



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.428.271 - MG (2014/0001130-8)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : **ARNALDO LUIZ DIAS DUARTE**
RECORRENTE : **DEA LUCIA DO VALLE**
ADVOGADO : **GUSTAVO VILELA DE MENEZES E OUTRO(S) - MG072854**
RECORRIDO : **ZELIA VIOTTI FERNANDES**
ADVOGADO : **FERNANDO AUGUSTO CARDOSO DE MAGALHÃES E OUTRO(S) - MG104130**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. FIANÇA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL. GARANTIA QUE SE PRORROGA AUTOMATICAMENTE. EXONERAÇÃO DA FIANÇA. ART. 835 DO CC/02. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL FEITA AO LOCADOR. RECEBIMENTO E ASSINATURA POR TERCEIRO.

1. Ação ajuizada em 06/10/2009. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73.
2. Cinge-se a controvérsia em determinar se a notificação extrajudicial promovida pelos recorrentes - fiadores de contrato de locação - à recorrida - locadora - deve ser considerada válida para fins da exoneração da fiança prestada.
3. Existindo, no contrato de locação, cláusula expressa prevendo que os fiadores respondem pelos débitos locativos até a efetiva entrega do imóvel, subsiste a fiança no período em que referido contrato foi prorrogado, ressalvada a hipótese de exoneração do encargo. Precedentes.
4. Não se pode conceber a exoneração do fiador com o simples envio de notificação, pois só com a ciência pessoal do credor é que se inicia o prazo de 60 (sessenta) dias previsto no art. 835 do CC/02, razão pela qual caberá ao fiador, em situação de eventual litígio, o ônus de provar não só o envio, mas o recebimento da notificação pelo credor.
5. Na hipótese, não há como se afirmar, nem mesmo presumir, que a locadora teve ciência da notificação enviada pelos recorrentes, que foi recebida por procurador e representante legal de imobiliária, sendo, portanto, impossível considerar que os fiadores exoneraram-se da fiança prestada.
6. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, com as ressalvas feitas pelo Senhor Ministro Marco Aurélio Bellizze. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 28 de março de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.428.271 - MG (2014/0001130-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ARNALDO LUIZ DIAS DUARTE
RECORRENTE : DEA LUCIA DO VALLE
ADVOGADO : GUSTAVO VILELA DE MENEZES E OUTRO(S) - MG072854
RECORRIDO : ZELIA VIOTTI FERNANDES
ADVOGADO : FERNANDO AUGUSTO CARDOSO DE MAGALHÃES E
OUTRO(S) - MG104130

RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso especial interposto por ARNALDO LUIZ DIAS DUARTE E DEA LUCIA DO VALLE, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/MG.

Recurso especial interposto em: 02/09/2013.

Atribuído ao gabinete em: 26/08/2016.

Ação: de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios, ajuizada por ZELIA VIOTTI FERNANDES, em desfavor de GILSON CAETANO RIBEIRO (locatário) e dos recorrentes (fiadores do contrato de locação) (e-STJ fls. 3-10).

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos para: *i*) declarar a rescisão do contrato de locação firmado entre a recorrida e o locatário, decretando o despejo deste; e *ii*) condenar o locatário ao pagamento de R\$ 15.349,63 (quinze mil, trezentos e quarenta e nove reais e sessenta e três centavos), bem como os alugueis e demais encargos locatícios vincendos até a efetiva desocupação do imóvel. No mais, julgou improcedente o pedido em face dos fiadores, ora recorrentes (e-STJ fls. 170-173).

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pelo locatário e deu provimento à apelação interposta pela recorrida, para, reformando a sentença, estender a condenação imposta ao locatário aos fiadores do contrato,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COBRANÇA C/C DESPEJO – MULTA CONTRATUAL – REDUÇÃO – APLICAÇÃO DO CDC – IMPOSSIBILIDADE – FIADORES – RESPONSABILIDADE ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES.

(...)

