

**AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1220771 - SP
(2017/0320997-4)**

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : VANDA CAMPI
AGRAVANTE : MIGUEL CAMPI
ADVOGADO : ROSEMEIRE DURAN - SP192214
AGRAVADO : DELGA PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : LAEDES GOMES DE SOUZA - SP110143
MARCELO DE BARROS MORETTI - SP154593

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. PRORROGAÇÃO TÁCITA DO PACTO. CONTRATO DE FIANÇA ANTERIOR À VIGÊNCIA DA LEI N. 12.112/2009. NECESSIDADE DE EXPRESSO CONSENTIMENTO. SITUAÇÃO VERIFICADA NO CASO. LEGITIMIDADE POR PARTE DA FIADORA. REVISÃO DO JULGADO QUE ENSEJA ANÁLISE DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DESTA CORTE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. No julgamento dos EREsp 566.633/CE, ficou pacificada no âmbito do STJ a admissão da prorrogação da fiança nos contratos locatícios prorrogados por prazo indeterminado, contanto que expressamente prevista no contrato.
2. A revisão do julgado importa necessariamente no reexame de provas e na análise de cláusulas contratuais, o que é vedado em âmbito de recurso especial, ante o óbice dos enunciados n. 5 e 7 da Súmula deste Tribunal.
3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 04 de maio de 2020 (Data do Julgamento)

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.220.771 - SP
(2017/0320997-4)**

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo interno interposto por Vanda Campi e Miguel Campi contra decisão monocrática desta relatoria que, em juízo de retratação, conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial dos ora agravantes, nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 532):

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. PRORROGAÇÃO TÁCITA DO PACTO. CONTRATO DE FIANÇA ANTERIOR À VIGÊNCIA DA LEI N. 12.112/2009. NECESSIDADE DE EXPRESSO CONSENTIMENTO. SITUAÇÃO VERIFICADA NO CASO. AGRADO CONHECIDO, EM JUÍZO DE RECONSIDERAÇÃO, PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

Em suas razões recursais (e-STJ, fls. 540-560), os insurgentes defendem serem partes ilegítimas para figurarem no polo passivo, na qualidade de responsáveis solidários (fiadores) pela dívida de aluguel e encargos da locação.

Para tanto, aduzem que, uma vez "firmado contrato de locação por prazo determinado garantido por fiança e restando este pacto prorrogado por prazo indeterminado sem anuência do fiador, não se admite, ainda que exista cláusula estendendo a obrigação até a entrega das chaves, a responsabilidade do fiador por encargos locatícios decorrentes da prorrogação, inclusive, prorrogação esta que alberga/favorece terceiros totalmente desconhecidos dos agravantes" (e-STJ, fl. 547-548).

Destacam ainda a impossibilidade de "se interpretar extensivamente a fiança, em razão de ser *intuitu personae*, no caso de prorrogação do contrato por prazo indeterminando, sem a anuência expressa dos fiadores/agravantes" (e-STJ, fl. 555).

Ao final, requerem a reconsideração da decisão agravada ou a apreciação do agravo interno pelo Colegiado.

Impugnação às fls. 563-574 (e-STJ).

Superior Tribunal de Justiça

É o relatório.

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.220.771 - SP
(2017/0320997-4)**

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : VANDA CAMPI
AGRAVANTE : MIGUEL CAMPI
ADVOGADO : ROSEMEIRE DURAN - SP192214
AGRAVADO : DELGA PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : LAEDES GOMES DE SOUZA - SP110143
MARCELO DE BARROS MORETTI - SP154593

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. PRORROGAÇÃO TÁCITA DO PACTO. CONTRATO DE FIANÇA ANTERIOR À VIGÊNCIA DA LEI N. 12.112/2009. NECESSIDADE DE EXPRESSO CONSENTIMENTO. SITUAÇÃO VERIFICADA NO CASO. LEGITIMIDADE POR PARTE DA FIADORA. REVISÃO DO JULGADO QUE ENSEJA ANÁLISE DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DESTA CORTE. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. No julgamento dos EREsp 566.633/CE, ficou pacificada no âmbito do STJ a admissão da prorrogação da fiança nos contratos locatícios prorrogados por prazo indeterminado, contanto que expressamente prevista no contrato.

2. A revisão do julgado importa necessariamente no reexame de provas e na análise de cláusulas contratuais, o que é vedado em âmbito de recurso especial, ante o óbice dos enunciados n. 5 e 7 da Súmula deste Tribunal.

