fls. 382 e 388 e-STJ), embora aluda à sua ocorrência após pedido de recuperação judicial da locatária.

Requer a reforma da decisão.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.336.452 - MG (2012/0158662-6)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Os argumentos do agravante não são suficientes para infirmar os fundamentos da decisão ora agravada, os quais reitero.

Trata-se de recurso especial, interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, assim ementado (e-STJ, fl. 379):

EMENTA: CIVIL E PROCESSO CIVIL DESPEJO COBRANÇA DE ALUGUEIS E ENCARGOS CONTRATO DE LOCAÇÃO FIANÇA SOLIDARIEDADE PRINCÍPIO *PACTA SUNT SERVANDA* DESCONTO DE PONTUALIDADE INDEVIDO CARÁTER DE MULTA MORATÓRIA LIMITAÇÃO RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO - LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ AFASTADA. Se a Lei que cuida dos contratos de locação prevê que as garantias se estendem até a entrega do imóvel, e no contrato o fiador assume a responsabilidade solidária pelo cumprimento do mesmo, sem nenhuma ressalva, não pode prosperar a pretensão de eximir-se da obrigação, pelo fato de sua parente haver se desligado da sociedade locatária garantida. A cláusula contratual que prevê o desconto no valor do aluguel a título de prêmio pela pontualidade no pagamento, afigura-se abusiva, uma vez que visa, na verdade, burlar o sistema locacional, encobrindo a cobrança ilegal de multa moratória. Quando a conduta da parte litigante não está inserida nas hipóteses de caracterização objetiva da litigância de má-fé, arroladas taxativamente no artigo 17 do CPC não há que se falar em condenação a este título. Deram parcial provimento ao recurso.

Os embargos de declaração opostos pelos réus foram igualmente rejeitados (fls. 412/418, e-STJ).

No presente recurso, aponta-se contrariedade aos artigos 458, II, 535, II, do CPC, e 835 do CCB. Buscam os recorrentes demonstrar, inicialmente, omissão do acórdão. Aduzem que o fiador pode se exonerar da obrigação, ainda que haja cláusula contratual



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de renúncia a esse direito. Acrescentam que, com a saída de antiga sócia da empresa locatária, irmã da corré, notificaram o autor de seu propósito de se desobrigar da fiança. Arguem, igualmente, conflito jurisprudencial.

Contrarrrazões, às fls. 449/456 e-STJ, pela manutenção do acórdão federal.

Juízo prévio de admissibilidade na origem, às fls. 460/461, e-STJ.

Assim posta a questão, passo ao exame do mérito do recurso.

Quanto à alegada violação aos artigos 458, II e 535, II, do CPC, sem razão os recorrentes, haja vista que enfrentadas de forma fundamentada todas as questões levantadas pela parte, porém em sentido contrário ao pretendido, o que afasta a invocada declaração de nulidade (EDcl no Ag 1296255/SC, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 26.9.2013; AgRg no AREsp 39428/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 4.10.2013).

No tocante a alegada contrariedade ao art. 835 do CCB, não prosperam as razões levantadas. A controvérsia diz respeito à exoneração dos fiadores recorrentes, diante da alteração societária da pessoa jurídica, então locatária, com a saída do quadro social de familiares dos fiadores, sem exonerarem-se da obrigação perante o locador, como previsto pelos artigos 1.500 do Código Civil de 1916, ou 835 do Código vigente. Contrariamente ao explanado, não ficou comprovada a notificação do locador, como disposto na sentença de fl. 383 e-STJ. Rever tal aspecto só com no exame das provas dos autos, o que encontra óbice no enunciado 7 da Súmula desta Corte.

Nesse sentido:

LOCAÇÃO. FIANÇA. RETIRADA DO SÓCIO-FIADOR DA SOCIEDADE AFIANÇADA. NÃO CONHECIMENTO PELO LOCADOR. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DO CONTRATO. CLÁUSULA DE RESPONSABILIDADE DO FIADOR ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES.

1.- Não basta a simples retirada do sócio-fiador da sociedade, para que o garante se desonere da fiança prestada, sendo necessária, para garantir a segurança jurídica e o exato cumprimento dos contratos, a comunicação expressa ao credor sobre sua intenção de se exonerar da fiança, por meio da competente notificação extrajudicial; ou, se necessário, manejar a apropriada ação judicial.

2.- Havendo no contrato de locação cláusula expressa



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

prevendo a responsabilidade do fiador até a entrega definitiva das chaves ao locador, esse responde pelas obrigações contratuais decorrentes da prorrogação do contrato até a efetiva entrega das chaves do imóvel.

3.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no AREsp 118285/RJ, Relator Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, DJe 7/5/2012)

Fiança dada a pessoa jurídica. Locação comercial. Transferência de propriedade da empresa. Saída dos sócios garantidos.

1. Para tornar insubsistente a garantia fidejussória, não basta a ocorrência da cessão de cota pelo sócio fiador da empresa locatária durante a vigência do contrato de locação.

2. É possível, em casos que tais, a exoneração da fiança – prestada tanto por prazo determinado como por indeterminado –, desde que observadas as disposições do art. 1.500 do Cód. Civil de 1916 ou do art. 835 do Cód. Civil, dependendo da época em que foi celebrada a avença. Precedentes.

3. Na espécie, o sócio fiador não empreendeu nenhuma das hipóteses previstas nos referidos dispositivos legais.

4. Recurso especial do qual não se conheceu.

(REsp 1116952/RJ, Relator Ministro NILSON NAVES, SEXTA TURMA, DJe 8/3/2010)

Ademais, ressalte-se que a garantia fiduciária fora prestada a contrato de locação comercial com prazo determinado (1º.9.2003 a 31.8.2008 - fl. 241 e-STJ), e a dívida objeto de cobrança diz respeito a esse período - janeiro de 2007 a novembro de 2007, e não houve prorrogação temporal. Dessa forma, ainda que haja exoneração extrajudicial endereçada ao locador, duvidosa em razão da redação do acórdão recorrido, esta não operaria os efeitos pretendidos pelos fiadores diante da impossibilidade jurídica, tendo em vista que a obrigação dos agravantes se estenderia até o fim do prazo do contrato de locação, por força do art. 39 da Lei n. 8.245/1991 combinado com o art. 835 do Código Civil.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.
É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0158662-6 PROCESSO ELETRÔNICO **AgRg no**
REsp 1.336.452 /
MG

Números Origem: 10701071883170 10701071883170004 701071883170

EM MESA

JULGADO: 25/03/2014

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUGO GUEIROS BERNARDES FILHO

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LEVI HONORATO DE OLIVEIRA E OUTRO
ADVOGADO : EVANDRO FRANÇA MAGALHÃES E OUTRO(S)
RECORRIDO : LOURIVAL DE ALMEIDA
ADVOGADO : ADAIR MIRANDA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : LEVI HONORATO DE OLIVEIRA E OUTRO
ADVOGADO : EVANDRO FRANÇA MAGALHÃES E OUTRO(S)
AGRAVADO : LOURIVAL DE ALMEIDA
ADVOGADO : ADAIR MIRANDA 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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.