



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 127.841 - SP (2011/0304269-2)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : FUMIKO KAMADA
ADVOGADOS : ADAILTON DA ROCHA TEIXEIRA E OUTRO(S)
REINALDO ARMANDO PAGAN
AGRAVADO : MARCELO MESCHINO E OUTRO
ADVOGADO : GLAUCO DOS SANTOS RUBINI E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO FIADOR RESPONSABILIDADE ATÉ A ENTREGA DAS CHAVE. SÚMULA N. 83/STJ. RAZÕES DO REGIMENTAL INSUFICIENTES. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Massami Uyeda e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrichi.

Brasília (DF), 04 de outubro de 2012(Data do Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 127.841 - SP (2011/0304269-2)

AGRAVANTE : FUMIKO KAMADA
ADVOGADOS : ADAILTON DA ROCHA TEIXEIRA E OUTRO(S)
REINALDO ARMANDO PAGAN
AGRAVADO : MARCELO MESCHINO E OUTRO
ADVOGADO : GLAUCO DOS SANTOS RUBINI E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por FUMIKO KAMADA em face de decisão assim ementada:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO FIADOR RESPONSABILIDADE ATÉ A ENTREGA DAS CHAVE. SÚMULA N. 83/STJ. HABILITAÇÃO DE HERDEIROS. SÚMULA N. 283/STF. PRESCRIÇÃO. SÚMULA N. 284/STF. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

Nas razões do regimental, pede reconsideração da decisão. Afirma *"cabal o entendimento que não se aplica o interpretação extensiva do instituto da fiança, bem como a impossibilidade de coexistir clausula 'até a entrega das chaves' com o instituto da prorrogação contratual por força de lei, dada a incompatibilidade dos institutos"* (e-STJ FL. 242).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 127.841 - SP (2011/0304269-2)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO (Relator):

Eminentes Colegas, o agravo regimental não merece prosperar.

A decisão agravada deve permanecer incólume, em razão da ausência de qualquer fundamento trazido pelo agravante capaz de alterar o entendimento nela firmado.

Não há falar em reparos na decisão, razão pela qual se reafirma o seu teor, verbis:

Vistos, etc.

Trata-se de agravo manejado por FUMIKO KAMADA em face da decisão que negou seguimento a recurso especial, interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

LOCAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS. FIADORA. CONTRATO POR PRAZO DETERMINADO QUE SE PRORROGOU AUTOMATICAMENTE. RESPONSABILIDADE PELAS OBRIGAÇÕES ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. PREVALECIMENTO. PROCEDÊNCIA RECONHECIDA. RECURSO IMPROVIDO. O fato de a locação ter sido inicialmente contratada por prazo determinado não determina a extinção da responsabilidade do fiador ao fim desse prazo, pois ela, nos termos do artigo 39 da Lei 8.245/01, subsiste até o termo contratual. A prorrogação automática do contrato, operada por incidência do artigo 47 da Lei nº 8.245/91, que implicou simples continuidade dele, faz com que a responsabilidade permaneça íntegra. LOCAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS. FIANÇA. MORTE DO CÔNJUGE. ALEGAÇÃO DE NULIDADE PELA AUSÊNCIA DE HABILITAÇÃO DOS HERDEIROS. INADMISSIBILIDADE. HIPÓTESE EM QUE NÃO HOUVE MERA AQUIESCÊNCIA, MAS EFETIVA PRESTAÇÃO DE FIANÇA POR AMBOS OS CÔNJUGES, ASSUMINDO RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. HIPÓTESE DE LITISCONSÓRCIO FACULTATIVO, A ENSEJAR A POSSIBILIDADE DA DESISTÊNCIA PARCIAL DA AÇÃO. RECURSO IMPROVIDO. Não se tratando de simples aquiescência do cônjuge, mas de efetiva prestação de fiança por



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ambos, que assumiram solidariamente a responsabilidade pelas obrigações do locatário, a morte de um deles não impede que o credor exija a integralidade da dívida tão somente do outro. No caso, vinda aos autos a notícia do falecimento de um dos fiadores, nada impedia a desistência da ação em relação a seus sucessores, e a continuidade do processo em relação ao outro, por se tratar de litisconsórcio facultativo.