3. Agravo interno desprovido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

O inconformismo não merece prosperar, pois os argumentos trazidos pelos agravantes em sua insurgência não são capazes de modificar a conclusão da decisão combatida, a qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Consta dos autos que o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo reformou a decisão do Juízo de primeiro grau que declarou a ilegitimidade passiva *ad causam* dos ora agravantes para figurarem como devedores na ação de execução de título executivo referente a contrato de locação. O Colegiado estadual entendeu pela impossibilidade de exoneração dos fiadores na relação locatícia por prazo indeterminado, a qual somente ocorreria se houvesse notificação expressa dos garantidores informando a resilição unilateral do pacto.

A insurgência dos ora agravados, instrumentalizada no recurso especial, consiste na sua exclusão, na qualidade de fiadores, do polo passivo da execução, ante a existência de cláusula expressa no contrato de locação no sentido de que a permanência do locatário somente seria possível por outro completamente novo e desvinculado do primeiro.

Com efeito, no julgamento dos EREsp 566.633/CE, ficou pacificada 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").

Todavia, a jurisprudência consolidada apreciou demandas à luz da redação primitiva do art. 39 da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991). Com a nova redação conferida ao dispositivo pela Lei 12.112/2009, 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 exonerar-se da obrigação mediante notificação resilitória.

A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOCAÇÃO PREDIAL URBANA. PRORROGAÇÃO, POR PRAZO INDETERMINADO. FIANÇA ATÉ EFETIVA DEVOLUÇÃO DAS CHAVES. EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Com o julgamento dos EREsp 566.633/CE, ficou pacificado no âmbito do STJ a admissão da prorrogação da fiança nos contratos locatícios por prazo indeterminado, contanto que expressamente prevista no pacto (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 pela Lei nº 12.112/09, para contratos de fiança firmados a partir de sua vigência, salvo disposição em contrário, a garantia, em caso de prorrogação legal de locação por prazo indeterminado, também prorroga-se automaticamente (ope legis), resguardando-se, durante esse prazo, a faculdade de o fiador exonerar-se da obrigação mediante notificação resilitória.

3. No caso, a ação de execução foi ajuizada no ano de 2004, por conseguinte, o contrato de fiança é anterior à vigência da Lei nº 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, o que existia.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 1232891/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 10/03/2016, DJe 21/03/2016)

Ao analisar a matéria, o Colegiado estadual pontuou o seguinte (e-STJ, fls. 336-338, sem grifo no original):

Primeiramente, deve ser ressaltado que, essencialmente, apesar dos inúmeros tópicos enumerados pela Empresa Apelante em suas Razões Recursais, em verdade, o cerne da celeuma se concentra na existência ou não de aditamento Contratual realizado entre Locadores e Locatários apto a inovar a relação Contratual existente entre as Partes, de forma suficiente a justificar a exoneração dos mesmos da responsabilidade pela adimplência do Crédito exigido, bem como, se houve a continuidade da relação Locatícia estabelecida.

Para tanto, necessário se faz o cotejo do Instrumento de fls. 52/61 com o restante dos elementos constantes nos Autos.

Com efeito, a leitura da cláusula "3" de fl. 52 expõe que a permanência dos Locatários no Imóvel objeto do Pacto só poderia ser sucedido após com a realização de novo Contrato "completamente novo e totalmente desvinculado deste" (sic).

De outra banda, também cabe a Leitura a cláusula 25 do mesmo Instrumento, da qual se retira a ratificação da responsabilidade dos Autores Embargantes pelos débitos do Contrato, em caso de continuidade da relação Locatícia, sem interrupção da posse.

Nesta senda, a discussão se pauta na possibilidade de, após o término de Contrato de Locação de Imóvel Urbano por prazo determinado firmado entre as Partes, este continuar em vigor nos termos pactuados, apesar da ausência de novo Contrato escrito regulando a relação de Direito Material.

E a resposta é afirmativa, visto que, por força de Lei, o termo nos Contratos regidos pela Lei 8.245/1991, possuem trato diferenciado, como

explicita o artigo 56, e seu paragrafo único, in verbis:

(...)

Consequentemente, não havendo a efetiva entrega ou retomada do Imóvel objeto da locação inicialmente estipulada com prazo determinado, o Contrato automaticamente passa a vigorar por prazo indeterminado, mantendo a sua validade e eficácia, irradiando seus efeitos na Personalidade Jurídica das Partes Contratantes.

