



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 189.347 - SP (2012/0196158-6)

RELATOR : **MINISTRO HERMAN BENJAMIN**
AGRAVANTE : **PEDRO PAULO PRADO DE ALMEIDA E OUTRO**
ADVOGADO : **LUIZ ANTÔNIO ALVES PRADO E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP**
ADVOGADO : **TALES JOSÉ BERTOZZO BRONZATO**
AGRAVADO : **CUNZOLO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA**
ADVOGADOS : **ILMA GOMES PINHEIRO E OUTRO(S)**
 LUIZA ANGÉLICA MONTESANO ARMENTANO E OUTRO(S)
INTERES. : **ART SPUMA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**

EMENTA

CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. FIANÇA. RESPONSABILIDADE DOS FIADORES ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. APLICAÇÃO DA SÚMULA 168/STJ.

1. A jurisprudência do STJ se firmou no sentido de que, havendo cláusula expressa no contrato de aluguel, a responsabilidade dos fiadores perdurará até a efetiva entrega das chaves do imóvel objeto da locação, não havendo falar em desobrigação por parte destes em razão do término do prazo originalmente pactuado. Precedente da Corte Especial.
2. Incide, na espécie, a Súmula 168/STJ.
3. Agravo Regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da CORTE Especial do Superior Tribunal de Justiça: A Corte Especial, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Senhor Ministro Relator. Os Srs. Ministros Napoleão Nunes Maia Filho, Sidnei Beneti, Ari Pargendler, Gilson Dipp, Eliana Calmon, Nancy Andrichi, Laurita Vaz, João Otávio de Noronha, Castro Meira, Arnaldo Esteves Lima, Humberto Martins e Maria Thereza de Assis Moura votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Francisco Falcão.
Brasília, 17 de abril de 2013(data do julgamento)..

MINISTRO FELIX FISCHER

Presidente

MINISTRO HERMAN BENJAMIN, Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 189.347 - SP (2012/0196158-6)

RELATOR : **MINISTRO HERMAN BENJAMIN**
AGRAVANTE : PEDRO PAULO PRADO DE ALMEIDA E OUTRO
ADVOGADO : LUIZ ANTÔNIO ALVES PRADO E OUTRO(S)
AGRAVADO : COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP
ADVOGADO : TALES JOSÉ BERTOZZO BRONZATO
AGRAVADO : CUNZOLO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA
ADVOGADOS : ILMA GOMES PINHEIRO E OUTRO(S)
LUIZA ANGÉLICA MONTESANO ARMENTANO E OUTRO(S)
INTERES. : ART SPUMA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Cuida-se de Agravo Regimental interposto contra decisão que indeferiu liminarmente os Embargos de Divergência, com base na Súmula 168/STJ – fls. 601-602.

A parte agravante aponta precedente no seguinte sentido:

"O contrato de fiança de ser interpretado restritivamente, pelo que é inadmissível a responsabilização do fiador por obrigações locativas resultantes de prorrogação do contrato de locação sem a anuência daquele, sendo irrelevante a existência de cláusula estendendo a obrigação fidejussória até a entrega das chaves" - Resp 475020/RS, DJ de 17.5.2004.

Pleiteia a reconsideração do *decisum* agravado ou a submissão do recurso ao Colegiado, a fim de que seja dado provimento ao Agravo Regimental para prover o Recurso Especial anteriormente interposto – fl. 622.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 189.347 - SP (2012/0196158-6)

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Os autos foram recebidos neste Gabinete em 10.10.2012.

Os Embargos de Divergência foram interpostos contra acórdão da Primeira Turma do STJ assim ementado (fl. 568):

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPO DETERMINADO. FIANÇA. RESPONSABILIDADE DOS FIADORES ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL. MATÉRIA PACIFICADA. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA, AINDA QUE POR OUTROS FUNDAMENTOS. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

A parte embargante apontou divergência do aresto acima mencionado com o entendimento da Quinta Turma, por ocasião do julgamento do AGA 582.224/DF Rel. Ministro Felix Fischer, cuja ementa é a seguinte:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. FIADOR. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO SEM A ANUÊNCIA DO GARANTE. SÚMULA 214/STJ.

