



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 872.249 - SP
(2006/0166610-1)**

RELATOR : MINISTRO ROGERIO SCHIETTI CRUZ
AGRAVANTE : OLAIR LEITE DA SILVA
ADVOGADO : LUIZ BOSCO JUNIOR
AGRAVADO : NATHAN DO VALLE SOUBIHE - ESPÓLIO
**REPR. POR : MIDELCIA PINHEIRO CHAGAS VALLE SOUBIHE -
INVENTARIANTE**
ADVOGADO : JOÃO JOSÉ DE LIMA E OUTRO
**INTERES. : PAULINA TERCENIANI DA SILVA - ESPÓLIO E
OUTRO**
ADVOGADO : MARIA DO CARMO ACOSTA GIOVANINI
GASPAROTO - CURADOR ESPECIAL
INTERES. : MERCEDES MIOLA DA SILVA
ADVOGADO : DENIS SOARES FRANCO E OUTRO

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO FIADOR. CONTRATO POR PRAZO DETERMINADO. ENTREGA DAS CHAVES. CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULA N. 83/STJ.

1."A Segunda Seção deste Tribunal firmou entendimento no sentido da validade de cláusula de contrato de locação por prazo certo que prorrogue a fiança até a entrega das chaves do imóvel, se expressamente aceita pelo fiador que não se exonerou do encargo na forma do o art. 835 do Diploma Civil atual, correspondente ao art.1.500 do Código Civil de 1916" (AgRg no **AREsp 202.638/MG**, Rel. Ministro **Luis Felipe Salomão**, 4ª T, DJe **04/02/2013**).

2. Agravo a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Sexta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Sebastião Reis Júnior (Presidente) e Assusete Magalhães votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausentes, justificadamente, as Sras. Ministras Maria Thereza de Assis Moura e Marilza Maynard (Desembargadora Convocada do TJ/SE).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasília, 11 de fevereiro de 2014(data do julgamento).

Ministro Rogerio Schietti Cruz
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 872.249 - SP
(2006/0166610-1)**

RELATOR : MINISTRO ROGERIO SCHIETTI CRUZ
AGRAVANTE : OLAIR LEITE DA SILVA
ADVOGADO : LUIZ BOSCO JUNIOR
AGRAVADO : NATHAN DO VALLE SOUBIHE - ESPÓLIO
**REPR. POR : MIDELCIA PINHEIRO CHAGAS VALLE SOUBIHE -
INVENTARIANTE**
ADVOGADO : JOÃO JOSÉ DE LIMA E OUTRO
**INTERES. : PAULINA TERCENIANI DA SILVA - ESPÓLIO E
OUTRO**
ADVOGADO : MARIA DO CARMO ACOSTA GIOVANINI
GASPAROTO - CURADOR ESPECIAL
INTERES. : MERCEDES MIOLA DA SILVA
ADVOGADO : DENIS SOARES FRANCO E OUTRO

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ROGERIO SCHIETTI CRUZ
(Relator):

OLAIR LEITE DA SILVA interpõe agravo regimental em face de decisão, da lavra do Ministro Vasco Della Giustina (Desembargador Convocado do TJ/RS), que, em 14/09/2011, negou seguimento ao recurso especial interposto pelo agravante.

A decisão objeto deste agravo tem o seguinte teor (fls. 327-330):

Trata-se de dois recursos especiais interposto por MERCEDES MIOLA DA SILVA e OLAIR LEITE DA SILVA, fundamentado ambos no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, manejado em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo.

Nas razões do especial, a primeira recorrente, alega violação do artigo 1.090 do CC e da Súmula 214/STJ. Sustenta, preliminarmente, a ilegitimidade passiva da fiadora diante da transferência do contrato de locação. Aduz, ainda, que a responsabilidade do fiador não deve se estender até a entrega das chaves.