Neste sentido, já está pacificado o Entendimento Jurisprudencial de que, para a exoneração do fiador neste tipo de Contrato, é necessária a notificação expressa dos garantidores, informando a rescisão unilateral do Pacto, conforme se vê na Orientação Jurisprudencial pacífica desta C. Câmara de Direito Privado:

(...)

Desta forma, bastaria aos Fiadores Apelantes comprovarem nos Autos a rescisão do Contrato de Locação, a existência de novação, a sua desoneração da garantia fidejussória prestada, ou qualquer outra causa que demonstre a interrupção da relação Locatícia, ônus que lhes competia, nos termos do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, o que não foi o caso destes Autos.

De mais a mais, o exercício da posse por terceiro estranho ao Contrato original, desacompanhado do competente termo de entrega de chaves ou termo de rescisão contratual, só indica a existência de relação de sublocação, fato que não exclui o exercício da posse pelos Locatários originais.

Verifica-se dos autos, além de expressamente corroborado pelos agravantes em suas razões recursais, que a relação locatícia é anterior à vigência da Lei n. 12.112/2009. Ademais, o acórdão recorrido foi claro ao consignar a existência de cláusula expressa no contrato prevendo a responsabilidade dos fiadores no caso de prorrogação tácita da relação locatícia.

Assim, consoante assente na decisão agravada, se no contrato avençado, os fiadores expressamente anuíram em estender a fiança nos casos de prorrogação do pacto locatício para prazo indeterminado, estes serão responsabilizados pelos débitos daí decorrentes.

Nesse mesmo sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO. RESPONSABILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. Nos contratos de locação anteriores à vigência da Lei n. 12.112/2009 - que alterou o art. 39 da Lei n. 8.245/1991 -, se houver cláusula expressa prevendo a responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, ela se mantém em vigor no caso de prorrogação tácita do pacto locativo.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 358.331/MS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 21/11/2017, DJe 27/11/2017)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DECLARATÓRIOS NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL (CPC/73). LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. PRORROGAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. FIANÇA. PREVISÃO DE PRORROGAÇÃO ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015.

1. Restou pacificado no âmbito do STJ a admissão da prorrogação da fiança nos contratos de locação por prazo indeterminado desde que expressamente prevista no pacto.
2. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.
3. O recurso mostra-se manifestamente improcedente, a ensejar a aplicação da multa prevista no artigo 1.021, § 4º, do CPC.
4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO COM APLICAÇÃO DE MULTA. (AgInt nos EDcl no REsp 1484187/DF, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/11/2016, DJe 16/11/2016)

Cumprе destacar que a previsão de cláusula que exige a realização de novo contrato, totalmente desvinculado da primeira avença, para permanência do locatário no imóvel, não é suficiente para inibir a incidência da norma legal que vincula os fiadores nos casos de prorrogação da locação por prazo indeterminado pelo locatário.

Portanto, inviável o recurso especial se o acórdão recorrido se alinha com o posicionamento sedimentado na jurisprudência do STJ. Incide, nesse diapasão, o enunciado da Súmula 83 desta Corte.

Quanto à alegação de existência de novação, o Colegiado estadual pontuou que os fiadores, ora agravantes, não se desincumbiram do ônus de prová-la (ou qualquer outra causa que demonstre a interrupção da relação locatícia). Logo, rever os fundamentos que ensejaram a conclusão alcançada pelo Colegiado local implicaria a análise de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 deste Tribunal.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 1.220.771 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2017/0320997-4

Número de Origem:

01765038120118260100 1765038120118260100 20111482146 5830020111765031

Sessão Virtual de 28/04/2020 a 04/05/2020

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VANDA CAMPI

AGRAVANTE : MIGUEL CAMPI

ADVOGADO : ROSEMEIRE DURAN - SP192214

AGRAVADO : DELGA PARTICIPACOES S/A

ADVOGADOS : LAEDES GOMES DE SOUZA - SP110143

MARCELO DE BARROS MORETTI - SP154593

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VANDA CAMPI

AGRAVANTE : MIGUEL CAMPI

ADVOGADO : ROSEMEIRE DURAN - SP192214

AGRAVADO : DELGA PARTICIPACOES S/A

ADVOGADOS : LAEDES GOMES DE SOUZA - SP110143

MARCELO DE BARROS MORETTI - SP154593

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 04 de maio de 2020