



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 198.344 - SP (2013/0389776-3)

RELATOR : MINISTRO NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO
AGRAVANTE : CEPRIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A
ADVOGADO : CLÁUDIO CINTRA ZARIF E OUTRO(S) - SP092810
AGRAVADO : JOSÉ RICARDO FARAH NASSIF E OUTRO
ADVOGADO : EDUARDO LAZZARESCHI DE MESQUITA E OUTRO(S) - SP182166

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO CONTRA DECISÃO QUE INDEFERIU LIMINARMENTE O RECURSO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. MORATÓRIA CONCEDIDA PELA LOCADORA AO AFIANÇADO SEM PARTICIPAÇÃO DO GARANTE. EXONERAÇÃO. SÚMULA 214/STJ. ACÓRDÃO IMPUGNADO QUE ADOTA MESMO SENTIDO DA ORIENTAÇÃO FIRMADA PELO TRIBUNAL. SÚMULA 168/STJ. AGRAVO INTERNO DA LOCADORA A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Com o julgamento do 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.

2. Conforme preceitua a Súmula 214/STJ, no contrato de locação o fiador não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.

3. Aplicável o entendimento do enunciado da Súmula 168/STJ, ao dispor que não cabem Embargos de Divergência, quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado.

4. Agravo Interno da locadora a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Og Fernandes, Mauro Campbell Marques, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Sérgio Kukina, Humberto Martins, Maria Thereza de Assis Moura e Herman Benjamin votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Felix Fischer, Francisco Falcão, Nancy Andrighi, João Otávio de Noronha, Jorge Mussi, Luis Felipe Salomão e Benedito Gonçalves.

Convocados a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti e o Sr. Ministro Sérgio Kukina.

Brasília/DF, 06 de setembro de 2017 (Data do Julgamento).

NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO
MINISTRO RELATOR



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 198.344 - SP (2013/0389776-3)

RELATOR : MINISTRO NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO
AGRAVANTE : CEPRIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A
ADVOGADO : CLÁUDIO CINTRA ZARIF E OUTRO(S) - SP092810
AGRAVADO : JOSÉ RICARDO FARAH NASSIF E OUTRO
ADVOGADO : EDUARDO LAZZARESCHI DE MESQUITA E OUTRO(S) - SP182166

RELATÓRIO

1. Cuida-se de Agravo Interno interposto por CEPRIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. contra decisão que indeferiu liminarmente os Embargos de Divergência nos termos da Súmula 168/STJ. Eis a ementa do julgado:

PROCESSUAL CIVIL E PREVIDENCIÁRIO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. MORATÓRIA CONCEDIDA PELA LOCADORA AO AFIANÇADO SEM PARTICIPAÇÃO DO GARANTE. EXONERAÇÃO. SÚMULA 214/STJ. ACÓRDÃO IMPUGNADO QUE ADOTA MESMO SENTIDO DA ORIENTAÇÃO FIRMADA PELO TRIBUNAL. SÚMULA 168/STJ. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA DA LOCADORA LIMINARMENTE REJEITADOS.

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*

2. *Aplicável o entendimento do enunciado da Súmula 168/STJ, que dispõe que não cabem Embargos de Divergência, quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado.*

3. *Embargos de Divergência da locadora liminarmente rejeitados (fls. 375/381).*

2. A parte agravante reitera as mesmas razões apresentadas nos Embargos de Divergência e busca o reconhecimento da responsabilidade dos fiadores pelos débitos locatícios constituídos em momento posterior à prorrogação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

legal do contrato. Afirma que, na situação ora em análise, não houve a notificação do locador acerca da intenção de desoneração do fiador.

3. Conforme a sua argumentação, o acordo celebrado entre locador e locatário teve relação com os aluguéis referentes aos anos de 2000 e 2001. Registra, contudo, que os débitos, objeto da cobrança judicial, seriam relativos ao período de fevereiro de 2002 e fevereiro de 2003, data da efetiva desocupação do imóvel.

4. Impugnação apresentada às fls. 393/397.

5. É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 198.344 - SP (2013/0389776-3)

RELATOR : MINISTRO NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO
AGRAVANTE : CEPRIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A
ADVOGADO : CLÁUDIO CINTRA ZARIF E OUTRO(S) - SP092810
AGRAVADO : JOSÉ RICARDO FARAH NASSIF E OUTRO
ADVOGADO : EDUARDO LAZZARESCHI DE MESQUITA E OUTRO(S) - SP182166