LOCAÇÃO. REPARAÇÃO PELOS DANOS CAUSADOS AO IMÓVEL DURANTE O PERÍODO DA LOCAÇÃO. ALEGAÇÃO DE DESGASTE NATURAL EM RAZÃO DO LONGO PERÍODO DE LOCAÇÃO. PROVA SUFICIENTE PARA A CONVICÇÃO QUANTO À RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO OU DO RESPONSÁVEL SOLIDÁRIO PELA REPARAÇÃO DAS AVARIAS ENCONTRADAS APÓS A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. PARCIAL PROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. Os elementos de prova são suficientes para o convencimento de que o imóvel foi entregue ao locatário em perfeitas condições e retomado pelos locadores com danos provocados durante o período em que vigorou a relação locatícia, que não se relacionam simplesmente ao uso normal, mas sim, à má conservação, justificando, portanto, o direito à reparação reclamada (e-STJ FL. 147/148).

Nas razões do especial, sustenta violação aos arts. 819 do CC/1916 e 39, V, da Lei 8.245/1991, porquanto a fiança não comporta interpretação extensiva.

Afirma que houve infração ao arts. 10, § 1º, II, 47 e 1.055 do Código de Processo Civil, na medida em o acórdão não reconheceu a existência de litisconsórcio necessário (art. 47 do CPC). Como a fiança foi prestada pelo casal, com o falecimento de um dos cônjuges, imprescindível a habilitação dos herdeiros (art. 1.055 do CPC), situação não reconhecida pelo acórdão.

Aduz ocorrida a prescrição (art. 206, § 3º, I, do CC), porquanto comprovado nos autos que da extinção da fiança a propositura da ação decorreu prazo superior a três anos. Aponta divergência jurisprudencial.

É o relatório.

Passo a decidir.

A irresignação não prospera.

O Tribunal Estadual decidiu em consonância com julgados desta Corte no sentido de que havendo no contrato de locação cláusula expressa 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. Nesse sentido:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO REGIMENTAL - AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - LOCAÇÃO - EXECUÇÃO - TÍTULO EXTRAJUDICIAL - EMBARGOS - FIANÇA - PRORROGAÇÃO DO CONTRATO - SÚMULA 214/STJ - INAPLICABILIDADE - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1 - O entendimento adotado pelo Tribunal de origem encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que, havendo no contrato de locação cláusula expressa 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.

Precedentes.

2 - Os Agravantes não trouxeram nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.

Agravo Regimental improvido.

(AgRg no AREsp 12.396/SP, Terceira Turma, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, DJe 09/09/2011).

No que tange a necessidade de habilitação dos herdeiros do fiador falecido, a insurgência recursal não refuta o fundamento do acórdão recorrido que descartou-a calcado no fato de que o credor desistiu da ação com relação ao fiador falecido, sendo desnecessária referida habilitação. Deixou expresso que os fiadores (cônjuges) eram responsáveis solidários pelas obrigações do locatário e que o credor poderia exigir de qualquer deles a integralidade da dívida.

Incide, no ponto, a Súmula 283/STF que dispõe:

É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.

Quanto à alegada ofensa ao art. 206, § 3º, I, do CC, exsurge deficiente a fundamentação recursal, pois o recorrente limita-se a indicar o dispositivo supostamente violado, deixando de informar de que modo a legislação federal foi violada ou teve negada sua aplicação, situação que atrai a incidência da Súmula 284/STF.

Ademais, no caso, elidir as conclusões do aresto impugnado, no sentido de não estar prescrita a ação, demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta sede especial a teor da Súmula n. 7/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo em recurso especial.

Intimem-se.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2011/0304269-2

AgRg no
AREsp 127.841 / SP

Números Origem: 1073532006 6061073538 92760400820088260000 992080555372

EM MESA

JULGADO: 04/10/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FUMIKO KAMADA
ADVOGADOS : REINALDO ARMANDO PAGAN
ADAILTON DA ROCHA TEIXEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARCELO MESCHINO E OUTRO
ADVOGADO : GLAUCO DOS SANTOS RUBINI E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : FUMIKO KAMADA
ADVOGADOS : REINALDO ARMANDO PAGAN
ADAILTON DA ROCHA TEIXEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : MARCELO MESCHINO E OUTRO
ADVOGADO : GLAUCO DOS SANTOS RUBINI E OUTRO(S)

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(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Massami Uyeda e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrigli.