



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 207.396 - SP (2012/0152800-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : MOHAMAD RIAD KHAZNADAR E OUTRO
ADVOGADO : VALDEMIR JOSÉ HENRIQUE E OUTRO(S)
AGRAVADO : EUSTÁCIO BARREIRA
ADVOGADOS : EVA DE SOUZA DOURADO E OUTRO(S)
VALERIA BAURICH E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. ENTREGA DAS CHAVES. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 1.483 DO CC/1916, 114 E 819 DO CC/2002 E 39 DA LEI N. 8.245/91. NÃO CONFIGURAÇÃO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AFASTAMENTO. SÚMULA N. 83/STJ. NÃO IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA N. 182/STJ.

1. Os fiadores são responsáveis, até a data da entrega das chaves, pelos débitos advindos da prorrogação do contrato de locação se a isso anuíram expressamente e não se exoneraram na forma do art. 1.500 do CC/1916.

2. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Súmula n. 83/STJ).

3. "É inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada" (Súmula n. 182 do STJ).

4. Agravo regimental parcialmente conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer em parte do agravo regimental e nesta parte negar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 04 de fevereiro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 207.396 - SP (2012/0152800-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **MOHAMAD RIAD KHAZNADAR E OUTRO**
ADVOGADO : **VALDEMIR JOSÉ HENRIQUE E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **EUSTÁCIO BARREIRA**
ADVOGADOS : **EVA DE SOUZA DOURADO E OUTRO(S)**
 VALERIA BAURICH E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Trata-se de agravo regimental interposto por MOHAMAD RIAD KHAZNADAR E OUTRO contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial pelas seguintes razões:

a) quanto à violação dos arts. 1.483 do CC/1916, 114 e 819 do CC/2002, 39 da Lei n. 8.245/91 e quanto à divergência jurisprudencial, aplicação da Súmula n. 83/STJ; e

b) no tocante à afronta às Súmulas n. 214 e 268 do STJ, não cabimento de alegação de ofensa à súmula de tribunal em sede de recurso especial.

Em suas razões, aduzem os agravantes que a decisão hostilizada merece reforma no que tange à aplicação da Súmula n. 83/STJ.

Argumentam que não subsiste a tese de que o Superior Tribunal de Justiça pacificou entendimento acerca da matéria objeto da controvérsia, pois eles próprios comprovaram que o STJ já determinou que o fiador somente responde por encargos decorrentes do contrato de locação até o momento de sua extinção, mesmo que exista cláusula estendendo a obrigação até a entrega das chaves.

Aduzem que, em verdade, o entendimento do Tribunal de origem divergiu da orientação jurisprudencial do STJ sobre o tema.

Alegam que o art. 819 do CC/2002 e o art. 1.483 do CC/1916, aplicável à época dos fatos, indicam que a fiança não admite interpretação extensiva.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Asseveram que o art. 39 da Lei n. 8.245/91 não se aplica ao caso concreto, devendo-se entender que a responsabilidade do fiador vigora até a entrega das chaves, desde que efetuada no interregno do contrato.

Afirmam que, ao lhes impor o pagamento de uma obrigação decorrente de período locatício ao qual não anuíram, a decisão *a quo* deu interpretação extensiva à fiança, ofendendo a lei e às Súmulas n. 214 e 268 do STJ.

Destacam que o art. 114 do CC estabelece que os contratos de natureza benéfica interpretam-se restritivamente.

Registram que comprovaram a existência de divergência jurisprudencial sobre o objeto da controvérsia.

Por fim, pugnam pela reforma da decisão agravada.

EUSTÁCIO BARREIRA apresentou impugnação ao agravo regimental (e-STJ, fls. 224/228).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 207.396 - SP (2012/0152800-0)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. ENTREGA DAS CHAVES. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 1.483 DO CC/1916, 114 E 819 DO CC/2002 E 39 DA LEI N. 8.245/91. NÃO CONFIGURAÇÃO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AFASTAMENTO. SÚMULA N. 83/STJ. NÃO IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA N. 182/STJ.

1. Os fiadores são responsáveis, até a data da entrega das chaves, pelos débitos advindos da prorrogação do contrato de locação se a isso anuíram expressamente e não se exoneraram na forma do art. 1.500 do CC/1916.

2. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Súmula n. 83/STJ).

3. "É inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada" (Súmula n. 182 do STJ).

4. Agravo regimental parcialmente conhecido e desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (Relator):

O recurso não merece prosperar.

