



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.324.561 - RJ (2018/0170763-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : FERNANDO DE JESUS CARRASQUEIRA
ADVOGADO : RODRIGO E SILVA ARAUJO E OUTRO(S) - RJ123841
AGRAVADO : OAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS PROPRIOS EIRELI
ADVOGADOS : FELIPE FIDELIS COSTA DE BARCELLOS - RJ148512
FELIPE MONNERAT SOLON DE PONTES E OUTRO(S) - RJ147325
FELIPE GOMES DE ALMEIDA ALBUQUERQUE - RJ189367

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS. RESPONSABILIDADE DO FIADOR. FIANÇA PRESTADA POR SÓCIOS DA PESSOA JURÍDICA LOCATÁRIA. RETIRADA DE SÓCIO. EXONERAÇÃO AUTOMÁTICA DA OBRIGAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. ARTS. 39 DA LEI 8.245/91 E 835 DO CC/2002. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. NOTIFICAÇÃO DO LOCADOR. INEXISTÊNCIA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido de que, prorrogado o contrato de locação, e havendo cláusula expressa de responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, responderá o garantidor pelas obrigações posteriores, nos termos do art. 39 da Lei 8.245/91, salvo se exonerar-se da fiança na forma do art. 835 do CC/2002.
2. A retirada de sócio do quadro societário da empresa locatária não importa na exoneração automática da fiança por ele prestada, sendo necessária a notificação do locador (CC/2002, art. 835 do CC/2002). Precedentes.
3. No caso, a alegação do recorrente de que, por força do contrato de locação, a exoneração da fiança prestada pelo sócio retirante seria automática e independeria da notificação do locador foi expressamente afastada pelo Tribunal de origem após o exame das cláusulas contratuais. Nesse contexto, a modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria a interpretação de cláusulas contratuais, assim como o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).
4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 18 de junho de 2019 (Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.324.561 - RJ (2018/0170763-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : FERNANDO DE JESUS CARRASQUEIRA
ADVOGADO : RODRIGO E SILVA ARAUJO E OUTRO(S) - RJ123841
AGRAVADO : OAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS PROPRIOS EIRELI
ADVOGADOS : FELIPE FIDELIS COSTA DE BARCELLOS - RJ148512
FELIPE MONNERAT SOLON DE PONTES E OUTRO(S) - RJ147325
FELIPE GOMES DE ALMEIDA ALBUQUERQUE - RJ189367

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator): Trata-se de agravo interno interposto por FERNANDO DE JESUS CARRASQUEIRA contra a decisão de fls. 448/452, desta relatoria, que conheceu de agravo para negar provimento ao recurso especial interposto pela parte.

Nas razões recursais, o agravante impugna os fundamentos da decisão agravada e reitera os argumentos postos no recurso especial, sustentando, em síntese, que a extinção da fiança, no caso, está prevista em contrato, não se cuidando, portanto, de exoneração da fiança prestada.

Foi apresentada impugnação (fls. 469/475).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.324.561 - RJ (2018/0170763-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : FERNANDO DE JESUS CARRASQUEIRA
ADVOGADO : RODRIGO E SILVA ARAUJO E OUTRO(S) - RJ123841
AGRAVADO : OAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS PROPRIOS EIRELI
ADVOGADOS : FELIPE FIDELIS COSTA DE BARCELLOS - RJ148512
FELIPE MONNERAT SOLON DE PONTES E OUTRO(S) - RJ147325
FELIPE GOMES DE ALMEIDA ALBUQUERQUE - RJ189367

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

1. Os autos dão conta de que, na origem, proposta ação de cobrança de aluguéis por OAP ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS EIRELI contra CERNO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MÓVEIS LTDA e OUTROS, referente ao período de fevereiro de 2011 a agosto de 2011, o pedido foi julgado procedente para condenar os réus, solidariamente, ao pagamento da quantia de R\$ 156.651,64 (fls. 247/251).

