



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.244.459 - PR (2009/0206876-2)

RELATOR : MINISTRO OG FERNANDES
AGRAVANTE : JOSÉ DOS SANTOS
ADVOGADO : RICARDO ALBERTO ESCHER
AGRAVADO : JOSEFA FIDALGO LOPEZ
ADVOGADO : JOÃO HENRIQUE DA SILVA

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO FIADOR. TERMO FINAL. CLÁUSULA. EXISTÊNCIA. ENTREGA DAS CHAVES. PRECEDENTES DESTA CORTE. CONTRATO DE LOCAÇÃO. NATUREZA. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL.

1. Em sede de recurso especial, não cabe analisar suposta ofensa a dispositivo constitucional, por se tratar de tema afeto ao recurso extraordinário.
2. A matéria inserta no art. 6º da LICC não foi objeto de exame pelas instâncias ordinárias, o que atrai a incidência da Súmula 282 do Excelso Pretório.
3. A Terceira Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos Embargos de Divergência no Recurso Especial nº 566.633/CE, firmou o entendimento de que, havendo, como no caso vertente, cláusula expressa no contrato de aluguel prevendo que a responsabilidade dos fiadores perdurará até a efetiva entrega das chaves do imóvel objeto da locação, não há falar em desobrigação destes, ainda que o contrato tenha se prorrogado por prazo indeterminado.
4. Nos termos do art. 585, V, do CPC, constitui título executivo judicial o contrato de locação escrito, devidamente assinado pelos contratantes, mormente quando, como na hipótese dos autos, acompanhado de planilha pormenorizada dos débitos cobrados. Precedentes do STJ.
5. Agravo Regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Sexta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Celso Limongi (Desembargador convocado do TJ/SP), Haroldo Rodrigues (Desembargador convocado do TJ/CE) e Maria Thereza de Assis Moura votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Thereza de Assis Moura.

Brasília, 14 de dezembro de 2010 (data do julgamento).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO OG FERNANDES

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.244.459 - PR (2009/0206876-2)

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO OG FERNANDES: Trata-se de agravo regimental à iniciativa de JOSÉ DOS SANTOS contra a decisão de fls. 1.117/1.122, que negou provimento ao agravo, ao entendimento de que: (i) não se analisa, na Instância especial, assertiva de violação a dispositivo constitucional; (ii) incidência da Súmula 282 do STF; (iii) ausente a comprovação do dissídio jurisprudencial; e (iv) de que aplicável, na espécie, a Súmula 214/STJ, na medida em que a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão recorrido.

Insiste o agravante na afirmação de que o fiador não pode ser responsabilizado por débito oriundo da prorrogação do contrato de locação, com a qual não anuiu. Ademais, salienta que a decisão de admissibilidade não poderia adentrar ao mérito recursal.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.244.459 - PR (2009/0206876-2)

VOTO

O SR. MINISTRO OG FERNANDES: A pretensão recursal não merece prosperar.

Com efeito, o agravante não trouxe tese jurídica capaz de infirmar os argumentos da decisão em avilta, a qual, registre-se, merece ser mantida, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Nas razões da via especial, sustenta o recorrente a existência de violação dos arts. 5º, XXXVI, da Constituição Federal, 6º da LICC, 135 e 1.483 do Código Civil de 1916, 819 do Código Civil de 2002, 585 do Código de Processo Civil, 40, inc. V, da Lei n.º 8.245/91 e do enunciado da Súmula 214 do STJ.

Alega, no aspecto, que o fiador não pode ser responsabilizado por qualquer valor devido após o término do prazo de vigência do contrato de locação, na medida em que a fiança não admite interpretação extensiva.

Nessa linha de raciocínio, afirma a ineficácia de cláusula contratual que preveja a obrigação fidejussória até a entrega das chaves. Por outro lado, aduz que o contrato de locação não constitui título executivo extrajudicial.

Anote-se, primeiramente, que, em sede de recurso especial, não cabe analisar suposta ofensa a dispositivo constitucional, por se tratar de tema afeto ao recurso extraordinário.

