



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.379.057 - DF (2013/0114534-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : JOSÉ ANTÔNIO DE ANDRADE
ADVOGADO : ANDRÉ MUNDIM DE SOUZA E OUTRO(S)
AGRAVADO : SEBASTIÃO ALVES DA SILVEIRA E CÔNJUGE
ADVOGADOS : GISELLE FRANCISCA DE OLIVEIRA
MÁRIO GILBERTO DE OLIVEIRA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE EMBARGOS À EXECUÇÃO - FIANÇA - ALTERAÇÃO CONTRATUAL - NECESSIDADE DE ANUÊNCIA EXPRESSA DO FIADOR - INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA AO CONTRATO DE FIANÇA - SÚMULA 83/STJ - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

IRRESIGNAÇÃO DO EMBARGADO.

1. Com efeito, segundo posicionamento firmado por esta Corte Superior, quando houver o aditamento, a transação ou qualquer modificação do contrato de locação, os fiadores devem anuir expressamente, pois a fiança é um contrato a ser interpretado restritivamente, ou seja, a responsabilidade dos fiadores se resume aos termos expressamente acordados. Súmula 83/STJ. Precedentes.

2. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 20 de outubro de 2015 (Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.379.057 - DF (2013/0114534-8)

AGRAVANTE : JOSÉ ANTÔNIO DE ANDRADE
ADVOGADO : ANDRÉ MUNDIM DE SOUZA E OUTRO(S)
AGRAVADO : SEBASTIÃO ALVES DA SILVEIRA E CÔNJUGE
ADVOGADOS : GISELLE FRANCISCA DE OLIVEIRA
MÁRIO GILBERTO DE OLIVEIRA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por JOSÉ ANTÔNIO DE ANDRADE, contra decisão monocrática da lavra deste signatário (fls. 283/286), a qual negou seguimento ao recurso especial.

O apelo nobre, amparado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, fora deduzido contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, cuja ementa possui o seguinte teor:

APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO FUNDADA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO DETERMINADO. PRORROGAÇÃO NÃO COMPROVADA. FIANÇA. RESPONSABILIDADE ATÉ O TÉRMINO DO PRAZO CONTRATUAL.

Embora haja, no contrato de locação, cláusula expressa indicando que a responsabilidade dos fiadores perdurará até a efetiva entrega das chaves do imóvel, não há como estendê-la para além do interregno contratual inicialmente estabelecido, se não restou comprovado que o contrato foi prorrogado por prazo indeterminado.

Nas razões do recurso especial, apontou o recorrente, além de dissenso pretoriano, violação aos artigos 13, § 1º, 39 e 56 da Lei 8.245/1991; e 835 do Código Civil de 2002, sustentando, em síntese, a ilegalidade da transferência da locação a terceiro em razão da inexistência de consentimento por parte do locador, além da impossibilidade de exoneração automática dos fiadores quando o contrato for prorrogado por prazo indeterminado, mesmo realizando-se a transferência do imóvel a terceiro.

Contrarrazões às fls. 253/270.

Ao proferir decisão monocrática (fls. 283/286), este relator negou seguimento ao apelo extremo, ao argumento de incidência da Súmula 83/STJ relativamente à responsabilidade dos fiadores pelo contrato de locação, os quais devem anuir expressamente, no caso de haver qualquer aditamento, transação ou qualquer modificação no contrato locatício, para serem responsáveis pelo encargo, uma vez que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

o contrato de fiança deve ser interpretado restritivamente.

Inconformado, o agravante interpõe tempestivamente agravo regimental (fls. 289/293), no qual argui ser inaplicável ao caso o Enunciado n. 214 da Súmula deste Superior Tribunal de Justiça, pois, não anuindo o locador à locação do imóvel a terceiro, bem como à alteração da destinação dada ao bem, expressamente vedada no contrato, não há que se falar em exoneração da fiança.

Impugnação não apresentada.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.379.057 - DF (2013/0114534-8)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE EMBARGOS À EXECUÇÃO - FIANÇA - ALTERAÇÃO CONTRATUAL - NECESSIDADE DE ANUÊNCIA EXPRESSA DO FIADOR - INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA AO CONTRATO DE FIANÇA - SÚMULA 83/STJ - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

IRRESIGNAÇÃO DO EMBARGADO.

1. Com efeito, segundo posicionamento firmado por esta Corte Superior, quando houver o aditamento, a transação ou qualquer modificação do contrato de locação, os fiadores devem anuir expressamente, pois a fiança é um contrato a ser interpretado restritivamente, ou seja, a responsabilidade dos fiadores se resume aos termos expressamente acordados. Súmula 83/STJ. Precedentes.

2. Agravo regimental desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

O agravo regimental não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pelo agravante são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. Com efeito, segundo posicionamento firmado por esta Corte Superior, quando houver o aditamento, a transação ou qualquer modificação do contrato de locação, os fiadores devem anuir expressamente, pois a fiança é um contrato a ser interpretado restritivamente, ou seja, a responsabilidade dos fiadores se resume aos termos expressamente acordados.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. FIADOR. DÉBITOS VERIFICADOS NO PERÍODO REFERENTE À PRORROGAÇÃO DO CONTRATO. AUSÊNCIA DE CLÁUSULA ESTIPULANDO A RESPONSABILIDADE DO FIADOR ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. A Corte de origem consignou no acórdão objurgado que "não tem cláusula alguma impondo a responsabilidade dos fiadores no caso de prorrogação da locação por tempo indeterminado. Assim, os fiadores se obrigaram somente pelo tempo certo de duração do contrato, razão pela qual não podem ser responsabilizados pelas obrigações contraídas pelo locatário após tal prazo e sem sua anuência".