O segundo recorrente afirma violação dos artigos 114 e 818 do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CC e da Súmula 214/STJ. Assevera as mesmas razões recursais da primeira recorrente.

O v. acórdão, objeto de impugnação do especial, consignou a legitimidade dos fiadores diante da cessão verbal do imóvel a terceiro, bem como a prorrogação da obrigação dos garantes até a entrega das chaves.

É o breve relatório.

DECIDO.

A irresignação não merece prosperar.

Inicialmente, com relação à suposta violação à Súmula 214 do STJ, anota-se que, nesta instância especial, a competência deste Tribunal Superior se limita a interpretar e uniformizar o direito infraconstitucional federal. Assim sendo, resta impossibilitada a análise de ofensa a Circulares e Resoluções, bem como a súmulas, por não se enquadrarem no conceito de lei federal previsto no art. 105, III, "a", da Constituição Federal.

Anota-se que com relação à legitimidade dos garantes diante da cessão do imóvel a terceiro, o Tribunal estadual assim consignou:

"(...) além de não se ter prova eficiente da alegada extinção do primitivo contrato (...) Relevante seria(...) a produção de prova documental, mediante exibição pelo locatário do pertinente documento aditando o contrato de locação, de molde a modificar o sujeito passivo da relação ex locato. (...) prova extintiva do direito do autor (CPC artigo 333, inciso II) não foi produzida pelo inquilino."

Dessarte, rever tais premissas implicaria necessariamente no reexame do conjunto fático-probatório, o qual é vedado nesta instância especial, consoante a Súmula 7/STJ.

No que tange, a prorrogação da responsabilidade, a Terceira Seção desta Corte Superior já assentou entendimento no sentido de que é válida a cláusula de contrato de locação por prazo certo, que prorrogue a fiança até a entrega das chaves do imóvel, se expressamente aceita pelo fiador que não se exonerou do encargo na forma do art. 835 do Diploma Civil atual, correspondente ao art. 1.500 do Código Civil de 1916. Neste sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

EMBARGOS DECLARATÓRIOS. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. LOCAÇÃO. FIANÇA.EXONERAÇÃO. Contrato de locação que contém cláusula de vigência sem prorrogação e cláusula de fiança até a efetiva entrega das chaves mesmo após o término do contrato. Fiador que notifica judicialmente o locatário da desoneração da afiança ao término do contrato. Validade da exoneração ante os termos do contrato por força da aplicação do art. 1500 do Código



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Civil de 1916, então vigente, que o admitia por acordo ou sentença judicial. Sentença homologatória de notificação que, no caso, tem esse efeito. Responsabilidade ilimitada que é incompatível com o objeto do contrato. Exoneração da fiança que deve ser considerada formalmente comunicada com efeitos dessa data em diante. Embargos declaratórios do fiador rejeitados à unanimidade; embargos declaratórios do locador rejeitados por maioria, vencido o Relator que, nessa parte, admitia a responsabilidade do fiador até a entrega efetiva das chaves. Acórdão em embargos de divergência que se mantém. (EDcl nos EREsp 566.633/CE, Rel. Ministro CELSO LIMONGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/SP), Rel. p/ Acórdão Ministro GILSON DIPP, TERCEIRA SEÇÃO, julgado em 13/04/2011, DJe 01/08/2011)