Não obstante os argumentos levantados pelos recorrentes, esta Corte já pacificou o entendimento de que os fiadores são responsáveis, até a data da entrega das chaves, pelos débitos advindos da prorrogação do contrato de locação se a isso anuíram expressamente e não se exoneraram na forma do art. 1.500 do CC/1916.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

"AGRAVO REGIMENTAL. FIANÇA EM LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. PRAZO INDETERMINADO. FIANÇA FIRMADA DURANTE A VIGÊNCIA DA REDAÇÃO PRIMITIVA DO ART. 39 DA LEI DO INQUILINATO. EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL DE MANUTENÇÃO DA FIANÇA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. MANUTENÇÃO DO FIADOR COMO GARANTE. PENHORA DO IMÓVEL RESIDENCIAL DO FIADOR. POSSIBILIDADE, CONFORME PACIFICADO NA JURISPRUDÊNCIA DO STJ E DO STF. 1. Com o julgamento dos EREsp 566.633/CE, ficou pacificado no âmbito do STJ a admissão da prorrogação da fiança nos contratos locatícios



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

prorrogados por prazo indeterminado, contanto que expressamente prevista no contrato (v.g., a previsão de que a fiança subsistirá 'até a entrega das chaves'). Ademais, com a nova redação conferida ao art. 39 da Lei do Inquilinato, 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. [...]" (AgRg no REsp n. 1.222.078/RJ, relator Luis Felipe Salomão, DJe de 18/9/2015.)

"AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. ENTREGA DAS CHAVES. NOVAÇÃO. ACORDO. NÃO CONFIGURAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVA. DESCABIMENTO. SÚMULAS N°S 5 E 7/STJ. 1. Diante da existência de 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. Tendo o Tribunal de origem entendido que o acordo celebrado entre locador e locatário não configurou novação, não poderá essa questão ser revista no âmbito do recurso especial, haja vista o óbice das Súmulas n°s 5 e 7/STJ. 3. Agravo regimental não provido." (AgRg nos EDcl no AREsp n. 446.707/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 25/8/2015.)

"RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. GARANTIAS LOCATÍCIAS. FIANÇA. PRORROGAÇÃO DA locação POR prazo INdeterminado. débito do período POSTERIOR A prorrogação automática. EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO FIADOR ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES OU DA SUA EXONERAÇÃO. APLICAÇÃO DO ART. 39 DA LEI 8935/91. PRECEDENTE ESPECÍFICO DA TERCEIRA SEÇÃO DO STJ. 1. Os fiadores continuam responsáveis pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal da locação por prazo indeterminado se concordaram expressamente com essa possibilidade no contrato de fiança adjeto ao de locação e não se exoneraram na forma prevista em lei (art. 1500 do CC/16 e art. 835 do CC/02). 2. Inteligência do art. 39 da Lei n. 8935/91. 3. Precedentes específicos do STJ, inclusive da Terceira Seção (EResp n. 566.633-CE, DJe de 12/03/2008). 4. RECURSO ESPECIAL PROVIDO." (REsp n. 1.412.372/SC, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJe de 15/4/2015.)

Reitero, pois, a aplicação da Súmula n. 83/STJ.

Quando à violação das Súmulas n. 214 e 268 do STJ, a irresignação não procede.

A decisão ora impugnada negou provimento ao agravo em recurso especial ao fundamento de que não é cabível aduzir, em recurso especial, ofensa a enunciado de súmula de tribunal.

No entanto, nas razões do presente agravo regimental, a parte agravante não impugnou



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

especificamente os fundamentos utilizados para a inadmissão do agravo.

Circunscrevendo-se a tecer alegações genéricas concernentes à ocorrência de violação das aludidas súmulas, não demonstrou que os óbices indicados no decisório agravado não teriam aplicação no caso em apreço.

Incide na espécie, portanto, a Súmula n. 182/STJ.

Desse modo, o recurso não merece prosperar, devendo a decisão agravada ser mantida pelos seus próprios fundamentos, assim expressos:

"Trata-se de agravo interposto por MOHAMAD RIAD KHAZNADAR E OUTRO contra decisão que inadmitiu recurso especial pelas razões seguintes:

- a) não demonstração de violação dos dispositivos legais arrolados;
- b) quanto às alíneas 'a' e 'c' do permissivo constitucional, incidência da Súmula n. 83/STJ.

Alega a parte agravante, em síntese, que o recurso especial atendeu aos requisitos de admissibilidade, razão pela qual requer o seu processamento.

É o relatório. Decido.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas 'a' e 'c', da Constituição Federal, contra acórdão prolatado pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, em apelação nos autos de embargos à execução.

O julgado recebeu esta ementa:

'Embargos à execução. Locação de imóvel. Prorrogação do contrato por prazo indeterminado. A exoneração da fiança deverá ser proposta em ação autônoma na vigência do Código Civil de 1916 e por notificação, segundo a lei atual. Súmulas 214 e 268 do Colendo Superior Tribunal de Justiça não aplicáveis à espécie. Sentença mantida. Recurso improvido' (e-STJ, fl. 92).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

No recurso especial, alegam os recorrentes violação dos artigos:

- a) 1.483 do CC/1916 e 819 do CC/2002, afirmando que o prazo da fiança prestada findou em 1992, pelo que eventual continuidade do contrato de locação do imóvel não implica o restabelecimento da garantia prestada em relação a novo ajuste ao qual não anuíram; bem como que não se aplica à espécie a renúncia do direito de exoneração contido no art. 1.500 do CC/1916, porquanto a fiança prestada teve prazo determinado;
- b) 39 da Lei n. 8.245/91, pois a responsabilidade do fiador pelos débitos oriundos do contrato de locação estende-se até a entrega das chaves do imóvel, desde que efetuada no interregno do contrato no qual prestou garantia;
- c) 114 do CC, defendendo que a manifestação de vontade do fiador deve ser interpretada de forma restritiva, por tratar-se de contrato de natureza benéfica.

