



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.046.000 - RJ (2017/0014506-8)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : CARLOS ALBERTO GANIMI HABIB
AGRAVANTE : MIRIAM AZEVEDO GANIMI HABIB
ADVOGADO : WAGNER VIEIRA DANTAS E OUTRO(S) - RJ146420
AGRAVADO : JOAO FERREIRA MACHADO
ADVOGADO : MÁRCIO FELÍCIO GONÇALVES E OUTRO(S) - RJ082902

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. ART. 566 DO CPC/1973 (ART. 778 DO CPC/2015). PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 DO STJ. FIANÇA. EXPRESSA PREVISÃO DE PRORROGAÇÃO DA GARANTIA. SÚMULA 83 DO STJ. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. EXCESSO DE EXECUÇÃO. SÚMULA 7 DO STJ.

1. Não tendo havido o prequestionamento dos temas ventilados no recurso especial, incide a Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

2. Pacificou-se o entendimento de que, existindo, no contrato de locação, cláusula expressa prevendo que os fiadores respondem pelos débitos locativos até a efetiva entrega do imóvel (entrega das chaves), subsiste a fiança no período em que referido contrato foi prorrogado, ressalvada a hipótese de exoneração do encargo. Precedentes. Súmula 83 do STJ.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília (DF), 19 de outubro de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.046.000 - RJ (2017/0014506-8)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por CARLOS ALBERTO GANIMI HABIB e MIRIAM AZEVEDO GANIMI HABIB contra decisão de fls. 446-449 (e-STJ), que negou provimento ao recurso dos ora agravantes.

Alegam que o art. 566 do Código de Processo Civil de 1973 (art. 778 do novo Código de Processo Civil) foi devidamente prequestionado, conforme atesta a decisão do Terceiro Vice-Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

Sustentam que a fiança ficou convencionada ao prazo de locação de 60 (sessenta) meses, com término independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. Aduzem afronta à Súmula 214 do Superior Tribunal de Justiça e, ainda, citam precedentes do STJ e do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul.

Afirmam que a questão não envolve o reexame da matéria fático-probatória dos autos, além de excesso de execução.

Impugnação às fls. 469-473 (e-STJ).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.046.000 - RJ (2017/0014506-8)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): O recurso não prospera.

A decisão singular, que não merece reforma, assim consigna (e-STJ, fls. 446-449):

Trata-se de agravo interposto por CARLOS ALBERTO GANIMI HABIB e MIRIAM AZEVEDO GANIMI HABIB em face de decisão que inadmitiu recurso especial, fundamentado no artigo 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 262):

Embargos à Execução. Execução de Título Extrajudicial em face dos fiadores do contrato de locação. Alegação de excesso de execução sustentando cobrança de débitos posteriores à vigência do contrato ante a ausência de cláusula expressa de renovação automática. Sentença que julgou improcedentes os embargos. Recurso de Apelação, manutenção, pois o contrato de locação constitui título executivo hábil a embasar a execução extrajudicial, na forma do artigo 585, V, do CPC. Correta a sentença que entendeu pela inexistência de excesso, visto que o contrato de locação possui expressa previsão de prorrogação de garantia, como se vê da cláusula sexta do pacto. Súmula 134 do TJRJ. desprovimento do recurso.

Os embargos de declaração opostos na origem não foram acolhidos (e-STJ, fls. 299-303).

Nas razões do especial, além do dissídio jurisprudencial, os agravantes apontam violação aos artigos 819 do Código Civil de 2002; 6º da Lei 8.245/1991; e 566 do Código de Processo Civil de 1973 (art. 778 do novo CPC).

Sustentam que o contrato de locação previa prazo certo do término para a locação, sem que houvesse cláusula expressa de renovação automática, o que afasta a responsabilidade dos fiadores pela inadimplência do locador.

Alegam excesso de cobrança, uma vez que foram incluídos valores posteriores ao término da locação.

Aduzem a ilegitimidade ativa do agravado para propor a ação, pois o contrato de locação indica várias pessoas como locadores.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Contrarrazões às fls. 366-377 (e-STJ).

O recurso foi inadmitido na origem, nos termos da decisão de fls. 380-384 (e-STJ).

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Sem razão os agravantes.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

Inicialmente verifica-se que não houve apreciação pelo Tribunal de origem do artigo 566 do Código de Processo Civil de 1973 (art. 778 do novo CPC), supostamente tido por violado, o que impossibilita o julgamento do recurso nesse aspecto, por ausência do necessário prequestionamento, nos termos da Súmula 211, do Superior Tribunal de Justiça, que dispõe: "Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo tribunal a quo".