O requerido FERNANDO DE JESUS CARRASQUEIRA, na condição de um dos fiadores da locação, apelou da sentença, alegando ter-se exonerado da fiança ao se retirar da sociedade locatária e que a dívida cobrada seria posterior a sua exoneração.

O Tribunal de origem, no entanto, negou provimento à apelação, nos termos do v. acórdão assim ementado:

"COBRANÇA DE ALUGUÉIS. RESPONSABILIDADE DO FIADOR ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES EM CASO DE PRORROGAÇÃO DO CONTRATO COM EXPRESSA PREVISÃO NA AVENÇA. RETIRADA DE SÓCIO DA EMPRESA AFIANÇADA QUE NÃO ENSEJA A EXONERAÇÃO IMEDIATA DO GARANTIDOR, SENÃO SOMENTE APÓS A SUA COMUNICAÇÃO AO CREDOR E MEDIANTE RECOMPOSIÇÃO DA GARANTIA, A CRITÉRIO DO LOCADOR. INEXISTÊNCIA DA PROVIDÊNCIA IMPRESCINDÍVEL AO ATENDIMENTO DO PLEITO. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NO C. STJ, SEGUNDO O QUAL, PERMANECE A OBRIGAÇÃO ASSUMIDA, EXCETO SE EXONERADO NOS CASOS DE CONTINUIDADE DO PACTO LOCATIVO, NA FORMA DO ART. 835, DO CÓDIGO CIVIL, A DEPENDER DA MANIFESTAÇÃO DE VONTADE, ISTO É, DA NOTIFICAÇÃO ENDEREÇADA AO LOCADOR, INDICATIVA DE SUA INTENÇÃO. PRECEDENTES DA C. CORTE SUPERIOR. MANUTENÇÃO DA SOLUÇÃO DE 1º GRAU. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO." (fl. 310)

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 330/334), tendo o respectivo acórdão recebido a seguinte ementa:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO NO JULGADO.

CONTRATO DE FIANÇA. GARANTIA QUE SE ESTENDE ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES, MOMENTO EM QUE SE CONSIDERARÁ EXTINTA. HIPÓTESE, QUE NOS PRESENTES AUTOS, NÃO SE CONFUNDE, POIS SE TRATA DE EXONERAÇÃO PRETENDIDA PELO SÓCIO QUE RETIRANDO-SE DO QUADRO SOCIETÁRIO DA AFIANÇADA PRETENDE VER-SE EXIMIDO DE SUA RESPONSABILIDADE.

INEXISTÊNCIA DE COMUNICAÇÃO AO CREDOR, DE FORMA IDÔNEA E DEVIDAMENTE COMPROVADA, DE MODO A PERMITIR A SUA RECOMPOSIÇÃO.

ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NO C. STJ, SEGUNDO O QUAL, PERMANECE A OBRIGAÇÃO ASSUMIDA, EXCETO SE EXONERADO NOS CASOS DE CONTINUIDADE DO PACTO LOCATIVO, NA FORMA DO ART. 835, DO CÓDIGO CIVIL, A DEPENDER DA MANIFESTAÇÃO DE VONTADE, ISTO É, DA NOTIFICAÇÃO ENDEREÇADA AO LOCADOR, INDICATIVA DE SUA INTENÇÃO. INEXISTÊNCIA DE VÍCIO A SER SANADO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO."

Inconformado, FERNANDO DE JESUS CARRASQUEIRA interpôs recurso especial com fundamento nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, apontando violação dos arts. 1º, 3º, 141 e 489, I e VI, do Código de Processo Civil de 2015, e 104 e 835 do Código Civil de 2002, além de divergência jurisprudencial.

Alega o recorrente, em preliminar, a nulidade do julgado por ausência de prestação jurisdicional. No mérito, sustenta sua ilegitimidade passiva para responder à ação de cobrança de aluguéis, tendo em vista a existência, no contrato de locação, de cláusula prevendo a extinção automática da fiança prestada por um dos sócios em caso de retirada da sociedade.

Argumenta que as instâncias ordinárias não se atentaram para a integralidade da cláusula Décima Terceira do contrato de locação, que, em seu parágrafo quinto, expressamente prevê a extinção da fiança com a saída do sócio da sociedade locatária.

