



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 234.428 - SP (2012/0200943-6)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CARLOS RAMIRO ALVES SIQUEIRA
ADVOGADO : LEANDRO E CAPALBO COCA E OUTRO(S)
AGRAVADO : MILTON SOARES DE ALMEIDA E OUTROS
ADVOGADO : SANDRA SILVEIRA DE CASTRO E OUTRO(S)
INTERES. : FERNANDO SOARES DE ALMEIDA

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRADO 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 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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, João Otávio de Noronha, Sidnei Beneti e Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 234.428 - SP (2012/0200943-6)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por Carlos Ramiro Alves Siqueira contra decisão (fls. 269/271) que conheceu do agravo para negar seguimento ao recurso especial em virtude da incidência da Súmula nº 83/STJ.

Nas razões do presente regimental, o recorrente sustenta que,

"(...)

No entanto, a decisão agravada necessita de reparo, posto que, em que pese a jurisprudência em que se baseia o julgado, o caso em tela diverge das situações fáticas que culminaram com as decisões contrárias, merecendo sua contida análise sob os prismas de suas particularidades, sob pena de perpetrar-se o engano que se arrasta desde a decisão Singular.

No presente feito não se discute a simples responsabilidade do fiador pelos ônus do contrato após o período originalmente contratado, fato que o diferencia do entendimento predominante adotado por Esta Corte após o julgamento do A Terceira Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos Embargos de Divergência no Recurso Especial nº 566.633/CE A r. decisão agravada deixou de considerar o fato de que o contrato em que se funda o presente feito foi precedido de outro, com idênticos objeto e partes.

Todavia, ao final do contrato primitivo, os locadores preteriram a vigência do instrumento por prazo indeterminado, exigindo a celebração do instrumento ora guerreado, em que, novamente, figurou o Agravante como fiador.

A particularidade da exigência de contrato escrito em detrimento da prorrogação automática do instrumento vencido, demonstra a diferença entre o caso concreto e os demais que originaram os arestos, equivocadamente, utilizados como paradigma.

Legítimo que o Agravante, findo o prazo expresso no contrato e, não tendo sido procurado para firmar nova fiança como ocorrido anteriormente, tenha entendido por encerrada sua responsabilidade.

Demonstrado que o caso concreto não se identifica com os julgados mencionados nas decisões recorrida, imperioso sua análise e julgamento consideradas suas particularidades.

(...)" (fls. 274/277).

Pugna, ao final, pela reconsideração da decisão agravada ou, alternativamente, que seja submetido ao crivo do órgão julgador colegiado competente.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 234.428 - SP (2012/0200943-6)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

A irresignação não merece prosperar.

No recurso especial, sustentou o ora agravante, além de dissídio jurisprudencial, violação dos artigos 133, 422 e 819 do Código Civil, afirmando, em suma, ofensa ao princípio da boa-fé objetiva, pugnando pelo reconhecimento da impossibilidade de se interpretar extensivamente o contrato de fiança.

Eis a letra do acórdão recorrido, no que interessa à espécie:

"(...)

É fato que fiança não admite interpretação extensiva (art. 1.483 do Código Civil revogado; art. 819 do Código Civil atual) e que, por isso, o fiador não responde por obrigação que resulta de aditamento contratual ao qual ele não tenha expressamente anuído, entendimento esse já cristalizado na Súmula STJ nº 214.

Ocorre, no entanto, que no caso concreto a proclamação da responsabilidade do embargante não decorria do uso desse mecanismo de interpretação, nem de aditamento contratual firmado entre locadores e locatário.

Com efeito, a persistência da fiança resultava do fato objetivo de o fiador ter nos contratos se obrigado. 'até a real e efetiva entrega das chaves do imóvel ora locado' (fls. 32 - cláusula 15; fls. 40 - cláusula 15.1).

Não se cuidava, portanto, de fiança limitada no tempo, mas expressamente destinada a perdurar enquanto perdurasse a locação.

Note-se nada importar, nesse contexto, o anúncio de que o locatário havia de devolver o imóvel ao cabo do prazo (cláusula 1ª), eis que, como é evidente, tal só ocorreria se a locação não se prorrogasse.

Registre-se, também, que a disposição contratual acerca da persistência da fiança estava objetivamente ajustada ao anúncio do artigo 39 da Lei 8.245/91, segundo o qual as garantias locatícias perduram até o encerramento da locação, isto é, até a efetiva restituição do imóvel ao senhorio.

Está certo, portanto, que é a própria lei quem assegura a continuidade da fiança, salvo no caso de haver previsão contratual em sentido contrário, na hipótese de se prorrogar automaticamente a locação.

Aliás, não por outro motivo, o Superior Tribunal de Justiça tem ultimamente dado nova leitura à Súmula nº 214, isso de modo a limitar a sua aplicação aos casos em que houve aditamento ao contrato.

(...)

Pois na espécie verdadeiramente não houve aditamento ao contrato.

Com efeito, como tal não se podia classificar a circunstância de a administradora imobiliária ter enviado carta ao locatário para informar que o primitivo locador fora substituído pelos atuais proprietários (fls. 42 e 43).

De fato, não houve alteração no regime financeiro do contrato



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ou na extensão das obrigações do locatário, sendo ainda evidente que a referida alteração nem dependia da anuência do inquilino ou de seu fiador.

No caso tinha relevo, sim, a particularidade de o fiador não ter postulado ou anunciado sua exoneração, como permitia a lei civil.