Segundo consta do acórdão, o contrato de locação possuía expressa previsão de prorrogação da garantia. Transcreve-se trechos do acórdão (e-STJ, fl. 265):

No mais, o contrato de locação possui expressa previsão de prorrogação de garantia, como se vê da cláusula sexta do pacto, pela qual:

"Para garantia do presente contrato até a efetiva entrega das chaves, solidariamente responsáveis como principais pagadores, que presentes a este ato, aceitam os encargos e renunciam expressamente aos benefícios dos artigos 1491, 1499, 1500 e 1501 do Código Civil Brasileiro, a locatária indica como FIADORES: CARLOS ALBERTO GANIMI HABIB... e s/m MIRIMA AZEVEDO GANIMI HABIB..." (index 29 e 30).

No âmbito do Superior Tribunal de Justiça, à luz da antiga redação do art. 39 da Lei do Inquilinato, pacificou-se o entendimento de que, existindo, no contrato de locação, cláusula expressa prevendo que os fiadores respondem pelos débitos locativos até a efetiva entrega do imóvel (entrega das chaves), subsiste a fiança no período em que referido contrato foi prorrogado, ressalvada a hipótese de exoneração do encargo.

A propósito:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. CLÁUSULA DE GARANTIA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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/16 ou 835 do CC/02, a depender da época que firmaram a avença.

Embargos de divergência a que se dá provimento.

(EResp. 566.633/CE, Relator Ministro Paulo Medina, Terceira Seção, julgado em 22.11.2006, DJe 12.3.2008)

AGRAVO REGIMENTAL EM PETIÇÃO. RECONSIDERAÇÃO DE DECISÃO QUE JULGOU EXTINTO O PROCEDIMENTO RECURSAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. AGRAVO CONHECIDO PARA APRECIAR O RECURSO ESPECIAL AO QUAL SE NEGA SEGUIMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO. RESPONSABILIDADE DOS FIADORES ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. CLÁUSULA EXPRESSA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA Nº 284/STF. SUCUMBÊNCIA. REDISTRIBUIÇÃO. ART. 21 DO CPC. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. PRECEDENTES.

(...)

2. De acordo com a orientação atual desta Corte, firmada no julgamento do EResp nº 566.633/CE, havendo, no contrato de locação, cláusula expressa de responsabilidade do garante até a entrega das chaves, responde o fiador durante a prorrogação do contrato, a menos que tenha se exonerado na forma do art. 835 do Código Civil.

(...)

5. Agravo regimental não provido.

(AgRg. na Pet. 8.725/MG, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, julgado em 23.5.2012, DJe 31.5.2012)

Desse modo, incide o óbice da Súmula 83 do STJ.

Ademais, a adoção de entendimento diverso por esta Corte, quanto ao ponto, demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame de provas, o que é vedado a teor das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Precedente:

AGRAVO REGIMENTAL. FIANÇA EM LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

(...)

3. Com efeito, em vista do apurado pela Corte local, só seria possível cogitar em revisão da decisão recorrida, para acolhimento dos pleitos recursais, mediante reexame de provas e interpretação contratual - vedados, em sede de recurso especial, pelas súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg. no REsp. 1.222.078/RJ, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 15.9.2015, DJe 18.9.2015)

Também não se verifica o alegado excesso de execução na medida em que, da análise dos autos, não ficou comprovado que o imóvel estava desocupado desde 13.6.2011, nem que o locador se recusou a receber a chaves (e-STJ, fl. 266).

Assim, é inviável o recurso especial cuja análise impõe reexame do contexto fático-probatório da lide. Incide a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo em recurso especial.

Quanto ao prequestionamento do art. 566 do Código de Processo Civil de 1973 (art. 778 do CPC/2015), não é suficiente a menção pela Corte de origem de que o dispositivo legal suscitado está prequestionado, sendo necessário o efetivo debate das questões levantadas no recurso especial.

Veja-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCP. EXCEÇÃO DE INCOMPETÊNCIA. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL E AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. CONEXÃO ENTRE ELAS. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 211 DO STJ. REQUISITOS. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ.
AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

2. A matéria referente ao art. 95 do CPC/73, não foi objeto de debate prévio nas instâncias de origem. Ausente, portanto, o devido prequestionamento nos termos da Súmula nº 211 do STJ.

(...)