Outrossim, afirma que, mesmo desobrigado pelo contrato, comunicou à recorrida a sua retirada da sociedade devedora *"antes mesmo da ocorrência do débito ora cobrado (surgido em fevereiro/2011 – vide penúltimo parágrafo de fl. 03), comunicação esta, realizada no dia 15.05.2007 nos autos do processo de nº 2007.212.000.862-3 que tramitou junto à 1ª Vara Cível da Região Oceânica de Niterói/RJ, conforme inequivocamente se denota na arguição incidente protocolada naqueles autos (vide fls.86/87)"* (fls. 346/347).

2. Inicialmente, não prospera a alegada ofensa ao art. 489, I e VI, do CPC/2015, tendo em vista que o v. acórdão recorrido, embora não tenha examinado individualmente cada um



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

dos argumentos suscitados pela parte, adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia.

É indevido conjecturar-se a existência de nulidade do julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte. No mesmo sentido: REsp 494.372/MG, Rel. Min. **ALDIR PASSARINHO JUNIOR**, DJe de 29/3/2010; AgRg nos EDcl no AgRg no REsp 996.222/RS, Rel. Min. **CELSO LIMONGI** (Desembargador convocado do TJ/SP), DJe de 3/11/2009.

Também sem razão o agravante no que se refere aos aspectos de mérito.

No caso, o Tribunal de origem, examinando as cláusulas do contrato de locação firmado entre as partes, concluiu que a simples retirada do sócio da sociedade locatária é insuficiente para a exoneração da fiança por ele prestada, tendo decidido à base da seguinte fundamentação:

"Em razão da procedência do pedido em face da 1ª ré e dos fiadores, recorreu somente o 4º demandado, Sr. Fernando de Jesus Carrasqueira, um dos ex-sócios da empresa e garantidor da locação, pretendendo a exoneração do encargo, invocando, para tanto, a cláusula 13ª, do contrato celebrado entre as partes (fls. 19/20), a saber:

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA — FIANÇA

Presente a este ato, o INTERVENIENTE, já qualificado que, como FIADOR(A), coobrigado(a) e principal pagador(a), declara aceitar o compromisso que abrange, além da obrigação principal, todas as acessórias, penalidades, multas, juros, custas, honorários tudo mais que derivar do presente contrato e de sua execução, bem como todas as majorações de aluguel, quer sejam derivadas da lei ou do contrato, quer decorrentes acordo ou decisão judicial. O(A) FIADOR(A), responsável assim pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições deste contrato, até quitação total das obrigações e efetiva desocupação do imóvel e entrega das respectivas chaves, declara ainda, que a fiança é conjuntamente prestada, importando o compromisso, em consequência, na solidariedade entre ambos, LOCATARIO(A) E FIADORA), os quais desistem expressamente, como desistido desde já tem, aos benefícios de ordem e de divisão, bem como dos favores dos artigos 821,827,834,835,837 e 833 do Novo Código Civil Brasileiro, e os da Lei no. 8009/90. Declaram ainda, ter pleno conhecimento do disposto no artigo 82, da Lei do Inquilinato. Na eventualidade de um dos fiadores sair ou se retirar da sociedade ficará extinta sua fiança no presente contrato, desde que permaneça preservada as garantias dadas ao LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O(A) FIADOR(A) declara, sob as



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

penas da Lei penal, que é senhor(a) e legítimo (a) proprietário(a) do imóvel a seguir nomeado, o qual encontra-se livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, situado na Rua Capitão Machado, 130 apto 402 — Freguesia de. Jacarepaguá — Rio de Janeiro - RJ, e Av. Presidente Vargas, 590 sala 1705 — Centro — Rio de Janeiro — RJ.