VOTO

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO CONTRA DECISÃO QUE INDEFERIU LIMINARMENTE O RECURSO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. MORATÓRIA CONCEDIDA PELA LOCADORA AO AFIANÇADO SEM PARTICIPAÇÃO DO GARANTE. EXONERAÇÃO. SÚMULA 214/STJ. ACÓRDÃO IMPUGNADO QUE ADOTA MESMO SENTIDO DA ORIENTAÇÃO FIRMADA PELO TRIBUNAL. SÚMULA 168/STJ. AGRAVO INTERNO DA LOCADORA A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. *Com o julgamento do 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.*

2. *Conforme preceitua a Súmula 214/STJ, no contrato de locação o fiador não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.*

3. *Aplicável o entendimento do enunciado da Súmula 168/STJ, que dispõe que não cabem Embargos de Divergência, quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado.*

4. *Agravo Interno da locadora a que se nega provimento.*

1. A despeito das alegações trazidas a baila pela parte agravante, a decisão impugnada merece ser mantida. Vejamos.

2. De acordo com a argumentação trazida, a decisão monocrática foi proferida com fundamento em situação fática distinta daquela



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

prevista nos acórdãos mencionados.

3. Após exame detido do feito, observou-se que a orientação do julgado recorrido foi de que *na prorrogação do contrato de locação, havendo cláusula expressa de responsabilidade do garante após a prorrogação do contrato, este deverá responder pelas obrigações posteriores, a menos que tenha se exonerado na forma dos artigos 1.500 do Código Civil de 1916 ou 835 do Código Civil de 2002.*

4. Neste específico aspecto, foi afirmado que o julgado proferido sob a relatoria da ilustre Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, seria divergente do que foi decidido no julgamento do EREsp. 566.633/CE, da relatoria do eminente Ministro PAULO MEDINA, publicado em 22.11.2006.

5. Entretanto, registrei, na decisão monocrática que proferi, diversamente do que pretendeu afirmar a parte recorrente, *no julgamento dos Embargos de Declaração do recurso mencionado (EREsp. 566.633/CE) prevaleceu a tese defendida pelo nobre Ministro GILSON DIPP, exatamente no sentido do que foi decidido pelo acórdão impugnado.* Eis o julgado com o posicionamento mais recente sobre o tema:

EMBARGOS DECLARATÓRIOS. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. LOCAÇÃO. FIANÇA. EXONERAÇÃO.

Contrato de locação que contém cláusula de vigência sem prorrogação e cláusula de fiança até a efetiva entrega das chaves mesmo após o término do contrato.

Fiador que notifica judicialmente o locatário da desoneração da afiança ao término do contrato.

Validade da exoneração ante os termos do contrato por força da aplicação do art. 1.500 do Código Civil de 1916, então vigente, que o admitia por acordo ou sentença judicial.

Sentença homologatória de notificação que, no caso, tem esse efeito.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Responsabilidade ilimitada que é incompatível com o objeto do contrato. Exoneração da fiança que deve ser considerada formalmente comunicada com efeitos dessa data em diante.

Embargos declaratórios do fiador rejeitados à unanimidade; embargos declaratórios do locador rejeitados por maioria, vencido o Relator que, nessa parte, admitia a responsabilidade do fiador até a entrega efetiva das chaves.

Acórdão em embargos de divergência que se mantém (EDcl nos EREsp. 566.633/CE, Rel. Min. para o acórdão GILSON DIPP, DJe 13.4.2011).

6. Nesse mesmo sentido, outros precedentes ratificaram o afastamento da responsabilidade do fiador. Confirmam-se os seguintes acórdãos:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. FIANÇA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL. GARANTIA QUE SE PRORROGA AUTOMATICAMENTE. EXONERAÇÃO DA FIANÇA. ART. 835 DO CC/02. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL FEITA AO LOCADOR. RECEBIMENTO E ASSINATURA POR TERCEIRO.

1. *Ação ajuizada em 6.10.2009. Recurso especial concluso ao gabinete em 26.8.2016. Julgamento: CPC/73.*

2. *Cinge-se a controvérsia em determinar se a notificação extrajudicial promovida pelos recorrentes - fiadores de contrato de locação - à recorrida - locadora - deve ser considerada válida para fins da exoneração da fiança prestada.*

3. *Existindo, no contrato de locação, cláusula expressa prevendo que os fiadores respondem pelos débitos locativos até a efetiva entrega do imóvel, subsiste a fiança no período em que referido contrato foi prorrogado, ressalvada a hipótese de exoneração do encargo. Precedentes.*

4. *Não se pode conceber a exoneração do fiador com o simples envio de notificação, pois só com a ciência pessoal do credor é que se inicia o prazo de 60 (sessenta) dias previsto no art. 835 do*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CC/02, razão pela qual caberá ao fiador, em situação de eventual litígio, o ônus de provar não só o envio, mas o recebimento da notificação pelo credor.