Em suma, incensurável mostra-se o desfecho oferecido pela sentença, constatação em nada abalada, agora, pela abstrata alusão do apelante ao princípio da boa-fé.

(...)" (fls. 170/172 - grifou-se).

Os embargos declaratórios foram rejeitados pelos seguintes fundamentos:

"(...)

O acórdão salientou que na espécie a subsistência da fiança decorria do que estava expresso no contrato escrito.

Isto é, do fato de nele o fiador ter textualmente se obrigado até a real e efetiva entrega das chaves, disposição ajustada ao regime da lei e que evidenciava não se cuidar de fiança destinada a durar apenas durante o prazo original do contrato.

Ora, nesse contexto mostrava-se de todo despiciendo o acórdão registrar que o fato de no passado as partes terem renovado a locação mediante novo contrato escrito não invalidava, aqui, aquela textual previsão contida no último contrato, no sentido de que o fiador ficava obrigado até a efetiva devolução do imóvel.

(...)" (fl. 183 - grifou-se).

Ao que se tem, o tribunal local decidiu que a persistência da fiança resultava do fato objetivo de o fiador ter nos dois contratos se obrigado "*até a real e efetiva entrega das chaves do imóvel ora locado*" (fls. 32 - cláusula 15; fls. 40 - cláusula 15.1)", motivo pelo qual manteve a sentença que julgou improcedentes os embargos à execução.

Tal entendimento não destoa da pacífica jurisprudência deste Superior Tribunal, firmada no sentido de que, "*Havendo no contrato locatício cláusula expressa de responsabilidade do garante até a entrega das chaves, o fiador responde pela prorrogação do contrato até a efetiva entrega das chaves do imóvel, a menos que tenha se exonerado na forma do art. 1.500 do Código Civil de 1916 ou do art. 835 do Código Civil vigente, a depender da época da avença*" (EResp n.º 661.344/RS, Rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima, Terceira Seção, DJe de 20/05/2009).

A propósito, os seguintes precedentes jurisprudenciais:

"AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO 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.

(...)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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*" (AgRg no AREsp 281.410/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/04/2013, DJe 16/04/2013 - grifou-se).

"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 1.218.734/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/12/2012, DJe 04/02/2013 - grifou-se).

"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 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 - grifou-se).

Tem incidência, assim, a Súmula nº 83 do Superior Tribunal de Justiça, que assim dispõe:

"Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida."

Ademais, 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 Superior Tribunal de Justiça, respectivamente: *"A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial"* e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

Nesse sentido:

"AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. LOCAÇÃO. FIANÇA. ACORDO QUE NÃO CONFIGUROU NOVAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA E REEXAME DE PROVA. DESCABIMENTO. SÚMULAS STJ/5 E 7.

1.- Tendo o Acórdão recorrido consignado que o acordo celebrado entre locador e locatário não configurou novação, apta a ensejar a liberação do fiador em relação ao pagamento dos aluguéis, não poderá a questão ser revista em âmbito de Recurso Especial, ante o óbice das Súmulas 5 e 7 deste Tribunal.

2.- Agravo Regimental improvido" (AgRg no AREsp 256.194/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/03/2013, DJe 26/03/2013 - grifou-se).

"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, de minha relatoria, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/06/2012, DJe 28/06/2012 - grifou-se).

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. EXONERAÇÃO DA FIANÇA. ADITAMENTO CONTRATUAL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. ENUNCIADO 7/STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. ENUNCIADO 5/STJ. REGIMENTAL IMPROVIDO.

1. O Tribunal de origem, com arrimo no conjunto fático-probatório dos autos e na interpretação de cláusulas contratuais, decidiu que não houve aditamento ao contrato de locação.

2. Portanto, o exame das conclusões firmadas pelo acórdão recorrido, nesta instância, esbarra nos óbices dos Enunciados 5 e 7 da Súmula deste Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo regimental improvido" (AgRg no Ag 1.206.596/PR, Rel. Ministra MARIA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

THEREZA DE ASSIS MOURA, SEXTA TURMA, julgado em 22/03/2011, DJe 30/03/2011 - grifou-se).

Por fim, além de os mesmos óbices sumulares inviabilizarem o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, a tese de dissídio jurisprudencial, diante das normas legais regentes da matéria (art. 541, parágrafo único, do CPC, c/c o art. 255 do RISTJ), exige confronto entre trechos do acórdão recorrido e das decisões apontadas como divergentes, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, o que não ocorreu na espécie.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0200943-6

AgRg no
AREsp 234.428 / SP

Números Origem: 1086189175 21382007 5830120071371260 6189174020088260001

EM MESA

JULGADO: 11/06/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CARLOS RAMIRO ALVES SIQUEIRA
ADVOGADO : LEANDRO E CAPALBO COCA E OUTRO(S)
AGRAVADO : MILTON SOARES DE ALMEIDA E OUTROS
ADVOGADO : SANDRA SILVEIRA DE CASTRO E OUTRO(S)
INTERES. : FERNANDO SOARES DE ALMEIDA

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CARLOS RAMIRO ALVES SIQUEIRA
ADVOGADO : LEANDRO E CAPALBO COCA E OUTRO(S)
AGRAVADO : MILTON SOARES DE ALMEIDA E OUTROS
ADVOGADO : SANDRA SILVEIRA DE CASTRO E OUTRO(S)
INTERES. : FERNANDO SOARES DE ALMEIDA

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, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, João Otávio de Noronha, Sidnei Beneti e Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.