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA NO RECURSO ESPECIAL. FIANÇA. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. CLÁUSULA PREVENDO A OBRIGAÇÃO DO FIADOR ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL. EXISTÊNCIA. EXONERAÇÃO AUTOMÁTICA. NÃO-OCORRÊNCIA. PRECEDENTE DA TERCEIRA SEÇÃO. AÇÃO DE EXONERAÇÃO DE FIANÇA. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO RECONHECIDA EM PRIMEIRA E SEGUNDA INSTÂNCIA. TRÂNSITO EM JULGADO NÃO-COMPROVADO. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO DA EXECUÇÃO. MATÉRIA A SER APRECIADA PELO JUÍZO DA EXECUÇÃO. RETORNO DOS AUTOS À SEXTA TURMA PARA JULGAMENTO DO RECURSO ESPECIAL QUANTO À TESE DE OCORRÊNCIA DE NOVAÇÃO. EMBARGOS PARCIALMENTE ACOLHIDOS. 1. 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. Precedente da Terceira Seção. 2. A eventual perda do objeto da ação de execução movida pela parte embargante em face da procedência do pedido formulação na ação de exoneração de fiança ajuizada pelos embargados deverá ser apreciada no momento oportuno pelo Juízo da execução, em face da impossibilidade de se aferir o momento exato em que se deu a exoneração e da não-comprovação do trânsito em julgado da referida sentença. 3. Afastada a tese jurídica adotada no acórdão embargado, devem os autos retornar à Sexta Turma a fim de que seja apreciada a segunda tese arguida pelos embargados no recurso especial, acerca da suposta concessão de moratória pelos embargados à



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

locatária-afiançada. 4. Embargos de divergência parcialmente acolhidos. (EResp 661.344/RS, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, TERCEIRA SEÇÃO, julgado em 22/04/2009, DJe 20/05/2009)

AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. CONTRATO POR PRAZO DETERMINADO. FIANÇA. CLÁUSULA QUE A PRORROGA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. POSSIBILIDADE. ANUÊNCIA EXPRESSA DO FIADOR. SÚMULA 214/STJ. INAPLICABILIDADE. PRECEDENTES. 1. A Terceira Seção deste Tribunal firmou entendimento no sentido da validade de cláusula de contrato de locação por prazo certo que prorrogue a fiança até a entrega das chaves do imóvel, se expressamente aceita pelo fiador que não se exonerou do encargo na forma do art. 835 do Diploma Civil atual, correspondente ao art. 1.500 do Código Civil de 1916. Precedentes. 2. Agravo regimental improvido. (AgRg nos EREsp 921.723/SP, Rel. Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, TERCEIRA SEÇÃO, julgado em 12/08/2009, DJe 21/08/2009)

Ante o exposto, nego seguimento a ambos os recursos especiais.

Os embargos de declaração opostos pelo agravante foram rejeitados pelo então relator (fls. 340-342).

O agravante alega que "o Recurso Especial interposto deve ter seu devido prosseguimento, para que sejam aplicados ao caso em tela os ditames da Sumula 214 (em vigor na época do litúgio), bem como, os preceitos contidos no artigo 1090 do antigo Código Civil" (fl. 349).

Pretende a não prorrogação da fiança até a efetiva entrega das chaves e, na ocasião, transcreve precedentes sobre o tema.

Requer o acolhimento do agravo regimental, com o prosseguimento do recurso especial, para que seja provido.

Os autos foram a mim atribuídos em 30/08/2013.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 872.249 - SP
(2006/0166610-1)**

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO FIADOR. CONTRATO POR PRAZO DETERMINADO. ENTREGA DAS CHAVES. CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULA N. 83/STJ.

1."A Segunda Seção deste Tribunal firmou entendimento no sentido da validade de cláusula de contrato de locação por prazo certo que prorrogue a fiança até a entrega das chaves do imóvel, se expressamente aceita pelo fiador que não se exonerou do encargo na forma do o art. 835 do Diploma Civil atual, correspondente ao art.1.500 do Código Civil de 1916" (AgRg no **AREsp 202.638/MG**, Rel. Ministro **Luis Felipe Salomão**, 4ª T, DJe **04/02/2013**).

2. Agravo a que se nega provimento.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ROGERIO SCHIETTI CRUZ

(Relator):

A decisão agravada deve ser mantida.

O Tribunal de Justiça estadual consignou que "os fiadores e devedores solidários respondem como garantes e principais pagadores das obrigações nascidas da relação *ex locato*, até a devolução da posse direta do imóvel, representada pela entrega das chaves, nos termos da cláusula XI do contrato firmado pelas partes" (fls. 237-238).