A orientação jurisprudencial desta Corte é no sentido de que a responsabilidade do fiador em relação ao contrato de locação deve ser interpretada restritivamente. Daí decorre que, na presente situação, o fiador somente responderá por encargos, decorrentes do contrato de locação, até o momento da sua extinção, mesmo que exista cláusula estendendo a sua obrigação até a entrega das chaves.

Agravo desprovido (AgRg no Ag 582224/DF, Rel. Ministro FELIX FISCHER, QUINTA TURMA, DJ 06/09/2004, p. 300).

Afirmou, em síntese, que no contrato de aluguel o fiador só responderá por encargos até o momento de extinção deste, ainda que exista cláusula que estenda a obrigação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

até a entrega das chaves.

Negado liminamente o recurso, veio este Regimental.

Não há reparo a fazer na decisão agravada.

A jurisprudência do STJ se firmou no sentido 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). (AgRg nos ERESp 845.951/RS, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, Corte Especial, DJe 1º/7/2008).

Cito ainda recentes julgados desta Corte em igual sentido:

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO 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 (AgRg no AREsp 135.850/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe 16/10/2012).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO FIADOR RESPONSABILIDADE ATÉ A ENTREGA DAS CHAVE. SÚMULA N. 83/STJ. RAZÕES DO REGIMENTAL INSUFICIENTES. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

(AgRg no AREsp 127.841/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJe 08/10/2012).

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. SÚMULA N. 214/STJ. REEXAME DE CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 5/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS NS. 282 E 356 DO STF. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ firmou-se pela inaplicabilidade da Súmula n. 214/STJ nos casos em que há cláusula prevendo a responsabilidade do fiador até a entrega das chaves. Afastar o entendimento do Tribunal de origem



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sobre a existência desse ajuste no contrato encontra óbice na Súmula n. 5/STJ.

2. A ausência de prequestionamento dos dispositivos legais tidos por violados inviabiliza a apreciação de recurso especial.

3. Agravo regimental a que se nega provimento (AgRg no AREsp 47.628/MG, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe 17/09/2012).

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPO DETERMINADO. FIANÇA. RESPONSABILIDADE DOS FIADORES ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL. MATÉRIA PACIFICADA. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA, AINDA QUE POR OUTROS FUNDAMENTOS.

AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (AgRg no AREsp 189.347/SP, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, DJe 21/08/2012).

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. FIANÇA. EXONERAÇÃO. PRORROGAÇÃO CONTRATUAL. ENUNCIADO Nº 214/STJ. INAPLICABILIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA Nº 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS.

1. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que, não sendo hipótese de aditamento, mas de prorrogação de contrato, no qual os fiadores comprometeram-se até a entrega das chaves, tem-se como inaplicável o enunciado de nº 214/STJ.

2. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

3. A ausência de prequestionamento do artigo 206, I, § 3º, a despeito da oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial (Súmula nº 211/STJ).

4. Os argumentos expendidos nas razões do regimental são insuficientes para autorizar a reforma da decisão agravada, de modo que esta merece ser mantida pelos seus próprios fundamentos.

5. Agravo regimental não provido (AgRg no AREsp 143.946/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 28/06/2012).

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. FIANÇA LOCATÍCIA. FIADOR SÓCIO DA PESSOA JURÍDICA AFIANÇADA. RESPONSABILIDADE DO FIADOR ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. POSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 214. INAPLICABILIDADE NA ESPÉCIE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. APONTADA QUESTÃO DE ORDEM PÚBLICA NÃO PREQUESTIONADA. RECURSO IMPROVIDO.