PARÁGRAFO SEGUNDO - *NO caso de mudança de endereço, ou da situação econômica/financeira do(a) FIADOR(A), entendido como tal a diminuição ou venda de seu patrimônio, bem como, na ocorrência do seu falecimento, ou ainda, qualquer outro impedimento legal, o(a) LOCATARIO(A) deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do ocorrido, comunicar ao(a) LOCADOR(A) ou a sua ADMINISTRADORA, e substituir o mesmo(a), por outro (a), previamente aceito (a) pelo(a) LOCADOR(A) ou sua ADMINISTRADORA, sob pena de inadimplência ou rescisão contratual por culpa do(a) LOCATARIO(A).*

PARÁGRAFO TERCEIRO - *Caso todavia, em qualquer época, o imóvel do (a) FIADOR(A) ora indicado como garantidor de suas obrigações, se tornar impenhorável por dívida civil, pactuada neste contrato, consistente nos aluguéis e acessórios desta locação, expressamente na forma do disposto no artigo 1.317 do Código Civil, incisos I e II, em caráter irrevogável e irretratável, o(a) LOCATARIO(A) nomeia e constitui o(a) LOCADORA) seu(a) bastante mandatário(a), outorgando-lhe poderes especiais e expressos para contratar seguro fiança locatícia, previsto no artigo 37, inciso III, da Lei no. 8.245/91, abrangendo a totalidade das obrigações aqui assumidas conforme disposto no artigo 41, da mencionada lei, cujo prêmio de seguro correrá por conta dele(a) LOCATÁRIO(A) na forma do disposto no inciso II do artigo 23, da já aludida lei, sendo o(a) LOCATADOR(A), o (a) beneficiário (a) direto(a) de tal seguro fiança, ou apresentar as opções do aludido artigo 37.*

PARÁGRAFO QUARTO - *Fica também em caráter irrevogável e irretratável, assegurado ao (a) LOCADOR(A) o mesmo direito de contratar seguro fiança locatícia, ou demais opções do artigo 37, previsto na cláusula anterior, em substituição a fiança pessoal prestada neste contrato, se ocorrerem, a qualquer tempo, quaisquer uma das hipóteses previstas no artigo 40 da Lei n. 8.245/91, a saber. A) morte do FIADOR(A); B) ausência, interdição, falência ou insolvência do(a) FIADOR(A) declarada judicialmente. C) desapropriação, alienação ou gravação dos bens imóveis do(a) FIADOR(A), ou sua mudança de residência sem comunicação ao(a) LOCADOR(A), no do prazo estipulado neste instrumento. D) exoneração do(a) FIADOR(A). E) prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo e F) desaparecimento dos bens imóveis.*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PARÁGRAFO QUINTO — A eventual saída, retirada ou afastamento de qualquer dos sócios da sociedade, extinguir-se-á a fiança em relação a este sócio, com as cautelas e as garantias aqui pactuadas, devendo a Locatária providenciar outro sócio-fiador ou outro fiador idôneo para figurar no lugar do que saiu ou se retirou, a critério do locador.

Note-se inicialmente que, com a prorrogação do contrato de locação, a fiança se estendeu até a entrega efetiva das chaves (Cláusula Décima Terceira – Fiança), conforme previsto na avença, sendo irrelevantes o momento de formação do débito e o término do prazo locativo celebrado. Assim, somente com a comunicação do fiador ao locador quanto à sua retirada da sociedade é que se poderia cogitar de sua exoneração, o que não ocorreu, ainda que por dívida posterior a sua saída aos 17/10/2005, embora o inadimplemento remonte aos meses de fevereiro a agosto de 2011.

Cumprir destacar, por oportuno, restar consolidado no C. STJ, o entendimento segundo o qual, permanece obrigado o fiador, nos casos de prorrogação do contrato de locação, por prazo indeterminado, exceto se exonerado, na forma do art. 835, do Código Civil a depender da manifestação de vontade, isto é, da notificação endereçada ao locador, o que não consta dos autos, senão vejamos:

[...]

Como se observa dos autos, tal hipótese é prevista no parágrafo quinto, da cláusula 13ª, pois a notificação ao locador quanto à saída de um dos sócios/fiadores enseja a sua substituição, restando mantidas as cautelas e garantias pactuadas, a critério daquele, o que também encontra respaldo no art. 39, da Lei de Locações .