Esse entendimento está em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que "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 (EResp n. 566.633-CE, 3ª Seção, Min. Paulo Medina, DJe de 12/03/2008)" (AgRg no **REsp 1209608/MG**, Rel. Ministro **Paulo de Tarso**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Sanseverino, 3ªT, DJe 26/09/2012).

Seguem precedentes sobre a questão:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. PRORROGAÇÃO DO PRAZO. FIANÇA. NOVAÇÃO. RATIFICAÇÃO DA GARANTIA PELO FIADOR.

EXONERAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. CONFIGURAÇÃO. AFASTAMENTO. SÚMULA 7/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.

[...]

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 242.123/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, 4ªT, DJe 23/10/2013);

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FIANÇA. EXONERAÇÃO. ART. 835 DO CÓDIGO CIVIL. DECISÃO CONFORME JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. A Segunda Seção deste Tribunal firmou entendimento no sentido da validade de cláusula de contrato de locação por prazo certo que prorogue a fiança até a entrega das chaves do imóvel, se expressamente aceita pelo fiador que não se exonerou do encargo na forma do o art. 835 do Diploma Civil atual, correspondente ao art.1.500 do Código Civil de 1916. No caso em apreço, houve a exoneração nos termos da lei.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 202.638/MG, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, 4ªT, DJe 04/02/2013).

Portanto, o acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência desta Corte, a determinar a aplicação da Súmula n. 83/STJ: "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida".

Acertada, portanto, a decisão monocrática que negou seguimento ao recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

À vista do exposto, **nego provimento ao agravo regimental.**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEXTA TURMA

Número Registro: 2006/0166610-1

AgRg nos EDcl no
REsp 872.249 / SP

Números Origem: 27752000 8060332

EM MESA

JULGADO: 11/02/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ROGERIO SCHIETTI CRUZ**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **SEBASTIÃO REIS JÚNIOR**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **RAQUEL ELIAS FERREIRA DODGE**

Secretário

Bel. **ELISEU AUGUSTO NUNES DE SANTANA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: MERCEDES MIOLA DA SILVA
ADVOGADO	: DENIS SOARES FRANCO E OUTRO
RECORRENTE	: OLAIR LEITE DA SILVA
ADVOGADO	: LUIZ BOSCO JUNIOR
RECORRIDO	: NATHAN DO VALLE SOUBIHE - ESPÓLIO
REPR. POR	: MIDELCIA PINHEIRO CHAGAS VALLE SOUBIHE - INVENTARIANTE
ADVOGADO	: JOÃO JOSÉ DE LIMA E OUTRO
INTERES.	: PAULINA TERCENIANI DA SILVA - ESPÓLIO E OUTRO
ADVOGADO	: MARIA DO CARMO ACOSTA GIOVANINI GASPAROTO - CURADOR ESPECIAL

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: OLAIR LEITE DA SILVA
ADVOGADO	: LUIZ BOSCO JUNIOR
AGRAVADO	: NATHAN DO VALLE SOUBIHE - ESPÓLIO
REPR. POR	: MIDELCIA PINHEIRO CHAGAS VALLE SOUBIHE - INVENTARIANTE
ADVOGADO	: JOÃO JOSÉ DE LIMA E OUTRO
INTERES.	: PAULINA TERCENIANI DA SILVA - ESPÓLIO E OUTRO
ADVOGADO	: MARIA DO CARMO ACOSTA GIOVANINI GASPAROTO - CURADOR ESPECIAL
INTERES.	: MERCEDES MIOLA DA SILVA
ADVOGADO	: DENIS SOARES FRANCO E OUTRO

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEXTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Sexta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Sebastião Reis Júnior (Presidente) e Assusete Magalhães votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, as Sras. Ministras Maria Thereza de Assis Moura e Marilza Maynard (Desembargadora Convocada do TJ/SE).