5. *Na hipótese, não há como se afirmar, nem mesmo presumir, que a locadora teve ciência da notificação enviada pelos recorrentes, que foi recebida por procurador e representante legal de imobiliária, sendo, portanto, impossível considerar que os fiadores exoneraram-se da fiança prestada.*

6. *Recurso especial não provido (REsp. 1.428.271/MG, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, DJe 30.3.2017).*

✧ ✧ ✧

AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE DESPEJO E COBRANÇA DE ENCARGOS. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FIANÇA. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA. PREVISÃO DE RESPONSABILIDADE ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. ACORDO EFETUADO ENTRE LOCADOR E LOCATÁRIO. EXONERAÇÃO EM RELAÇÃO ÀS OBRIGAÇÕES ÀS QUAIS NÃO ANUIU. APLICAÇÃO CORRETA DA SÚMULA 214/STJ.

1. *Na prorrogação do contrato de locação celebrado antes da alteração da redação do artigo 39 da Lei n. 8.245/91, efetuada pela Lei n. 12.112/2009, havendo cláusula expressa de responsabilidade do garante até a entrega das chaves, este deverá responder pelas obrigações posteriores, a menos que tenha se exonerado na forma dos artigos 1.500 do Código Civil de 1916 ou 835 do Código Civil vigente.*

2. *Segundo o entendimento do enunciado n. 214 da Súmula desta Corte, devem ser afastadas do fiador as obrigações decorrentes da transação, efetuada entre locador e locatário, à qual não anuiu.*

3. *Agravo interno a que se nega provimento (AgInt no AREsp. 722.245/DF, Rel. Min. MARIA ISABEL GALLOTTI, DJe 14.3.2017).*

7. *Ademais, conforme também consignado na decisão agravada, à hipótese também há a incidência da orientação fixada no enunciado da Súmula 214/STJ, que afasta a responsabilidade do fiador em relação às*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

obrigações resultantes de aditamento do contrato de locação realizado sem sua anuência. Acerca dessa orientação, transcreve-se, naquilo que tem relevância, as razões que sustentaram a decisão proferida pela eminente Ministra MARIA ISABEL GALOTTI:

Com razão os agravantes. Estabelecida moratória entre locador e locatário, sem a intervenção do fiador, automática sua exoneração do encargo, por força do art. 1.503, I do Código Civil de 1916, ou do art. 838, I do Código Civil de 2002, de acordo com a jurisprudência desta Corte, sedimentada no enunciado n. 214 da Súmula.

(...).

O pedido de exoneração da parte fiadora, portanto, responsável pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal do contrato, tem procedência diante da moratória reconhecida nas instâncias ordinárias, hipótese prevista no artigo 1.503, I, do CC/16 (fls. 332/333).

8. Conforme registrei na decisão guerreada, à situação incide o entendimento do enunciado da Súmula 168/STJ, não admitindo-se os Embargos de Divergência, quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado.

9. Com essas considerações, nega-se provimento ao Agravo Interno da locadora, que impugnava a decisão de fls. 375/381.

10. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO CORTE ESPECIAL

Número Registro: 2013/0389776-3 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt nos**
EAREsp 198.344 /
SP

Números Origem: 12902003 20110000114799 201201370498 31290205 3520077 3569308
698541420058260000 992050698540

PAUTA: 06/09/2017

JULGADO: 06/09/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra LAURITA VAZ

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA

Secretária

Bela. VÂNIA MARIA SOARES ROCHA

AUTUAÇÃO

EMBARGANTE : CEPRIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A
ADVOGADO : CLÁUDIO CINTRA ZARIF E OUTRO(S) - SP092810
EMBARGADO : JOSÉ RICARDO FARAH NASSIF E OUTRO
ADVOGADO : EDUARDO LAZZARESCHI DE MESQUITA E OUTRO(S) - SP182166

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Fiança

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CEPRIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A
ADVOGADO : CLÁUDIO CINTRA ZARIF E OUTRO(S) - SP092810
AGRAVADO : JOSÉ RICARDO FARAH NASSIF E OUTRO
ADVOGADO : EDUARDO LAZZARESCHI DE MESQUITA E OUTRO(S) - SP182166

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia CORTE ESPECIAL, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Corte Especial, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Og Fernandes, Mauro Campbell Marques, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Sérgio Kukina, Humberto Martins, Maria Thereza de Assis Moura e Herman Benjamin votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Felix Fischer, Francisco Falcão, Nancy Andrighi, João Otávio de Noronha, Jorge Mussi, Luis Felipe Salomão e Benedito Gonçalves.

Convocados a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti e o Sr. Ministro Sérgio Kukina.