Demais disso, aplica-se à hipótese o entendimento da Corte Superior, no que tange a expressa previsão da responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves, ainda que o contrato haja sido prorrogado por prazo indeterminado, confira-se:

[...]

E nem se cogite ser de responsabilidade da locatária a comunicação da saída de um dos sócios da empresa, pois a fiança é um contrato intuitu personae, e que interessa a seus participantes, especialmente fiador e locador, pelo qual se garante o cumprimento de uma obrigação assumida pelo devedor em face do credor, caso aquele não a cumpra (art. 818, do Código Civil). Demais disso, no caso concreto, o §2º, da cláusula 13ª não trata da extinção da fiança, em razão da retirada do sócio/fiador, mas sim, em seu caput e no §5º, afastando a alegação de não possuir o mister de notificar o locador.

Por outro lado, permitir que a simples saída do sócio possibilitasse a exoneração da caução, esvaziaria a utilidade econômica do instituto e tornaria frágil a relação locatícia. Assim, é que somente com devida notificação do locador e a recomposição da garantia é que se poderia cogitar de seu afastamento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

[...]

E, justamente, nesse sentido, é a decisão citada pelo recorrente em sua petição a fls.85, com o fito de ver-se exonerado da fiança, pois, declara que, em demanda similar contra si proposta, “o STJ reconheceu o direito do ex-sócio Fernando de Jesus Carrasqueira de se exonerar da fiança no contrato de locação a partir da notificação da locadora”, o que confirma a imprescindibilidade da providência para fins de acolhimento de seu pleito.

[...]

No que tange à alegação de que o recorrido e a 1ª ré teriam celebrado termo de acordo com concessões mútuas, note-se que há apenas o reconhecimento do débito locativo e forma de quitação, razão pela qual, ainda subsiste o inadimplemento (fls. 90/91) que poderá ser exigido do fiador.

Assim, inexistindo expressa e imprescindível notificação do fiador ao locador através de comunicação e ciência inequívocas quanto à sua retirada da sociedade, permanece íntegra a sua responsabilidade com o adimplemento dos locativos, na forma do art. 835, do Código Civil.

Desse modo, não havendo sido comprovada através de manifestação idônea a intenção por parte do fiador em se exonerar da fiança, merece ser mantida a solução de 1º grau, em sua integralidade.”
(fls. 312/317)

Nesse contexto, a modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido, a fim de reconhecer a automática exoneração da fiança prestada pelo recorrente tão somente em razão de sua retirada da sociedade afiançada, demandaria a interpretação de cláusulas contratuais, assim como o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7 deste Pretório.

Especificamente no que se à comunicação que o recorrente alega ter realizado ao locador, tal circunstância foi expressamente afastada pela eg. Corte estadual, que assim se manifestou no acórdão dos embargos de declaração:

*“Da detida análise dos autos, restou incontroversa que a hipótese tratada nos presentes autos versa sobre a responsabilidade do fiador pelos encargos da locação, **em caso de inadimplemento, certo que, a garantia, conforme previsto na avença se estendeu até a entrega efetiva das chaves, não sendo o caso de sua extinção, mas sim, de verificar se em caso da retirada do sócio, este, automaticamente, estaria se exonerado da obrigação.***

Desse modo, a lide restou convenientemente analisada, inexistindo violação ao art. 93, IX, da Constituição Federal e arts. 141, 489, §1º, I e IV do CPC/2015.

De acordo com a cláusula 13ª, parágrafos segundo e quinto, do contrato celebrado entre as partes, temos que:

[...]



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Com efeito, com a prorrogação do contrato de locação, somente com a comunicação efetiva, isto é, aquela capaz de dar ciência ao interessado da intenção do fiador, por qualquer meio idôneo, é que se poderia cogitar de sua exoneração, nos exatos termos do entendimento consolidado da Corte Superior referido nos autos (AgRg no AREsp 334208/RJ, REL. MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, 4ª TURMA, DJe 02/08/2013).