Sustenta também ofensa às Súmulas n. 214/STJ e 268/STJ.

Por fim, aponta a existência de divergência jurisprudencial.

Passo, pois, à análise das proposições mencionadas.

I - Fiança



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O entendimento do Tribunal de origem encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça de que os fiadores são responsáveis, até a data da entrega das chaves, pelos débitos advindos da prorrogação do contrato de locação, se assim anuíram expressamente e não se exoneraram na forma do art. 1.500 do CC/1916 (e-STJ, fls. 87/95).

A propósito, confirmam-se estes precedentes

'AGRAVO REGIMENTAL. CIVIL. LOCAÇÃO. FIANÇA. EXONERAÇÃO. PRORROGAÇÃO CONTRATUAL. ENUNCIADO Nº 214/STJ. INAPLICABILIDADE. 1. Na linha da atual jurisprudência da Terceira Seção desta Corte, não sendo hipótese de aditamento, mas de prorrogação contratual, a que os fiadores comprometeram-se até a entrega das chaves, tem-se como inaplicável o enunciado de n.º 214 de nossa Súmula. 2. O fato de ter o contrato sido firmado por prazo determinado, mas havendo cláusula prevendo a responsabilidade do fiador até a entrega das chaves não afasta o referido entendimento. 3. Agravo regimental a que se nega provimento.' (AgRg no Ag n. 1.217.095/RJ, relator Ministro Haroldo Rodrigues, Desembargador convocado do TJCE, DJe de 7/6/2010.)

'AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. FIADOR. CLÁUSULA EXPRESSA DE RESPONSABILIDADE ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. REDUÇÃO DA MULTA COM BASE NO CDC. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. 1. A Corte de origem consignou no acórdão objurgado que 'os fiadores obrigaram-se por todos os encargos assumidos pelo locatário, mesmo diante de uma eventual prorrogação do contrato e sem novo instrumento contratual, pois a fiança prestada não consignou qualquer restrição a respeito, deixando evidente que a solidariedade avençada perduraria até a 'entrega das chaves''. 2. O entendimento do Tribunal local está em consonância com a pacífica jurisprudência desta Corte Superior, a qual estabelece que continuam os fiadores responsáveis pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal do contrato se anuíram expressamente a essa possibilidade e não se exoneraram nas formas dos artigos 1.500 do CC/1916 ou 835 do CC/2002, a depender da época em que firmaram a avença. Precedentes. 3. Não se aplicam ao contrato de locação as normas do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes. 4. Agravo regimental a que se nega provimento'. (AgRg no AREsp n. 508.335/SC, relator Ministro Raul Araújo, DJe de 3/8/2015.)

'AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. FIANÇA. EXONERAÇÃO. PRORROGAÇÃO CONTRATUAL. SÚMULA Nº 214/STJ. RESPONSABILIDADE DO FIADOR ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. CLÁUSULA EXPRESSA. SÚMULA Nº 83/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO. REVISÃO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO EM SEDE ESPECIAL. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. 1. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que, havendo cláusula contratual expressa, a responsabilidade do fiador, pelas obrigações contratuais decorrentes da prorrogação do contrato de locação, deve perdurar até a efetiva entrega das chaves do imóvel. 2. Rever as conclusões do acórdão recorrido demandaria o reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos dos enunciados nºs 5 e 7 da Súmula do STJ. 3. A



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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, requisita 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. 4. Agravo regimental não provido.' (AgRg no AREsp n. 234.428/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 20/6/2013.)

Incide, pois, a Súmula n. 83/STJ.

II - Súmulas n. 214 e 268 do STJ

É inviável o conhecimento do apelo no que tange à alegada ofensa às súmulas em referência, pois tais enunciados não têm a natureza de lei federal, não podendo, portanto, ser objeto de discussão em recurso especial.

III - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo.**

Publique-se."

Ante o exposto, **conheço parcialmente do agravo regimental e nego-lhe provimento.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0152800-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 207.396 / SP**

Números Origem: 313608 654802 6548021004 6548024 92076549120068260000 992060662106

EM MESA

JULGADO: 04/02/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MOHAMAD RIAD KHAZNADAR E OUTRO
ADVOGADO : VALDEMIR JOSÉ HENRIQUE E OUTRO(S)
AGRAVADO : EUSTÁCIO BARREIRA
ADVOGADOS : EVA DE SOUZA DOURADO E OUTRO(S)
VALERIA BAURICH E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : MOHAMAD RIAD KHAZNADAR E OUTRO
ADVOGADO : VALDEMIR JOSÉ HENRIQUE E OUTRO(S)
AGRAVADO : EUSTÁCIO BARREIRA
ADVOGADOS : EVA DE SOUZA DOURADO E OUTRO(S)
VALERIA BAURICH E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, conheceu em parte do agravo regimental e nesta parte negou-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.