



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 135.850 - DF (2012/0033381-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : FRANCISCO JOSÉ LIRA DE OLIVEIRA E OUTRO
ADVOGADOS : DIEGO DEL BARCO AZEVEDO E OUTRO(S)
ELVIS DEL BARCO CAMARGO E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOÃO AMADEU CAVALCANTE
ADVOGADO : VALDIR DE CASTRO MIRANDA

EMENTA

CIVIL. AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. FIANÇA. CLÁUSULA CONTRATUAL PREVENDO RESPONSABILIDADE DOS FIADORES ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Está pacificado nesta Corte o entendimento de que, 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. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão (Presidente), Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília-DF, 09 de outubro de 2012 (Data do Julgamento)

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 135.850 - DF (2012/0033381-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : FRANCISCO JOSÉ LIRA DE OLIVEIRA E OUTRO
ADVOGADOS : DIEGO DEL BARCO AZEVEDO E OUTRO(S)
ELVIS DEL BARCO CAMARGO E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOÃO AMADEU CAVALCANTE
ADVOGADO : VALDIR DE CASTRO MIRANDA

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo regimental (e-STJ fls. 227/231) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Os agravantes insistem no argumento de que, ausente anuência dos fiadores no aditivo ao contrato de locação, estes não podem ser vinculados às obrigações dele decorrentes. Invocam jurisprudência para sustentar que a fiança deve ser interpretada de forma restritiva.

Ao final, pedem a reconsideração da decisão monocrática ou sua apreciação pelo Colegiado.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 135.850 - DF (2012/0033381-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : FRANCISCO JOSÉ LIRA DE OLIVEIRA E OUTRO
ADVOGADOS : DIEGO DEL BARCO AZEVEDO E OUTRO(S)
ELVIS DEL BARCO CAMARGO E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOÃO AMADEU CAVALCANTE
ADVOGADO : VALDIR DE CASTRO MIRANDA

EMENTA

CIVIL. AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. FIANÇA. CLÁUSULA CONTRATUAL PREVENDO RESPONSABILIDADE DOS FIADORES ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Está pacificado nesta Corte o entendimento de que, 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. Aplicação da Súmula n. 83/STJ.
2. Agrado regimental a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 135.850 - DF (2012/0033381-7)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : FRANCISCO JOSÉ LIRA DE OLIVEIRA E OUTRO
ADVOGADOS : DIEGO DEL BARCO AZEVEDO E OUTRO(S)
ELVIS DEL BARCO CAMARGO E OUTRO(S)
AGRAVADO : JOÃO AMADEU CAVALCANTE
ADVOGADO : VALDIR DE CASTRO MIRANDA

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece ser acolhida.

Correta a decisão que negou provimento ao agravo nos próprios autos. Os agravantes não trouxeram nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, que será mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 223/224):

"Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC, art. 544) contra decisão que negou seguimento ao recurso especial, sob fundamento de que o acórdão impugnado está em consonância com a jurisprudência do STJ (e-STJ fls. 146/149).

Os agravantes (e-STJ fls. 153/165) afirmam não existir no STJ entendimento pacificado sobre a possibilidade do fiador responder por débitos posteriores ao término do contrato de locação ao qual não anuiu. Invocam a Súmula n. 214 do STJ.

O recorrido não apresentou contraminuta (e-STJ fl. 168).

É o relatório.

Decido.

Correta a decisão de inadmissibilidade do recurso especial.

O Tribunal de origem, analisando o contrato originário celebrado entre as partes, verificou ter os fiadores assumido a obrigação de responder pelos débitos da locação até a efetiva entrega do imóvel. Por essa razão, mesmo não tendo os fiadores assinado o aditivo contratual, subsiste a fiança.

O entendimento exarado no acórdão recorrido não destoa da jurisprudência firmada por esta Corte.

Está pacificado neste STJ a possibilidade de prorrogação da fiança quando existente no contrato cláusula que prevê responsabilidade do fiador até a entrega das chaves.

Nesse sentido, os seguintes precedentes:

"CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPO DETERMINADO. FIANÇA. RESPONSABILIDADE DOS FIADORES ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL. MATÉRIA PACIFICADA.

1. Pacificou neste STJ 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 por parte destes em razão do término do prazo originalmente pactuado" (EResp 791077/SP, 3ª Seção, Min. Arnaldo Esteves de Lima, DJ 28.05.2007). Aplica-se, na hipótese, o veto da Súmula 168/STJ.

2. Agravo regimental a que se nega provimento".

(AgRg nos EResp n. 845.951/RS, Relator Ministro TEORI ALBINO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ZAVASCKI, CORTE ESPECIAL, julgado em 4/6/2008, DJe 1º/7/2008).

"AGRAVO REGIMENTAL - AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - LOCAÇÃO - EXECUÇÃO - TÍTULO EXTRAJUDICIAL - EMBARGOS - FIANÇA - PRORROGAÇÃO DO CONTRATO - SÚMULA 214/STJ - INAPLICABILIDADE - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1 - O entendimento adotado pelo Tribunal de origem encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que, 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. Precedentes.

2 - Os Agravantes não trouxeram nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.

Agravo Regimental improvido".

(AgRg no AREsp n. 12.396/SP, Relator Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/8/2011, DJe 9/9/2011).

Desse modo, incide, na espécie, a Súmula n. 83 do STJ: "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida".

Diante do exposto, nos termos do art. 544, § 4º, II, "a", do CPC, NEGÓCIO PROVIMENTO ao agravo.

Publique-se e intimem-se".

Os agravantes repisam o argumento de que não teriam anuído com o aditivo contratual, mas não refutam o fato de existir, no contrato originariamente celebrado, cláusula contratual prevendo a responsabilidade dos fiadores pelos débitos locativos até a efetiva entrega do imóvel, conforme verificado pelo acórdão recorrido (e-STJ fl. 107):

"A cláusula décima quinta do contrato originário estabeleceu que:

'CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Como fiadores e principais pagadores de todas as obrigações que incumbem ao locatário, assumindo solidariamente entre si e juntamente com o afiançado, o compromisso de bem fiel cumprirem o presente contrato até a desocupação do imóvel, em todas as suas cláusulas e condições, mesmo durante a prorrogação da locação, por prazo determinado ou não, com ou sem consentimento do locador, até a efetiva e comprovada entrega do imóvel mediante TERMO ESCRITO, custas processuais e devidamente autorizadas pelos seus respectivos cônjuges, que também assinam o presente contrato".

Assim, não prosperam as alegações postas no regimental, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGÓCIO PROVIMENTO ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0033381-7

AgRg no
AREsp 135.850 / DF

Números Origem: 20090810073000 20090810073000AGS 2090810062498 73000820098070008

EM MESA

JULGADO: 09/10/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **EDILSON ALVES DE FRANÇA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: FRANCISCO JOSÉ LIRA DE OLIVEIRA E OUTRO
ADVOGADOS	: ELVIS DEL BARCO CAMARGO E OUTRO(S) DIEGO DEL BARCO AZEVEDO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: JOÃO AMADEU CAVALCANTE
ADVOGADO	: VALDIR DE CASTRO MIRANDA

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: FRANCISCO JOSÉ LIRA DE OLIVEIRA E OUTRO
ADVOGADOS	: ELVIS DEL BARCO CAMARGO E OUTRO(S) DIEGO DEL BARCO AZEVEDO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: JOÃO AMADEU CAVALCANTE
ADVOGADO	: VALDIR DE CASTRO MIRANDA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA 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 Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão (Presidente), Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.