



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 281.410 - DF (2013/0004901-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : IRVAL FIGUEIREDO TEIXEIRA E OUTROS
ADVOGADA : CLARICE PEREIRA PINTO
AGRAVADO : LEILA METREB MAKSOUD - ESPÓLIO E OUTRO
REPR. POR : SIDNEY FADEL MAKSOUD - INVENTARIANTE
ADVOGADO : SIMONE CERQUEIRA BATISTA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE EXONERAÇÃO DE FIANÇA. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL ACERCA DA RESPONSABILIDADE DO FIADOR NA PRORROGAÇÃO TÁCITA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO ANALÍTICA DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL E INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ.

1. Não há que se falar em afronta ao artigo 535 do CPC, se o o Tribunal de origem examinou os aspectos delineados na lide e apresentou os fundamentos fáticos e jurídicos nos quais apoiou suas conclusões.
2. A divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional, nos termos do art. 541, parágrafo único, do Código de Processo Civil e do art. 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, requerida comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.
3. Ademais, acerca da divergência jurisprudencial relativa a responsabilidade do fiador por obrigações futura, verifica-se que o acórdão recorrido está em conformidade com a atual jurisprudência desta Corte Superior no sentido de que, havendo cláusula expressa no contrato de locação prevendo a responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, mantém-se a responsabilidade do fiador na prorrogação tácita do contrato. Precedentes.
4. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da QUARTA Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir A Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília (DF), 11 de abril de 2013(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 281.410 - DF (2013/0004901-0)

AGRAVANTE : IRVAL FIGUEIREDO TEIXEIRA E OUTROS
ADVOGADA : CLARICE PEREIRA PINTO
AGRAVADO : LEILA METREB MAKSOUD - ESPÓLIO E OUTRO
REPR. POR : SIDNEY FADEL MAKSOUD - INVENTARIANTE
ADVOGADO : SIMONE CERQUEIRA BATISTA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de agravo regimental interposto por IRVAL FIGUEIREDO TEIXEIRA E OUTROS em face de decisão de fls. 306/308, que negou provimento a agravo em recurso especial, com base na inexistência de violação ao art. 535, II, do CPC e a falta de demonstração da divergência por meio de confronto analítico entre trechos do acórdão recorrido e das decisões paradigmáticas.

A agravante alega, nas razões do agravo regimental, que há violação ao art. 535 do CPC, pois o Tribunal de origem se omitiu na apreciação da aplicação do art. 819 do Código Civil de 2002, antigo art. 1.483 do Código Civil de 1916. Sustenta, ainda, que *"... Os termos dos §§ 1º e 2º, do art. 255, do RISTJ não estabelecem a necessidade de se fazer cotejo analítico algum e nem exige, como alegado, que se faça a comprovação fática à demonstração da divergência..."* (fl. 317).

Pede a reforma da decisão agravada.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 281.410 - DF (2013/0004901-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : **IRVAL FIGUEIREDO TEIXEIRA E OUTROS**
ADVOGADA : **CLARICE PEREIRA PINTO**
AGRAVADO : **LEILA METREB MAKSOUD - ESPÓLIO E OUTRO**
REPR. POR : **SIDNEY FADEL MAKSOUD - INVENTARIANTE**
ADVOGADO : **SIMONE CERQUEIRA BATISTA E OUTRO(S)**

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE EXONERAÇÃO DE FIANÇA. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL ACERCA DA RESPONSABILIDADE DO FIADOR NA PRORROGAÇÃO TÁCITA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO ANALÍTICA DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL E INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ.

1. Não há que se falar em afronta ao artigo 535 do CPC, se o o Tribunal de origem examinou os aspectos delineados na lide e apresentou os fundamentos fáticos e jurídicos nos quais apoiou suas conclusões.

2. A divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional, nos termos do art. 541, parágrafo único, do Código de Processo Civil e do art. 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, requerida comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.

3. Ademais, acerca da divergência jurisprudencial relativa a responsabilidade do fiador por obrigações futura, verifica-se que o acórdão recorrido está em conformidade com a atual jurisprudência desta Corte Superior no sentido de que, havendo cláusula expressa no contrato de locação prevendo a responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, mantém-se a responsabilidade do fiador na prorrogação tácita do contrato. Precedentes.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

VOTO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A irresignação não merece prosperar.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do artigo 535 do Código de Processo Civil. Tendo o Tribunal *a quo* se pronunciado de forma motivada para a solução da lide, declinando os fundamentos jurídicos que embasaram sua decisão, posto que esta tenha sido em sentido contrário à pretensão dos recorrentes, isso não configura omissão; não lhe sendo exigível nem que se reportasse de modo específico a determinados preceitos legais que não compõem a base jurídica adotada para sua decisão, nem que se detivesse analisando enumeradamente todas as alegações expendidas pela parte.

Com efeito, não se tem por configurado o vício da omissão quando o Tribunal de origem decide, fundamentadamente, todas as questões postas ao seu exame, não havendo confundir omissão com decisão contrária aos interesses da parte e inexistência de prestação jurisdicional.

