



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.367.645 - MG (2010/0204596-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : LUIZ ANTÔNIO NASCIF DRUMOND
ADVOGADOS : CARLOS ADOLFO JUNQUEIRA DE CASTRO
LETÍCIA MADUREIRA HORTA CANABRAVA E OUTRO(S)
AGRAVADO : AFONSO RIBEIRO DE VASCONCELOS E OUTROS
ADVOGADO : BENEDITO ANTÔNIO DINIS LEITE E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. FIADOR. DÉBITOS VERIFICADOS NO PERÍODO REFERENTE À PRORROGAÇÃO DO CONTRATO. AUSÊNCIA DE CLÁUSULA ESTIPULANDO A RESPONSABILIDADE DO FIADOR ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. AGRADO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. A Corte de origem consignou no acórdão objurgado que *"não tem cláusula alguma impondo a responsabilidade dos fiadores no caso de prorrogação da locação por tempo indeterminado. Assim, os fiadores se obrigaram somente pelo tempo certo de duração do contrato, razão pela qual não podem ser responsabilizados pelas obrigações contraídas pelo locatário após tal prazo e sem sua anuência"*.

2. Infirmar as conclusões do julgado, como ora postulado, encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Ademais, o entendimento do Tribunal local está em consonância com a pacífica jurisprudência desta Corte Superior, que afasta a responsabilidade do fiador pelos débitos contraídos sem a sua anuência, nos termos da Súmula 214, que dispõe que *"o fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu"*.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti (Presidenta), Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 20 de agosto de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.367.645 - MG (2010/0204596-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : LUIZ ANTÔNIO NASCIF DRUMOND
ADVOGADOS : CARLOS ADOLFO JUNQUEIRA DE CASTRO
LETÍCIA MADUREIRA HORTA CANABRAVA E OUTRO(S)
AGRAVADO : AFONSO RIBEIRO DE VASCONCELOS E OUTROS
ADVOGADO : BENEDITO ANTÔNIO DINIS LEITE E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Trata-se de agravo interno contra decisão monocrática da lavra desta relatoria (e-STJ, fls. 341/343) por meio da qual se negou provimento ao agravo de instrumento, por entender que as conclusões do v. acórdão recorrido estão no mesmo sentido da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Inconformado, o agravante pugnam pela reforma da decisão monocrática, argumentando, em síntese, que *"os fiadores jamais se exoneraram da fiança prestada, sendo que, prorrogado o contrato por prazo indeterminado, os Agravados somente poderiam ser desobrigados por notificação expressa"* (e-STJ, fl. 349), e que *"a prorrogação do contrato por prazo indeterminado, nos termos do artigo 46, § 1º da Lei 8.245/91, jamais tendo havido aditamento escrito ao contrato de locação, mostrando-se incabível a utilização da súmula 214 do STJ para se justificar a suposta exoneração dos fiadores"* (e-STJ, fl. 349).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.367.645 - MG (2010/0204596-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : LUIZ ANTÔNIO NASCIF DRUMOND
ADVOGADOS : CARLOS ADOLFO JUNQUEIRA DE CASTRO
LETÍCIA MADUREIRA HORTA CANABRAVA E OUTRO(S)
AGRAVADO : AFONSO RIBEIRO DE VASCONCELOS E OUTROS
ADVOGADO : BENEDITO ANTÔNIO DINIS LEITE E OUTRO(S)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

O Tribunal *a quo*, de acordo com o contexto probatório constante nos autos, concluiu que o fiador não seria responsável pelo pagamento dos débitos locativos constituídos depois de findo o prazo do contrato de locação, porquanto não havia cláusula o responsabilizando até a efetiva entrega das chaves, senão vejamos:

*"Os apelados se responsabilizaram nos termos do contrato, **que não tem cláusula alguma impondo a responsabilidade dos fiadores no caso de prorrogação da locação por tempo indeterminado.***

Assim, os fiadores se obrigaram somente pelo tempo certo de duração do contrato, razão pela qual não podem ser responsabilizados pelas obrigações contraídas pelo locatário após tal prazo e sem sua anuência." (e-STJ, fl. 179)