- Tendo em vista a previsão contratual e a contida no artigo 39, da Lei 8.245/91, não há como eximir os fiadores da responsabilidade sobre o contrato mesmo estando ele vencido.

- Permanecem os fiadores responsáveis pelo pagamento do débito até a efetiva entrega das chaves (e-STJ fl. 249).

Embargos de declaração: opostos pelos recorrentes, foram acolhidos para sanar as omissões apontadas, sem efeitos infringentes, nos termos da seguinte ementa:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – 1ª OMISSÃO – ANÁLISE DO AGRAVO RETIDO – EXPEDIÇÃO DE OFÍCIO AO CARTÓRIO DE REGISTRO – DOCUMENTO JUNTADO PELA PRÓPRIA PARTE – PERDA DE OBJETO – RECURSO NÃO CONHECIDO – 2ª OMISSÃO – EXONERAÇÃO DOS FIADORES – NOTIFICAÇÃO RECEBIDA POR TERCEIRA PESSOA – INVALIDADE – ACOLHER OS EMBARGOS – NÃO APLICAR EFEITO INFRINGENTE À DECISÃO.

- O Acórdão é omisso quando não leva a julgamento o Agravo Retido interposto pelos embargantes.

- Correta a decisão que indefere o pedido para expedição de ofício ao Cartório de Registro para apresentação da notificação enviada aos embargados. Trata-se de diligência de obrigação da própria parte, não fazendo sentido a transferência dessa responsabilidade ao juízo.

- Diante da apresentação da notificação pelos próprios embargantes, o recurso perdeu seu objeto.

- Para ter validade, a notificação feita pelos fiadores para a exoneração da fiança deve, obrigatoriamente, ser pessoal, pois, caso contrário, não poderá ser tida como válida (e-STJ fl. 265).

Recurso especial: alegam violação do art. 835 do CC/02, bem como dissídio jurisprudencial. Sustentam que:

i) a notificação extrajudicial promovida pelos fiadores (via Cartório de Registro de Títulos e Documentos) à parte locadora para fins de exoneração da fiança é absolutamente válida;



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ii) para a exoneração da fiança, a parte fiadora deverá comprovar que a notificação extrajudicial foi entregue no domicílio do credor, estando dispensada a notificação pessoal;

iii) o fato de a notificação extrajudicial ter sido recebida poucos dias antes do ajuizamento da ação de despejo não implica na invalidade da exoneração da fiança, porque a lei não exige nenhum requisito temporal; e

iv) mesmo na hipótese de prorrogação do contrato de locação, os fiadores podem exonerar-se da fiança, sendo suficiente a notificação da parte credora, ainda que realizada poucos dias antes da ação de despejo (e-STJ fls. 277-284).

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/MG admitiu o recurso especial interposto por ARNALDO LUIZ DIAS DUARTE E DEA LUCIA DO VALLE e determinou a remessa dos autos a esta Corte Superior (e-STJ fl. 305).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.428.271 - MG (2014/0001130-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : ARNALDO LUIZ DIAS DUARTE

RECORRENTE : DEA LUCIA DO VALLE

ADVOGADO : GUSTAVO VILELA DE MENEZES E OUTRO(S) - MG072854

RECORRIDO : ZELIA VIOTTI FERNANDES

ADVOGADO : FERNANDO AUGUSTO CARDOSO DE MAGALHÃES E OUTRO(S) - MG104130

RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

VOTO

Cinge-se a controvérsia em determinar se a notificação extrajudicial promovida pelos recorrentes - fiadores de contrato de locação - à recorrida - locadora - deve ser considerada válida para fins de exoneração da fiança prestada.

Aplicação do Código de Processo Civil de 1973, pelo Enunciado administrativo n. 2/STJ.