Nesse sentido, tanto no acórdão recorrido, quanto no acórdão dos embargos de declaração, o Tribunal local explicitamente manifestou sobre a questão da fiança, da seguinte forma, respectivamente:

"[...] Sobre o assunto anoto que, na linha de precedentes adotados pelo c. Superior Tribunal de Justiça mais recentes, é pacífico o entendimento atual de que, havendo prorrogação contratual por prazo indeterminado, com cláusula expressa de responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, não se aplica a Súmula 214/STJ. Infere-se, ainda, que mesmo havendo contrato locatício por prazo determinado, com a inserção da cláusula que responsabiliza o fiador até a entrega das chaves, subsiste a garantia fidejussória.

[...] Do cotejo dos autos, verifica-se que no contrato de locação acostado às fls. 28/29, foi estabelecido o prazo inicial de 12 meses, mas a Cláusula Sétima da avença admitiu que a garantia locatícia seria assumida até a efetiva restituição do imóvel ao locador, enquanto que sua Cláusula Segunda previu que, permanecendo o locatário no prédio após o término do prazo contratual, subsistiriam as condições anteriormente acordadas, admitindo a prorrogação do contrato, por prazo indeterminado. O contrato locatício que, inicialmente era por prazo determinado se transmudou para prazo indeterminado, razão pela qual foi postulada ação de despejo em desfavor do locatário por falta de pagamento de aluguéis no período de abril de 2003 a agosto de 2004 (documentos de fls. 11/23).

Contatando, pois, expressa previsão contratual de que a responsabilidade dos fiadores perdura até a entrega das chaves, adotando o novo posicionamento esboçado pelo c. Superior Tribunal de Justiça sobre o tema, e presente a prorrogação tácita do contrato, em plena vigência, mantém-se a sentença verberada, por seus próprios fundamentos. [...]" (fls. 222/224)

"[...] Ao exame do recurso interposto não verifico as omissões apontadas pelos embargantes.

Consoante se depreende do acórdão embargado (fls. 196/198), a matéria objeto da apelação foi devidamente apreciada por esta E. Turma, que aplicando as regras do direito civil, processual civil e entendimentos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

jurisprudenciais desta E. Corte, reconheceu que, havendo prorrogação contratual por prazo indeterminado do contrato locatício, com cláusula expressa de responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, não se aplica a Súmula 214/STJ [...] (fl. 244)

Assim, as razões de decidir foram explicitamente expostas no acórdão recorrido, razão pela qual não merece prosperar a alegada ocorrência de omissão.

4. Quanto à divergência suscitada, observa-se que os recorrentes não cumpriram o disposto § 2º do art. 255 do RISTJ, pois a demonstração da divergência não se satisfaz com a simples transcrição de ementas, mas com o confronto analítico entre trechos do acórdão recorrido e das decisões apontadas como divergentes, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, ônus do qual não se desincumbiram os recorrentes.

Nesse sentido o AgRg no Ag 1.004.354 / RS, Relator Ministro Carlos Fernando Mathias (Juiz convocado do TRF 1ª Região), DJe 4/8/2008 e o AgRg no Ag 657.431/SC, Relator Ministro Fernando Gonçalves, DJe 23/6/2008.

5. Ademais, acerca da divergência jurisprudencial relativa a responsabilidade do fiador por obrigações futura, verifica-se que o acórdão recorrido está em conformidade com a atual jurisprudência desta Corte Superior no sentido de que, havendo cláusula expressa no contrato de locação prevendo a responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, mantém-se a responsabilidade do fiador na prorrogação tácita do contrato.

Confira os seguintes precedentes:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. ENTREGA DAS CHAVES.

1. 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". Precedentes.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 1218734/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/12/2012, DJe 04/02/2013)

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 04/02/2013)

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 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 1326557/PA, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/11/2012, DJe 03/12/2012)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Incide, na espécie, a Súmula 83/STJ.

6. Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2013/0004901-0

AgRg no
AREsp 281.410 / DF

Números Origem: 20050110145594 20050110145594AGS

EM MESA

JULGADO: 11/04/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: IRVAL FIGUEIREDO TEIXEIRA E OUTROS
ADVOGADA	: CLARICE PEREIRA PINTO
AGRAVADO	: LEILA METREB MAKSOUD - ESPÓLIO E OUTRO
REPR. POR	: SIDNEY FADEL MAKSOUD - INVENTARIANTE
ADVOGADO	: SIMONE CERQUEIRA BATISTA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: IRVAL FIGUEIREDO TEIXEIRA E OUTROS
ADVOGADA	: CLARICE PEREIRA PINTO
AGRAVADO	: LEILA METREB MAKSOUD - ESPÓLIO E OUTRO
REPR. POR	: SIDNEY FADEL MAKSOUD - INVENTARIANTE
ADVOGADO	: SIMONE CERQUEIRA BATISTA 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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.