Com efeito, partindo da premissa fática estabelecida no v. acórdão recorrido, cuja alteração demandaria a reinterpretação de cláusula contratual e o reexame de prova, o que encontra vedação nas Súmulas 5 e 7/STJ, percebe-se que o Tribunal de origem está em sintonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que afasta a responsabilidade do fiador pelos débitos contraídos sem a sua anuência, cujo entendimento encontra-se, inclusive, corporificado na Súmula 214, nos seguintes termos: *"O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu."*

A propósito:

"FIANÇA EM LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. IMPRESCINDIBILIDADE. A MELHOR INTERPRETAÇÃO DO ARTIGO 39 DA LEI DO INQUILINATO, EM SUA REDAÇÃO PRIMITIVA, É A DE QUE, EM NÃO HAVENDO EXPRESSA PACTUAÇÃO NO CONTRATO DE FIANÇA ACERCA DA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PRORROGAÇÃO DESSE PACTO ACESSÓRIO, A PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO, NÃO IMPLICA A MANUTENÇÃO DO FIADOR COMO GARANTE. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA NO ÂMBITO DO STJ. REDAÇÃO ATUAL DO ARTIGO 39 DA LEI DO INQUILINATO, COM A ALTERAÇÃO DE SUA REDAÇÃO PROMOVIDA PELA LEI 12.112/09. A PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO, POR FORÇA DA LEI DO INQUILINATO, RESULTA NA MANUTENÇÃO DA FIANÇA, SALVO EXPRESSA DISPOSIÇÃO CONTRATUAL EM CONTRÁRIO.

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").

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 ao dispositivo 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.**

3. No caso, a ação de execução foi ajuizada no ano de 2008, por conseguinte, o contrato de fiança é anterior à vigência da Lei 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. Contudo, a Corte local, interpretando as cláusulas contratuais, apurou que não havia previsão contratual de manutenção da recorrida como garante, em caso de prorrogação por prazo indeterminado da locação, de modo que só se concebe a revisão da decisão recorrida por meio de interpretação das cláusulas contratuais - vedada pela Súmula 5/STJ.

4. *Recurso especial não provido."*

(REsp 1.326.557/PA, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 13/11/2012, DJe de 3/12/2012)

Ressalta-se, por necessário, que o fiador apenas responde pelos débitos contraídos no período da prorrogação do contrato, ainda que operada de forma automática, se este anuiu expressamente para tanto, conforme se infere dos seguintes arestos, *in verbis*:

"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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 1.412.372/SC, Rel. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/4/2015, DJe de 15/4/2015)

"LOCAÇÃO. FIANÇA. ADITIVO CONTRATUAL. ANUÊNCIA DOS FIADORES. OBSERVÂNCIA DA SÚMULA 214/STJ. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DO CONTRATO. CLÁUSULA DE RESPONSABILIDADE DO FIADOR ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. APLICAÇÃO DA SÚMULA 83/STJ.

1.- Foi observado, no caso, o teor da Súmula 214/STJ, pois o aditamento contratual contou com a anuência dos fiadores, mantendo-se todas as demais cláusulas.

2.- **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.

3.- *Agravo Regimental improvido.*"

(AgRg nos EDcl no AREsp 212.871/SP, Rel. Ministro **SIDNEI BENETI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/12/2012, DJe de 4/2/2013)

Incide, na espécie, a Súmula 83/STJ, que dispõe que *"não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida"*.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2010/0204596-5 **PROCESSO ELETRÔNICO Ag** **AgRg no 1.367.645 / MG**

Números Origem: 1002405863784001 10024058637844 10024058637844003 10024058637844004

EM MESA

JULGADO: 20/08/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ROBERTO MOREIRA DE ALMEIDA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LUIZ ANTÔNIO NASCIF DRUMOND
ADVOGADOS : CARLOS ADOLFO JUNQUEIRA DE CASTRO
LETÍCIA MADUREIRA HORTA CANABRAVA E OUTRO(S)
AGRAVADO : AFONSO RIBEIRO DE VASCONCELOS E OUTROS
ADVOGADO : BENEDITO ANTÔNIO DINIS LEITE E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : LUIZ ANTÔNIO NASCIF DRUMOND
ADVOGADOS : CARLOS ADOLFO JUNQUEIRA DE CASTRO
LETÍCIA MADUREIRA HORTA CANABRAVA E OUTRO(S)
AGRAVADO : AFONSO RIBEIRO DE VASCONCELOS E OUTROS
ADVOGADO : BENEDITO ANTÔNIO DINIS LEITE 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 do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti (Presidenta), Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.