No que diz respeito ao art. 6º da LICC, anoto que a matéria nele inserta não foi objeto de exame pelas instâncias ordinárias, o que atrai a incidência da Súmula 282 do Excelso Pretório.

Quanto aos demais aspectos do recurso, verifica-se que a controvérsia cinge-se em saber se o fiador, no âmbito do contrato de locação, deve responder pelas obrigações contratuais existentes após o vencimento do prazo inicialmente pactuado até a efetiva entrega das chaves.

A questão já foi submetida, por diversas vezes, a este Tribunal e, atualmente, a posição da Colenda Terceira Seção está assim consolidada:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. ANUÊNCIA EXPRESSA.

1. A fiança, findo o prazo contratual, alcança a prorrogação da locação por prazo indeterminado se, às expensas, contém cláusula da sua vigência, mesmo após expirado o prazo contratual (Lei n.º 8.245/91, artigo 47), até a efetiva devolução das chaves.

2. Agravo regimental improvido.

(AgRg no REsp 914.343/SP, Rel. Min. HAMILTON CARVALHIDO, SEXTA TURMA, DJe 15/9/2008)

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. CIVIL. LOCAÇÃO. CONTRATO POR PRAZO DETERMINADO. FIANÇA. CLÁUSULA QUE A PRORROGA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. POSSIBILIDADE. ANUÊNCIA EXPRESSA DO FIADOR. SÚMULA 214/STJ. INAPLICABILIDADE. PRECEDENTE.

1. São cabíveis embargos de divergência contra acórdão proferido em sede de agravo regimental interposto em face de decisão monocrática que conhece do agravo de instrumento para dar provimento ao recurso especial, nos termos do art. 544, § 3º, do Código de Processo Civil. Precedentes desta Corte.

2. A 3.ª Seção deste Tribunal, no julgamento do EREsp 566.633/CE, Rel. Min. Paulo Medina, assentou a validade de cláusula de contrato de locação por prazo certo que prorrogue a fiança até a entrega das chaves do imóvel, se expressamente aceita pelo fiador que não se exonerou do encargo na forma do o art. 835 do Diploma Civil atual, correspondente ao art. 1.500 do Código Civil de 1916. 2. A controvérsia em análise não contempla hipótese de aditamento ao contrato de locação, razão por que não se aplica ao caso a Súmula 214/STJ.

3. O aresto **a quo**, ao ter por legítimo o prolongamento da garantia fidejussória no contrato de locação em tela, não divergiu do entendimento pacificado nesta Corte Superior de Justiça, devendo, pois, ser mantido.

4. Embargos de divergência acolhidos.

(EAg 481.030/RJ, Rel. Min. MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, TERCEIRA SEÇÃO, DJe 11/4/2008)

CIVIL. LOCAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPO DETERMINADO. PRORROGAÇÃO LEGAL POR PRAZO INDETERMINADO. FIANÇA. EXONERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ADITAMENTO CONTRATUAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INEXISTÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. A Terceira Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EResp 566.633/CE, firmou o entendimento de que, havendo, como no caso vertente, cláusula expressa no contrato de aluguel de que a responsabilidade dos fiadores perdurará até a efetiva entrega das chaves do imóvel objeto da locação, não há falar em desobrigação destes, ainda que o contrato tenha se prorrogado por prazo indeterminado.

2. A teor da pacífica e numerosa jurisprudência, para a abertura da via especial, requer-se o prequestionamento da matéria infraconstitucional. A exigência tem como desiderato principal impedir a condução ao Superior Tribunal de Justiça de questões federais não debatidas no Tribunal de origem. Hipótese em que o Tribunal de origem não proferiu nenhum juízo de valor acerca da alegada existência de aditamentos ao contrato de locação, aos quais não teriam anuído os recorrentes. Incidência das Súmulas 282 e 356/STF. 3. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Súmula 83/STJ).