1. A decisão agravada, ao negar provimento ao recurso especial, entendeu válida a relação jurídica, estabelecida no contrato de fiança, que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

expressamente responsabilizou os fiadores até a entrega das chaves, em sintonia com o decidido no acórdão recorrido que, mediante acurado exame dos elementos de fato e de direito dos autos, assinalou que a fiança foi prestada solidariamente por fiador (juntamente com sua esposa) que era também sócio da pessoa jurídica afiançada, tendo a fiança perdurado até 26.12.2001, data em que a recorrente alienou suas cotas sociais, sendo, no entanto, exigíveis os débitos referentes ao período de março a junho de 2001, anteriores ao seu efetivo desligamento da sociedade e da condição de fiadora, não obstante o seu cônjuge ter falecido em momento anterior.

2. O prequestionamento da questão controversa, mesmo que seja referida como de ordem pública, é requisito indispensável à interposição de recurso especial (Resp 932.972/RS, Ministro Luis Felipe Salomão, DJe de 4/11/2011), entendimento que, na espécie, aplica-se ao pretendido exame da inexistência, ou de irregularidade, na intimação para as contrarrazões ao recurso de apelação.

3. Em razão das circunstâncias específicas à lide, afasta-se, na espécie, a aplicação da Súmula 214/STJ: O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.

4. A demonstração do dissídio jurisprudencial exige a observância do estabelecido nos arts. 541, parágrafo único, do Código de Processo Civil, e 255, § 1º, a, e § 2º, do RISTJ, o que não foi observado no caso, uma vez que a recorrente limitou-se a indicar, de modo geral, divergência jurisprudencial com a Súmula nº 214/STJ, hipótese que sequer autoriza a interposição de recurso especial pela alínea c, como já reconhecido pela Corte Especial deste Tribunal (AgRg no EResp 180.792/PE, Relator Ministro Franciulli Neto, DJ de 27/3/2006).

5. Agravo Regimental a que se nega provimento (AgRg no REsp 1101818/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, QUINTA TURMA, DJe 28/06/2012).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO FIADOR. CLÁUSULA EXPRESSA DE RESPONSABILIDADE ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. RESPONSABILIDADE DO GARANTE. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A egrégia Terceira Seção, nos EREsp 566.633/CE, decidiu que, havendo no contrato locatício cláusula expressa de responsabilidade do garante até a entrega das chaves, responde o fiador pelos débitos locatícios subsequentes à prorrogação do contrato, a menos que se tenha exonerado na forma do art. 1.500 do CC/16 ou do art. 835 do CC/2002, a depender da época da avença.

2. Agravo regimental a que se nega provimento (AgRg no AREsp 36.618/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 29/06/2012).

AGRAVO REGIMENTAL EM PETIÇÃO. RECONSIDERAÇÃO DE DECISÃO QUE JULGOU EXTINTO O PROCEDIMENTO RECURSAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. AGRAVO CONHECIDO PARA APRECIAR O RECURSO ESPECIAL AO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

QUAL SE NEGA SEGUIMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO. RESPONSABILIDADE DOS FIADORES ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. CLÁUSULA EXPRESSA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA Nº 284/STF. SUCUMBÊNCIA. REDISTRIBUIÇÃO. ART. 21 DO CPC. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. PRECEDENTES.

1. A manifestação da parte interessada enseja a reconsideração da decisão que julgou extinto o procedimento recursal a fim de conhecer do agravo de instrumento e julgar o recurso especial que, contudo, não merece seguimento.

2. De acordo com a orientação atual desta Corte, firmada no julgamento do EREsp nº 566.633/CE, havendo, no contrato de locação, cláusula expressa de responsabilidade do garante até a entrega das chaves, responde o fiador durante a prorrogação do contrato, a menos que tenha se exonerado na forma do art. 835 do Código Civil.

3. Considera-se deficiente de fundamentação o recurso especial que, apesar de apontar os preceitos legais tidos por violados, não demonstra, de forma clara e precisa, de que modo o acórdão recorrido os teria contrariado, circunstância que atrai, por analogia, a Súmula nº 284/STF.

4. Inviável, na estreita via do recurso especial, o reexame das premissas de fato que levaram as instâncias ordinárias a concluir pela configuração de sucumbência mínima, por força da Súmula nº 7/STJ.

