



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 198.344 - SP (2012/0137049-8)**

**RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE : CEPRIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**  
**ADVOGADO : CLÁUDIO CINTRA ZARIF E OUTRO(S)**  
**AGRAVADO : JOSÉ RICARDO FARAH NASSIF E OUTRO**  
**ADVOGADO : EDUARDO LAZZARESCHI DE MESQUITA E OUTRO(S)**

### **EMENTA**

AGRAVO REGIMENTAL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. MORATÓRIA CONCEDIDA PELA LOCADORA AO AFIANÇADO SEM PARTICIPAÇÃO DO GARANTE. EXONERAÇÃO. SÚMULA 214/STJ.

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. Na hipótese, concedida moratória pelo locador ao locatário, sem participação dos fiadores, legítima a exoneração pleiteada. Incidência da Súmula 214/STJ. Precedentes.
3. 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), 08 de outubro de 2013(Data do Julgamento)

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 198.344 - SP (2012/0137049-8)**

### RELATÓRIO

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI:** Trata-se de agravo regimental interposto por CEPRIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A em face de decisão com a qual conheci do agravo e dei provimento ao recurso especial de JOSÉ RICARDO FARAH NASSIF E OUTRO (fls. 331/333 e-STJ).

A agravante argumenta que os agravados só poderiam se exonerar da fiança por ação específica, mantendo-se como garantes do contrato de locação até a entrega das chaves, não sendo o caso de incidência da Súmula 214/STJ. Defende que não foi celebrado qualquer aditivo ou alteradas as condições contratadas. Assevera que a ampliação do prazo para que o locatário satisfizesse seu crédito, não prejudicou a situação do fiador. Acrescenta que a suspensão dos pagamentos permitida abrangeu o período de agosto de 2000 a fevereiro de 2001, sendo que o débito objeto de ação de despejo ocorreu entre janeiro de 2002 e janeiro de 2003.

Requer a reforma da decisão.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 198.344 - SP (2012/0137049-8)**

### VOTO

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora):** Os argumentos da agravante não são suficientes para infirmar os fundamentos da decisão ora agravada, os quais adoto como razões de decidir:

Trata-se de agravo nos próprios autos, interposto contra decisão que não admitiu recurso especial, este fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal.

O acórdão recorrido do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ficou assim ementado (fl. 222 e-STJ):

Locação residencial - Ação declaratória de extinção de fiança - Arguição de extinção da garantia com a prorrogação do contrato e em razão de ter havido moratória.

Inaceitável a tese de desoneração dos fiadores com a prorrogação do contrato se assumiram a obrigação até a desocupação do imóvel.

Apelação provida em parte.

Os embargos de declaração opostos pelos ora recorrentes foram rejeitados (fls. 233/235 e 247/251, e-STJ, respectivamente).

No recurso especial, apontou-se contrariedade aos artigos 1.503, I, do Código Civil anterior. Aduziram os recorrentes que se deve dar interpretação restritiva à fiança, sendo inadmissível sua responsabilização pelo débito locativo, haja vista que não anuiu com a moratória concedida ao ex-locatário, no período de prorrogação da locação. Arguiram conflito jurisprudencial com precedentes desta Corte, e citaram a Súmula 214/STJ, com o intuito de se desonerarem da dívida, ainda que esta tenha surgido após o prazo da moratória mencionada.

O Tribunal de origem negou seguimento ao recurso, por entender não configuradas as contrariedades alegadas, e firme na consonância do acórdão com a jurisprudência desta Corte.

No agravo, os recorrentes ratificam as violações indicadas no especial, e pleiteiam a reforma da decisão.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Assim posta a questão, passo à análise do mérito.

Com razão os agravantes. Estabelecida moratória entre locador e locatário, sem a intervenção do fiador, automática sua exoneração do encargo, por força do art. 1.503, I, do Código Civil de 1916, ou do art. 838, I, do Código Civil de 2002, de acordo com a jurisprudência desta Corte, sedimentada no enunciado n. 214 da Súmula.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. TRANSAÇÃO ENTRE CREDOR E DEVEDOR SEM ANUÊNCIA DOS FIADORES. PARCELAMENTO DA DÍVIDA. EXTINÇÃO DO CONTRATO DE FIANÇA. EXONERAÇÃO DOS FIADORES.

1. A transação e a moratória, conquanto sejam institutos jurídicos diversos, têm um efeito em comum quanto à exoneração do fiador que não anuiu com o acordo firmado entre o credor e o devedor (arts. 1.031, § 1º e 1.503, I, do CC de 1916). Assim, mesmo existindo cláusula prevendo a permanência da garantia fidejussória, esta é considerada extinta, porquanto o contrato de fiança deve ser interpretado restritivamente, nos termos do art. 1.483 do CC de 1916, ou seja, a responsabilidade dos fiadores restringe-se aos termos do pactuado na avença original, com a qual expressamente consentiram. Inteligência da Súmula 214 do STJ.

2. No caso concreto, o Tribunal *a quo* consignou a realização de transação entre credor e devedor, sem anuência do fiador, com dilação de prazo para pagamento da dívida. Extinguiu-se, portanto, a obrigação do garante pela ocorrência simultânea da transação e da moratória.

3. Recurso especial provido.

(REsp 1013436/RS, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 28/9/2012)

Civil e processo civil. Recurso especial. Embargos do devedor. Execução de fiança dada em garantia de contrato de abertura de crédito. Posterior ocorrência de transação entre credor e devedor, sem anuência do fiador, com dilação de prazo para pagamento da dívida. Ocorrência de moratória. Desoneração da garantia. Multa pelo caráter protelatório dos embargos.

- Afasta-se a multa do parágrafo único do art. 538 do CPC quando não se caracteriza o propósito protelatório na interposição dos embargos de declaração.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

- O acórdão reconheceu a existência de moratória concedida sem a anuência do fiador. Extingue-se, assim, a garantia antes concedida, nos termos do art. 1.503, I, do CC/16.

Recurso especial parcialmente provido.

(REsp 1047117/PE, Relator Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS) Relatora p/ Acórdão Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 3/12/2009)

O pedido de exoneração da parte fiadora, portanto, responsável pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal do contrato, tem procedência diante da moratória reconhecida nas instâncias ordinárias, hipótese prevista no artigo 1.503, I, do CC/16. Em face do exposto, conheço do agravo e dou provimento ao recurso especial, para julgar procedente o pedido exoneração da fiança a partir da data da moratória supramencionada. Custas e verba honorária pelo agravado, esta fixada em R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0137049-8

AgRg no  
AREsp 198.344 / SP

Números Origem: 12902003 20110000114799 31290205 3520077 3569308 698541420058260000  
992050698540

EM MESA

JULGADO: 08/10/2013

#### Relatora

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. PEDRO HENRIQUE TÁVORA NIESS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

#### AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOSÉ RICARDO FARAH NASSIF E OUTRO  
ADVOGADO : EDUARDO LAZZARESCHI DE MESQUITA E OUTRO(S)  
AGRAVADO : CEPRIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A  
ADVOGADO : CLÁUDIO CINTRA ZARIF E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Fiança

#### AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CEPRIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A  
ADVOGADO : CLÁUDIO CINTRA ZARIF E OUTRO(S)  
AGRAVADO : JOSÉ RICARDO FARAH NASSIF E OUTRO  
ADVOGADO : EDUARDO LAZZARESCHI DE MESQUITA E OUTRO(S)

#### 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.