4. Recurso especial conhecido e improvido.

(REsp 827.075/SP, Rel. Min. ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, DJ 12/3/2007)

Nesse sentido, tem-se que a manutenção da responsabilidade do fiador em relação às obrigações concernentes ao período posterior ao vencimento do prazo inicial dependerá de expressa previsão clausular.

No caso dos autos, é possível aferir que o recorrente se enquadra na hipótese contemplada pelos precedentes desta Corte, na medida em que há, no contrato por ele firmado, cláusula obrigando-o ao cumprimento das obrigações exigíveis após o término do prazo inicialmente estabelecido. É o que se depreende do acórdão (fl. 946), **in verbis**:

(...) No caso em apreço, verifica-se que o contrato era por prazo determinado de 12 meses, conforme a Cláusula Segunda (fl. 06), com vigência de 29/09/1998 a 28/09/1999, sendo que, quanto à garantia fidejussória, o fiador anuiu com a sua continuidade até a entrega real e efetiva da chave do imóvel locado, segundo contempla a Cláusula Décima Sétima. (fl. 10)

Em havendo cláusula expressa acerca da manutenção da responsabilidade do fiador (após a vigência do prazo inicial e até a entrega das chaves), há de se concluir que o fiador deverá responder pelas obrigações que se



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

vencerem nesse interregno.

O Tribunal **a quo** não dissentiu do entendimento firmado por esta Corte no sentido de, ainda que extinto o prazo inicial de locação, havendo a previsão do encargo até a efetiva entrega das chaves, continuando a relação locatícia, mesmo que indeterminadamente, os fiadores são responsáveis pelos débitos existentes até a ocorrência desse evento.

Com efeito, para que haja a desobrigação é necessário que o fiador se exonere de tal incumbência, nos termos do art. 1.500 do Código Civil de 1916, o que não ocorreu no caso concreto.

Nesses termos, verifica-se que a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão recorrido, não se podendo falar, no ponto, em ofensa a dispositivo infraconstitucional, tampouco em violação da Súmula 214 do STJ ou em dissídio jurisprudencial.

Por fim, no que toca à executividade do contrato de locação, melhor sorte não colhe o recurso.

É assente nesta Corte que o contrato de locação é título executivo extrajudicial, nos termos do art. 585 do CPC:

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. FIANÇA. EXONERAÇÃO. ANUÊNCIA TÁCITA DA LOCADORA. IMPOSSIBILIDADE. EXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. CONTRATO DE LOCAÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. POSSIBILIDADE. MAJORAÇÃO DO ALUGUEL. FIADOR. RESPONSABILIDADE LIMITADA AO VALOR ORIGINALMENTE PACTUADO. PRECEDENTES DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INEXISTÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. APLICABILIDADE. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. OCORRÊNCIA. SÚMULA 284/STF. RECURSO ESPECIAL NÃO-CONHECIDO.

1. A exoneração do fiador deve se dar por meio de distrato ou pela propositura de ação declaratória de exoneração da fiança, nos termos do artigo 1.500 do antigo Código Civil. Hipótese em que não importa em anuência tácita o silêncio da locadora acerca da correspondência encaminhada pelos fiadores via fac-símile, comunicando-lhe a intenção de se exonerarem da fiança prestada. Precedente do STJ.

2. Para se aferir se a locadora, em suposta conversa telefônica mantida



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

com os fiadores, exonerou-os da fiança, seria necessária a incursão na seara fático-probatória dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do disposto na Súmula 7/STJ.

3. Nos termos do art. 585, V, do CPC, constitui título executivo extrajudicial o contrato de locação escrito, devidamente assinado pelos contratantes, mormente quando, como na hipótese dos autos, acompanhada de planilha pormenorizada dos débitos cobrados.

Precedente do STJ.

(...)

7. Recurso especial não conhecido.

(REsp 941.772/SP, Rel. Min. ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 11/12/2008, DJe 2/2/2009)

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. EXECUÇÃO. LEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM DO LOCADOR. PROVA DA PROPRIEDADE. DESNECESSIDADE. FATO IMPEDITIVO, MODIFICATIVO OU EXTINTIVO DO DIREITO DO AUTOR. ÔNUS DA PROVA DO RÉU. CONTRATO DE LOCAÇÃO PRORROGADO POR TEMPO INDETERMINADO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. PRECEDENTES. LIQUIDEZ E CERTEZA. EXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. O contrato de locação gera uma relação jurídica entre locador e locatário, razão pela qual, em princípio, é dispensável a prova da propriedade do imóvel locado.