4. Agravo interno não provido.

(AgInt. no AREsp. 900.754/RJ, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 8/11/2016, DJe 18/11/2016)

No que tange à incidência da Súmula 83 do STJ, verifica-se que os agravantes juntam precedentes **anteriores** ao mencionado na decisão singular, de modo que permanece íntegro o seguinte fundamento: "existindo, no contrato de locação, cláusula expressa prevendo que os fiadores respondem pelos débitos locativos até a efetiva entrega do imóvel (entrega das chaves), subsiste a fiança no período em que o referido contrato foi prorrogado, ressalvada a hipótese de exoneração do encargo" (e-STJ, fls. 447-448).

Nesse sentido:

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.

(...)

4. Agravo regimental parcialmente conhecido e desprovido.

(AgRg. no AREsp. 207.396/SP, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 4/2/2016, DJe 19/2/2016)

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 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.

2. Ademais, a Segunda Seção, em sede de julgamento de recurso especial repetitivo, consolidou a jurisprudência do STJ no sentido de de que "[é] legítima a penhora de apontado bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, ante o que dispõe o art. 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/1990". (REsp 1363368/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 12/11/2014, DJe 21/11/2014)

3. Com efeito, em vista do apurado pela Corte local, só seria possível cogitar em revisão da decisão recorrida, para acolhimento dos pleitos recursais, mediante reexame de provas e interpretação contratual - vedados, em sede de recurso especial, pelas súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg. no REsp. 1.222.078/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/9/2015, DJe 18/9/2015)

Salienta-se que é inviável a análise de afronta à Súmula 214 do STJ, uma vez que o pleito não foi suscitado nas razões do recurso especial, configurando-se inovação recursal. Ademais, não há falar em aditamento de contrato, mas sim em prorrogação do contrato de locação até a efetiva entrega das chaves, de sorte que é inaplicável a referida súmula.

Precedente:

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

(...)

5. Agravo regimental não provido.

(AgRg. no AREsp. 143.946/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/6/2012, DJe 28/6/2012)

Por fim, reitera-se, o alegado excesso de execução é inviável de análise em recurso especial, uma vez que impõe o reexame do contexto fático-probatório da lide, a incidir o óbice da Súmula 7 do STJ.

A propósito, cito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE SENTENÇA. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CPC/1973. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N 282 E 356 DO STF. EXCESSO DE EXECUÇÃO NÃO DEMONSTRADO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

(...)

3. O acórdão recorrido consignou que não existe o alegado excesso de execução, pois tanto na inicial quanto no recurso de apelação o executado não apresentou o seu demonstrativo de cálculo a fim de comprovar o excesso alegado. A alteração da conclusão do Tribunal de origem importaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em sede especial, a teor da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt. no AREsp. 16.055/SC, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 11/10/2016, DJe 4/11/2016)

Quanto à fixação dos honorários de sucumbência do recurso, observo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que o acórdão recorrido foi publicado já sob a vigência do Código de Processo Civil de 2015. Assim, nos termos do Enunciado Administrativo 7 do STJ ("Somente nos recursos interpostos contra decisão publicada a partir de 18 de março de 2016, será possível o arbitramento de honorários sucumbenciais recursais, na forma do art. 85, § 11º, do novo CPC"), cabível a majoração dos honorários para remunerar o trabalho desenvolvido na fase de recurso especial, nesta incluído o agravo em recurso especial.

Dessa forma, com base no art. 85, § 11º, do Código de Processo Civil de 2015, e tendo em conta os parâmetros do § 2º do mesmo Código, majoro em 10% (dez por cento) os honorários de sucumbência já fixados nos presentes autos em favor dos advogados dos agravados.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0014506-8 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.046.000 /
RJ

Números Origem: 00121243220138190203 00382298020128190203 201624512224 3050233196233
6090386175805

PAUTA: 19/10/2017

JULGADO: 19/10/2017

Relatora

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CARLOS ALBERTO GANIMI HABIB
AGRAVANTE : MIRIAM AZEVEDO GANIMI HABIB
ADVOGADO : WAGNER VIEIRA DANTAS E OUTRO(S) - RJ146420
AGRAVADO : JOAO FERREIRA MACHADO
ADVOGADO : MÁRCIO FELÍCIO GONÇALVES E OUTRO(S) - RJ082902

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CARLOS ALBERTO GANIMI HABIB
AGRAVANTE : MIRIAM AZEVEDO GANIMI HABIB
ADVOGADO : WAGNER VIEIRA DANTAS E OUTRO(S) - RJ146420
AGRAVADO : JOAO FERREIRA MACHADO
ADVOGADO : MÁRCIO FELÍCIO GONÇALVES E OUTRO(S) - RJ082902

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 interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.