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. Infirmar as conclusões do julgado, como ora postulado, encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Ademais, o entendimento do Tribunal local está em consonância com a pacífica jurisprudência desta Corte Superior, que afasta a responsabilidade do fiador pelos débitos contraídos sem a sua anuência, nos termos da Súmula 214, que dispõe que "o fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu".

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag 1367645/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/08/2015, DJe 11/09/2015)

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, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 28/09/2012)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. FIANÇA. MORATÓRIA DE DÉBITOS DA LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DO FIADOR. ADITAMENTO. SÚMULA 214/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. O fiador que não anui com moratória de débitos da locação concedida pelo locador ao locatário fica desobrigado da fiança, conforme previsto no art. 837, I, do Código Civil (CC/1916, art. 1.503).

2. A transação realizada entre locador e locatário, acompanhada de confissão de dívida e de parcelamento do débito locatício, sem o consentimento ou participação do fiador, constitui aditamento, para fins de incidência da mencionada Súmula 214/STJ ("O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu").

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 131459/SP, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 07/02/2013)

In casu, a Corte *a quo* asseverou não serem responsáveis os fiadores pelo contrato de locação após o advento do termo *ad quem* do prazo contratualmente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

previsto, dada a existência de alteração contratual, conforme testemunho idôneo constante dos autos, porquanto há mais ou menos um ano passou a funcionar no imóvel um restaurante, destinação vedada pelo contrato garantido pela fiança.

É o que se verifica do seguinte excerto do aresto guerreado (fls. 175-177, e-STJ):

[...]

Assinale-se que o próprio locador, quando ouvido por este juízo, admitiu que no imóvel funcionava um restaurante, circunstância que representa a modificação do contrato original, o qual veda expressamente a exploração de semelhante atividade. Demais disso, se não há prova documental da desocupação e entrega das chaves, igualmente prova não há de que o locatário fosse o proprietário do restaurante o qual, segundo a testemunha ouvida, tinha como dono o Sr. Eduardo. É o que se depreende do termo de oitiva de fls. 102, cujo trecho transcrevo: "que o dono do restaurante era o Sr. Eduardo; que o conheceu quando ele foi para o local".

Registre-se que a testemunha é vizinho do imóvel objeto da locação e afirmou ainda que o "o Sr. Eduardo passou a ocupar o imóvel com o restaurante há pouco mais de um ano".

Assim, a presunção de prorrogação automática do contrato deve ceder ante à existência de testemunho idôneo que conduz o convencimento deste juízo à constatação de que o imóvel foi alugado para terceira pessoa, com a exploração de atividade comercial vedada no contrato objeto da execução, há pouco mais de um ano, devendo, por conseguinte, prevalecer a regra contida no art. 56, *caput*, da Lei n. 8.245/91, isto é, a locação de que trata o referido contrato cessou de pleno direito com fim do prazo estipulado.

[...]

Ademais, provado que no imóvel passou a existir um restaurante (destinação vedada pelo contrato), tal fato implica em alteração do ajuste e não prorrogação, circunstância que exclui a responsabilidade dos fiadores, por ausência de anuência expressa, aplicando-se a súmula n. 214 do STJ, que prevê a exoneração dos fiadores, circunstância que exclui a exigibilidade do título executivo que embasa a execução em relação ao embargantes, tratando-se de matéria de ordem pública, portanto, cognoscível de ofício.

Dessa forma, independentemente da anuência do locador quanto às alterações contratuais realizadas pelo locatário e por terceiro, ainda que unilateralmente, deve haver anuência expressa dos fiadores no que diz respeito às modificações efetivadas na avença para que possam responder pelos encargos contratuais devidos após o transcurso do lapso temporal pactuado.

Incide, portanto, à hipótese, a Súmula 83/STJ.

3. Do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2013/0114534-8 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.379.057 / DF

Números Origem: 1325816 20120110176239 20120110325816 20120110325816RES 50277220128070001
95113320128070001

EM MESA

JULGADO: 20/10/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JOSÉ ANTÔNIO DE ANDRADE
ADVOGADO : ANDRÉ MUNDIM DE SOUZA E OUTRO(S)
RECORRIDO : SEBASTIÃO ALVES DA SILVEIRA E CÔNJUGE
ADVOGADO : MÁRIO GILBERTO DE OLIVEIRA E OUTRO(S)
ADVOGADA : GISELLE FRANCISCA DE OLIVEIRA

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : JOSÉ ANTÔNIO DE ANDRADE
ADVOGADO : ANDRÉ MUNDIM DE SOUZA E OUTRO(S)
AGRAVADO : SEBASTIÃO ALVES DA SILVEIRA E CÔNJUGE
ADVOGADOS : MÁRIO GILBERTO DE OLIVEIRA E OUTRO(S)
GISELLE FRANCISCA DE OLIVEIRA

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 do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.