2. Tendo o recorrido, na espécie, demonstrado sua condição de locador mediante a apresentação do respectivo contrato de locação, assinado, inclusive, pelos recorrentes, na condição de fiadores, competiria a estes últimos comprovar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, conforme disposto no art. 333, II, do CPC.

3. Constitui título executivo extrajudicial o contrato de locação escrito, devidamente assinado pelos contratantes, ainda que o contrato tenha se prorrogado por tempo indeterminado. Inteligência do art. 585, IV, do CPC. Precedentes.

4. O exame da liquidez e certeza do crédito pleiteado demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, impossível pela via especial, por atrair o óbice da Súmula 7/STJ.

5. Recurso especial conhecido e improvido.

(REsp 953.150/SP, Rel. Min. ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 7/10/2008, DJe 1º/12/2008)

PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. ART. 585, IV, DO CPC. EXECUÇÃO DE MULTA MORATÓRIA. POSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULAS 05 E 07 DO STJ.

I - Nos termos do art. 585, IV, do CPC, constitui título executivo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

extrajudicial o contrato de locação escrito, devidamente assinado pelos contratantes.

II - Esta eg. Corte, em reiterados julgamentos, tem se manifestado pela possibilidade de execução conjunta de encargos decorrentes do aluguel, bem como de eventual multa decorrente do descumprimento do contrato de locação, desde que expressamente prevista e delimitada no instrumento. Precedentes.

III - A análise da interpretação conferida pelo agravante ao contrato de locação, bem como de seu pontual adimplemento das obrigações decorrentes encontra óbice nos Enunciados n.ºs 5 e 7 da Súmula desta Corte.

Agravo regimental desprovido.

(AgRg no Ag 778.592/DF, Rel. Min. FELIX FISCHER, QUINTA TURMA, julgado em 6/2/2007, DJ 9/4/2007)

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. DESNECESSIDADE DE VIR ACOMPANHADO PELA ASSINATURA DE DUAS TESTEMUNHAS (ART. 585, II, CPC), BASTANDO QUE SEJA SUBSCRITO PELOS PRÓPRIOS CONTRATANTES.

Recurso conhecido e provido para ter continuidade a execução.

(REsp 578.355/BA, Rel. Min. JOSÉ ARNALDO DA FONSECA, QUINTA TURMA, julgado em 28/9/2004, DJ 25/10/2004)

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo regimental.

Assim é como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEXTA TURMA

Número Registro: 2009/0206876-2

AgRg no
Ag 1.244.459 / PR

Números Origem: 5139651 513965102 513965103

EM MESA

JULGADO: 14/12/2010

Relator

Exmo. Sr. Ministro **OG FERNANDES**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MOACIR MENDES DE SOUSA

Secretário

Bel. ELISEU AUGUSTO NUNES DE SANTANA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOSÉ DOS SANTOS
ADVOGADO : RICARDO ALBERTO ESCHER
AGRAVADO : JOSEFA FIDALGO LOPEZ
ADVOGADO : JOÃO HENRIQUE DA SILVA

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : JOSÉ DOS SANTOS
ADVOGADO : RICARDO ALBERTO ESCHER
AGRAVADO : JOSEFA FIDALGO LOPEZ
ADVOGADO : JOÃO HENRIQUE DA SILVA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEXTA 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."

Os Srs. Ministros Celso Limongi (Desembargador convocado do TJ/SP), Haroldo Rodrigues (Desembargador convocado do TJ/CE) e Maria Thereza de Assis Moura votaram com o Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Thereza de Assis Moura.

Brasília, 14 de dezembro de 2010

ELISEU AUGUSTO NUNES DE SANTANA
Secretário