



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 4.126 - SP (2011/0054596-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : HÉLIO HIRATA E OUTRO
ADVOGADO : MARIA CECILIA MANCINI TRIVELLATO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MANUEL SARTAL MAQUIEIRA E OUTRO
ADVOGADO : MARLI JACOB E OUTRO(S)
INTERES. : WUSCOLOR INDÚSTRIA DE TINTAS E VERNIZES LTDA

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FIANÇA. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA. PREVISÃO DE RESPONSABILIDADE ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES.

1. Na prorrogação do contrato de locação, havendo cláusula expressa de responsabilidade do garante após a prorrogação do contrato, este deverá responder pelas obrigações posteriores, a menos que tenha se exonerado na forma dos artigos 1.500 do Código Civil de 1916 ou 835 do Código Civil vigente.
2. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 10 de março de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 4.126 - SP (2011/0054596-0)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo regimental interposto por Hélio Hirata e Teresa Kiyoko Gunji Hirata contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, uma vez que o acórdão recorrido encontra respaldo na jurisprudência desta Corte em relação à responsabilidade do fiador até a entrega das chaves quando há previsão contratual (fl. 250/251).

Os agravantes sustentam que "a fiança não admite a interpretação extensiva, não tendo eficácia a cláusula contratual que preveja a obrigação pelo período posterior ao prazo originalmente estipulado, ainda que em razão de prorrogação do contrato de locação por tempo indeterminado, se o fiador não anuiu expressamente" (fl. 257). Apontam precedentes deste Tribunal em abono à sua tese e a Súmula 214/STJ. Requerem a reconsideração da decisão agravada ou a apreciação da questão pela Turma, para provimento do recurso especial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 4.126 - SP (2011/0054596-0)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Não prospera, porém, o recurso.

Conforme explicitado na decisão agravada, a jurisprudência consolidada nesta Corte se firmou no sentido de que o fiador é responsável solidariamente até a entrega das chaves, se há previsão contratual nesse sentido e dela não se exonerou na forma prevista em lei.

Nesse sentido:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRADO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, ERRO MATERIAL OU OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. FIANÇA EM LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. 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. FIANÇA FIRMADA DURANTE A VIGÊNCIA DA REDAÇÃO PRIMITIVA DO ART. 39 DA LEI DO INQUILINATO. MOLDURA FÁTICA APURADA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS APONTANDO QUE HAVIA EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL DE MANUTENÇÃO DA FIANÇA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. SUBSISTÊNCIA DA OBRIGAÇÃO DOS GARANTES DURANTE A PRORROGAÇÃO, POR PRAZO INDETERMINADO, DO CONTRATO PRINCIPAL. PENHORA DO IMÓVEL RESIDENCIAL DO FIADOR. POSSIBILIDADE, CONFORME PACIFICADO NA JURISPRUDÊNCIA DO STJ E DO STF. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CONTRATUAL, EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. INVIABILIDADE.

1. Com o julgamento dos EREsp 566.633/CE, ficou pacificado no âmbito do STJ a admissão da prorrogação da fiança nos contratos locatícios estabelecidos por prazo indeterminado, contanto que expressamente prevista no pacto.

2. Ademais, cumpre consignar que "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 em contrário, a garantia, em caso de prorrogação legal da 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". (REsp 1326557/PA, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/11/2012, DJe 03/12/2012) 3. Quanto à possibilidade de penhora do bem imóvel residencial do fiador, o STF, no RE 407.688, relator Ministro Cezar Peluso, definiu ser possível, sem que haja violação ao direito de moradia.

4. O Tribunal de origem apurou que "verifica-se do teor do citado contrato que os Apelantes se comprometeram, na condição de fiadores e principais pagadores, a garantir o pagamento do débito locatício até a efetiva entrega do imóvel locado, consoante o teor da cláusula 21ª do contrato de locação". Com efeito, só seria possível cogitar em revisão da decisão recorrida, para acolhimento dos pleitos recursais, mediante reexame de provas e interpretação contratual - vedadas, em sede de recurso especial, pelas súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental a que se nega provimento.

(EDcl no AREsp 266.795/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/06/2014, DJe 01/08/2014).

Ressalto que a questão da novação em caso de prorrogação automática da vigência do contrato de locação de imóvel, com o comprometimento dos fiadores até a devolução do imóvel, já foi discutida por esta Corte, concluindo que, nesses casos, não se aplica o enunciado da Súmula 214/STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.
É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2011/0054596-0 PROCESSO ELETRÔNICO AgRg no
AREsp 4.126 / SP

Números Origem: 2240120080278315 990093517884 99009351788450000

EM MESA

JULGADO: 10/03/2015

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. SADY D'ASSUMPÇÃO TORRES FILHO

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HÉLIO HIRATA E OUTRO
ADVOGADO : MARIA CECILIA MANCINI TRIVELLATO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MANUEL SARTAL MAQUIEIRA E OUTRO
ADVOGADO : MARLI JACOB E OUTRO(S)
INTERES. : WUSCOLOR INDÚSTRIA DE TINTAS E VERNIZES LTDA

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : HÉLIO HIRATA E OUTRO
ADVOGADO : MARIA CECILIA MANCINI TRIVELLATO E OUTRO(S)
AGRAVADO : MANUEL SARTAL MAQUIEIRA E OUTRO
ADVOGADO : MARLI JACOB E OUTRO(S)
INTERES. : WUSCOLOR INDÚSTRIA DE TINTAS E VERNIZES LTDA

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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.