Note-se que a petição anexada a fls. 85 pelo embargante utilizando a expressão “exoneração” ora rechaçada, frisa a necessidade de tal providência, pois, declara que, em demanda similar contra si proposta, “o STJ reconheceu o direito do ex-sócio Fernando de Jesus Carrasqueira de se exonerar da fiança no contrato de locação a partir da notificação da locadora”, (fls. 86/87), o que confirma a sua imprescindibilidade para fins de acolhimento de seu pleito, o que não consta nos presentes autos.

O que pretende o embargante é valer-se da suposta ciência pelo locador de outra demanda para fins de comprovação de sua retirada da sociedade com o fito de eximir da obrigação, cuja decisão é justamente quanto à necessidade da providência que lhe competia.

Isso porque, permitir que a simples saída do sócio possibilitasse a exoneração da caução, esvaziaria a utilidade econômica do instituto e tornaria frágil a relação locatícia.

Assim, é que somente com devida notificação do locador a ele endereçada e de forma concomitante à sua retirada com a recomposição da garantia é que se poderia cogitar de seu afastamento.

Inexistindo expressa e imprescindível notificação do fiador ao locador através de comunicação e ciência inequívocas quanto à sua retirada da sociedade, permanece íntegra a responsabilidade do embargante com o adimplemento dos locativos, na forma do art. 835, do Código Civil." (fls. 333/334)

Diante disso, deve ser mantido o entendimento firmado no acórdão recorrido, uma vez que, como se observa, está em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte. A propósito:

"AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. ALTERAÇÃO DO QUADRO SOCIAL DE EMPRESA LOCATÁRIA. SAÍDA DE SÓCIOS FIADORES. EXONERAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA.

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, não houve a extinção da pessoa jurídica locatária e sub-rogação por outra empresa, apenas alteração do quadro societário e da razão social, como certificado no primeiro grau. Não incidência da Súmula 214/STJ. Precedentes.

3. Agravo regimental a que se nega provimento."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(AgRg no AREsp 150.120/MS, Rel. **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, DJe de 17/10/2013)

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE FIANÇA. RETIRADA DO SÓCIO-FIADOR. EXTINÇÃO DA FIANÇA. ART. 835 DO CC/2002. NOTIFICAÇÃO DO CREDOR. NÃO COMPROVAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A ausência de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial impede o conhecimento do apelo nobre (Súmula nº 211/STJ).

2. A mera retirada do sócio-fiador do quadro societário da empresa não implica a exoneração automática da fiança prestada, sendo necessária a notificação do credor nos termos do art. 835 do CC/2002, que não ocorreu na hipótese. Precedente.

3. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

4. Agravo regimental não provido."

(AgRg no AREsp 721.642/PR, Rel. **Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, DJe de 22/3/2018)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE FIANÇA. 1. ALEGAÇÃO DE FIGURAÇÃO COMO MERA ANUENTE (OUTORGA UXÓRIA). SEM PREJUÍZO DA INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA A SER CONFERIDA À AVENÇA, A LITERALIDADE DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS, REPRODUZIDAS NO ARESTO ORA IMPUGNADO, NÃO CONFERE MARGEM DE DÚVIDA QUANTO À CONDIÇÃO DE FIADORA. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS NS. 5 E 7 DA SÚMULA DO STJ. 2. EXTINÇÃO DA FIANÇA EM VIRTUDE DE RETIRADA DE SÓCIO. NECESSIDADE DE PRÉVIA NOTIFICAÇÃO PARA VIABILIZAR A PRETENDIDA EXONERAÇÃO. PROVIDÊNCIA NÃO LEVADA A EFEITO. VERIFICAÇÃO. PRECEDENTES. ENUNCIADO N. 83 DA SÚMULA DO STJ. APLICAÇÃO. 3. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Como bem ponderado pelo Tribunal de origem, sem descurar da interpretação restritiva a ser conferida aos contratos de fiança, os termos contratuais são claros quanto à responsabilidade assumida pela recorrente na condição de fiadora, inexistindo qualquer vício quanto às regras de valoração de prova.

