



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg nos EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL
Nº 482.011 - MS (2014/0045827-1)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : DARRET TADEU DE REZENDE
AGRAVANTE : MILTON LUZ BELLO
AGRAVANTE : LUZIA ABES BELLO
ADVOGADOS : JÚLIO CÉSAR FANAIA BELLO E OUTRO(S)
MARIMEA DE SOUZA PACHER BELLO
OTONI CESAR COELHO DE SOUSA
AGRAVADO : HELIO VIEIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : ELIAS RAZUK

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FIANÇA. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA. CONTRATO CELEBRADO ANTERIORMENTE À LEI N. 12.112/2009. PREVISÃO DE RESPONSABILIDADE ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES.

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. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Segunda Seção, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros João Otávio de Noronha e Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília (DF), 10 de junho de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg nos EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL
Nº 482.011 - MS (2014/0045827-1)**

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo regimental interposto por Darret Tadeu de Rezende e outros contra decisão que indeferiu liminarmente os embargos de divergência sob o fundamento de que o entendimento entre os julgados confrontados não é divergente (fls. 416/418).

Os agravantes alegam que a fiança é contrato benéfico e, por esse motivo, não tem eficácia a cláusula contratual prevendo a a extensão da obrigação fidejussória até a entrega das chaves. Concluem que, como fiadores, "não podem ser condenados por dívidas do locatário no período de prorrogação por prazo indeterminado, uma vez que o contrato foi celebrado no dia 16 de janeiro de 2004, ou seja, bem antes da entrada em vigor da Lei 12.112/09, e os fiadores não anuíram expressamente a prorrogação da fiança" (fl. 425). Requerem o acolhimento do recurso para reconhecimento de que não respondem por dívida do locatário posterior à prorrogação automática do contrato de locação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg nos EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL
Nº 482.011 - MS (2014/0045827-1)**

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Não prospera, porém, o recurso.

Os embargantes, ora agravantes, apontam divergência do acórdão embargado com julgado da 4ª Turma, proferido no REsp 1.326.557/PA, de relatoria do Min. Luis Felipe Salomão, publicado em 30.11.2012.

O acórdão embargado manteve a decisão que conheceu do agravo e deu provimento ao recurso especial para "reconhecer a responsabilidade dos fiadores para responder pela obrigação contratual até a entrega das chaves" (fl. 359). O entendimento do acórdão embargado tem como fundamento a tese de que "havendo 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" (fl. 385).

Da leitura da ementa do acórdão apontado como paradigma, se verifica que o julgado efetuou a diferenciação de tratamento aos contratos firmados antes e depois da alteração da redação do artigo 39 da Lei n. 8.245/91, efetuada pela Lei n. 12.112/2009. Na oportunidade, o precedente esclareceu que nos contratos anteriores à referida alteração, a responsabilidade do fiador somente se estenderia à prorrogação por prazo indeterminado ante expressa previsão contratual nesse sentido, exemplificando termo usualmente utilizado no sentido de que a fiança subsistirá "até a entrega das chaves". Estabeleceu, de outro lado, que nos contratos posteriores a garantia se prorroga de forma automática, juntamente com a locação, por disposição legal (*ope legis*), salvo disposição contratual em contrário.

Ante tais lineamentos, considerando que o contrato em exame foi celebrado em data anterior à alteração legal, observa-se que a tese exposta pelo acórdão paradigma para a hipótese dos autos não diverge da conclusão do acórdão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

embargado. Se há previsão contratual de responsabilidade do garante até a entrega das chaves, a garantia se estende após a prorrogação da locação por prazo indeterminado.

Conforme explicitado na decisão agravada, denota-se que na realidade os embargantes não se conformam com a existência ou mesmo a interpretação sobre a cláusula contratual que estendeu sua responsabilidade, o que desborda dos limites dos embargos de divergência. O recurso não serve para rejugamento da causa, mas para uniformização da jurisprudência do Tribunal. E, no caso em exame, não há divergência de teses jurídicas a ser dirimida.

O recurso não trouxe nenhum elemento ou argumento novo capaz de alterar a decisão agravada, que ora confirmo.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2014/0045827-1 PROCESSO ELETRÔNICO AgRg nos
EAREsp 482.011 /
MS

Números Origem: 001061108627 00110862-212006.8.12.0001/50002 01108622120068120001
0110862212006812000150002 1061108627 1108622120068120001

EM MESA

JULGADO: 10/06/2015

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. PEDRO HENRIQUE TÁVORA NIESS

Secretária

Bela. ANA ELISA DE ALMEIDA KIRJNER

AUTUAÇÃO

EMBARGANTE : DARRET TADEU DE REZENDE
EMBARGANTE : MILTON LUZ BELLO
EMBARGANTE : LUZIA ABES BELLO
ADVOGADOS : OTONI CESAR COELHO DE SOUSA
JÚLIO CÉSAR FANAIA BELLO E OUTRO(S)
MARIMEA DE SOUZA PACHER BELLO
EMBARGADO : HELIO VIEIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : ELIAS RAZUK

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel - Despejo por
Denúncia Vazia

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : DARRET TADEU DE REZENDE
AGRAVANTE : MILTON LUZ BELLO
AGRAVANTE : LUZIA ABES BELLO
ADVOGADOS : OTONI CESAR COELHO DE SOUSA
JÚLIO CÉSAR FANAIA BELLO E OUTRO(S)
MARIMEA DE SOUZA PACHER BELLO
AGRAVADO : HELIO VIEIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : ELIAS RAZUK

CERTIDÃO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Seção, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros João Otávio de Noronha e Paulo de Tarso Sanseverino.