5. Agravo regimental não provido (AgRg na Pet 8.725/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 31/05/2012).

PROCESSUAL CIVIL E LOCAÇÃO. AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. NULIDADE DO TÍTULO EXECUTIVO. REVOLVIMENTO DE MATÉRIA FÁTICA. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. DENÚNCIA DA LOCAÇÃO. CHAVES. CONSIGNAÇÃO. MATÉRIA JÁ DECIDIDA PELO STJ. PRECEDENTE. JUROS MORATÓRIOS. VIGÊNCIA DO ATUAL CÓDIGO CIVIL. 1% AO MÊS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. AFERIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS NOVOS CAPAZES DE INFIRMAR A DECISÃO AGRAVADA.

Agravo regimental improvido (AgRg no Ag 1151204/SP, Rel. Ministro SEBASTIÃO REIS JÚNIOR, SEXTA TURMA, DJe 30/05/2012).

LOCAÇÃO. FIANÇA. RETIRADA DO SÓCIO-FIADOR DA SOCIEDADE AFIANÇADA. NÃO CONHECIMENTO PELO LOCADOR. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DO CONTRATO. CLÁUSULA DE RESPONSABILIDADE DO FIADOR ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES.

1.- Não basta a simples retirada do sócio-fiador da sociedade, para que o garante se desonere da fiança prestada, sendo necessária, para garantir a segurança jurídica e o exato cumprimento dos contratos, a comunicação expressa ao credor sobre sua intenção de se exonerar da fiança, por meio da competente notificação extrajudicial; ou, se necessário, manejar a apropriada ação judicial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 no AREsp 118.285/RJ, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe 7/5/2012).

Aplicável, portanto, à espécie, a Súmula 168/STJ: "Não cabem embargos de divergência, quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado".

Diante do exposto, **nego provimento ao Agravo Regimental.**

É como **voto.**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO CORTE ESPECIAL

Número Registro: 2012/0196158-6 PROCESSO ELETRÔNICO AgRg nos
EAREsp 189.347 /
SP

Números Origem: 110270 201201208686 91496015420058260000 992050905413 994074169

PAUTA: 05/12/2012

JULGADO: 17/04/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **FELIX FISCHER**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **WAGNER NATAL BATISTA**

Secretária

Bela. **VANIA MARIA SOARES ROCHA**

AUTUAÇÃO

EMBARGANTE : PEDRO PAULO PRADO DE ALMEIDA E OUTRO
ADVOGADO : LUIZ ANTÔNIO ALVES PRADO E OUTRO(S)
EMBARGADO : COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO -
SABESP
ADVOGADO : TALES JOSÉ BERTOZZO BRONZATO
EMBARGADO : CUNZOLO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA
ADVOGADOS : LUIZA ANGÉLICA MONTESANO ARMENTANO E OUTRO(S)
ILMA GOMES PINHEIRO E OUTRO(S)
INTERES. : ART SPUMA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - Serviços -
Concessão / Permissão / Autorização - Água e/ou Esgoto

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : PEDRO PAULO PRADO DE ALMEIDA E OUTRO
ADVOGADO : LUIZ ANTÔNIO ALVES PRADO E OUTRO(S)
AGRAVADO : COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO -
SABESP
ADVOGADO : TALES JOSÉ BERTOZZO BRONZATO
AGRAVADO : CUNZOLO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA
ADVOGADOS : LUIZA ANGÉLICA MONTESANO ARMENTANO E OUTRO(S)
ILMA GOMES PINHEIRO E OUTRO(S)
INTERES. : ART SPUMA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA

CERTIDÃO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

Os Srs. Ministros Napoleão Nunes Maia Filho, Sidnei Beneti, Ari Pargendler, Gilson Dipp, Eliana Calmon, Nancy Andrichi, Laurita Vaz, João Otávio de Noronha, Castro Meira, Arnaldo Esteves Lima, Humberto Martins e Maria Thereza de Assis Moura votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Francisco Falcão.