1.1 De se reconhecer, por conseguinte, que a pretensão inserta no recurso especial, consistente no reconhecimento de sua condição de mera anuente, em contrariedade ao que concluiu o Tribunal de origem com esteio nos elementos fático-probatórios e na interpretação das cláusulas contratuais, encontra óbices nos enunciados ns. 5 e 7 da Súmula do STJ.

2. Na esteira da jurisprudência pacífica do STJ sobre a questão, a retirada dos sócios-fiadores, per si, não induz à exoneração automática



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

da fiança, impondo-se, além da comunicação da alteração do quadro societário, formulação de pedido de exoneração das garantias, circunstâncias, conforme assentado pela Corte local, não ocorrente na hipótese dos autos. Incidência, no ponto, do enunciado n. 83 da Súmula do STJ.

3. Agravo interno improvido."

(AgInt nos EDcl no AREsp 853.523/MG, Rel. **Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, TERCEIRA TURMA, DJe de 7/3/2017)

No caso dos autos, uma vez afastada pelas instâncias ordinárias a ocorrência de exoneração automática da obrigação do fiador por força de cláusula contratual expressa nesse sentido, bem como de notificação do locador, fica consolidado o entendimento firmado no acórdão recorrido.

Efetivamente, por força do art. 39 da Lei 8.245/91, combinado com o art. 835 do CC/2002, prorrogado o contrato de locação, a obrigação do fiador estende-se até a efetiva devolução do imóvel, salvo se notificar o devedor. Confirmam-se:

"Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel." (Lei 8.245/91, com a redação anterior à Lei 12.112/2009)

"Art. 835. O fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor." (CC/2002)

Nesse sentido:

"RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. GARANTIAS LOCATÍCIAS. FIANÇA. PRORROGAÇÃO DA LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. DÉBITO DO PERÍODO POSTERIOR A PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA. EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO FIADOR ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES OU DA SUA EXONERAÇÃO. APLICAÇÃO DO ART. 39 DA LEI 8935/91. PRECEDENTE ESPECÍFICO DA TERCEIRA SEÇÃO DO STJ.

1. Os fiadores continuam responsáveis pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal da locação por prazo indeterminado se concordaram expressamente com essa possibilidade no contrato de fiança adjeto ao de locação e não se exoneraram na forma prevista em lei (art. 1500 do CC/16 e art. 835 do CC/02.

2. Inteligência do art. 39 da Lei n. 8935/91.

3. Precedentes específicos do STJ, inclusive da Terceira Seção (REsp n. 566.633-CE, DJe de 12/03/2008).

4. RECURSO ESPECIAL PROVIDO." (REsp 1.412.372/SC, Rel. Min. **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, TERCEIRA TURMA, DJe de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

15/4/2015)

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0170763-2

AgInt no
AREsp 1.324.561 /
RJ

Números Origem: 03717751420118190001 201824500826 5020977168973 6080776194000

PAUTA: 18/06/2019

JULGADO: 18/06/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FERNANDO DE JESUS CARRASQUEIRA
ADVOGADO : RODRIGO E SILVA ARAUJO - RJ123841
AGRAVADO : OAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS PROPRIOS EIRELI
ADVOGADOS : FELIPE FIDELIS COSTA DE BARCELLOS - RJ148512
FELIPE MONNERAT SOLON DE PONTES E OUTRO(S) - RJ147325
FELIPE GOMES DE ALMEIDA ALBUQUERQUE - RJ189367

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FERNANDO DE JESUS CARRASQUEIRA
ADVOGADO : RODRIGO E SILVA ARAUJO E OUTRO(S) - RJ123841
AGRAVADO : OAP ADMINISTRACAO DE IMOVEIS PROPRIOS EIRELI
ADVOGADOS : FELIPE FIDELIS COSTA DE BARCELLOS - RJ148512
FELIPE MONNERAT SOLON DE PONTES E OUTRO(S) - RJ147325
FELIPE GOMES DE ALMEIDA ALBUQUERQUE - RJ189367

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 do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.