I – Dos contornos da ação

1. De início, ressalte-se ser incontroverso nos autos que:

i) em julho/2002, GILSON CAETANO RIBEIRO celebrou com ZELIA VIOTTI FERNANDES contrato de locação de imóvel com fins não residenciais pelo período de 12 (doze) meses, tendo como início do contrato a data de 01/08/2002 e como término a data de 31/07/2003 (e-STJ fls. 13-17);

ii) os recorrentes figuram como fiadores do contrato de locação em questão (e-STJ fl. 13), constando da cláusula 7.14 do instrumento que, como garantia do cumprimento das obrigações, os fiadores responsabilizariam-se solidariamente pelo fiel cumprimento do contrato, “até a efetiva devolução das chaves do imóvel locado” (e-STJ fl. 15);

iii) com o advento do termo final do contrato e ausência de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

renovação expressa do mesmo, o locatário permaneceu no imóvel sem oposição da locadora (ora recorrida), tendo, assim, sido prorrogado o contrato por tempo indeterminado;

iv) em setembro/2009, os fiadores, ora recorrentes, promoveram a notificação extrajudicial, via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, da recorrida, com a finalidade de verem-se exonerados da fiança prestada (e-STJ fls. 159-162);

v) a notificação extrajudicial foi recebida pelo Sr. Harley Felipe dos Reis (e-STJ fls. 160 e 162); e

vi) a recorrida pleiteia, além do despejo do locatário, a condenação deste e dos fiadores ao pagamento dos aluguéis e encargos referentes ao período de 2007 a 2009, período estes ulteriores à vigência do contrato afiançado pelos fiadores.

II – Da exoneração da fiança (art. 835 do CC/02)

2. Consoante entendimento jurisprudencial já consolidado nesta Corte, **existindo**, no contrato de locação, **cláusula expressa prevendo que os fiadores respondem pelos débitos locativos até a efetiva entrega do imóvel**, subsiste a fiança no período em que referido contrato foi prorrogado, **ressalvada a hipótese de exoneração do encargo** (AgRg no AREsp 180.515/SP, 3ª Turma, DJe 11/05/2016; AgRg no AREsp 643.202/PR, 4ª Turma, DJe 21/09/2015; REsp 1.412.372/SC, 3ª Turma, DJe 15/04/2015; e REsp 1.326.557/PA, 4ª Turma, DJe 03/12/2012).

3. Constata-se, deste modo, que não há necessidade de expressa anuência dos fiadores quanto à prorrogação do contrato por prazo indeterminado quando há expressa previsão contratual de que estes responderão pelas dívidas mesmo expirado o prazo contratual - por exemplo, previsão expressa de que a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fiança subsistirá “até a entrega das chaves” -, resguardando-se a faculdade de o fiador exonerar-se da obrigação mediante notificação resilitória.

4. A exoneração deste encargo encontra guarida no art. 835 do CC/02, que prevê que “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”.

5. Por oportuno, sobreleva-se ressaltar que esta Corte já se manifestou no sentido de que os efeitos da fiança locatícia se protraem no tempo, especialmente quando o contrato de locação passa a vigorar por prazo indeterminado, motivo pelo qual as disposições do Código Civil de 2002 acerca da exoneração da fiança, por simples notificação extrajudicial, aplicam-se à relação locatícia e à fiança firmadas sob a égide do Código Civil de 1916, dispensando, portanto, a propositura da até então exigida ação judicial (REsp 1.230.272/RS, publicado em 19/10/2012).

6. Com efeito, o TJ/MG limitou-se a reconhecer a invalidade da notificação extrajudicial promovida pelos recorrentes, sob o argumento de que a notificação, para exonerar os fiadores do encargo assumido, deve ser, obrigatoriamente, pessoal (e-STJ fl. 268).

7. O Código Civil, por sua vez, não faz qualquer ressalva quanto à natureza desta notificação - se deve ela ser, necessariamente, pessoal ou se ela pode dar-se extrajudicialmente.

8. Gildo dos Santos, ao analisar a questão, destacou que:

No caso, como a lei não prevê qual o procedimento daquela notificação, esta poderá ser feita por qualquer meio, judicialmente ou extrajudicialmente pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos, mas, também, poderá ser feita por carta, telegrama, fax, telex, e-mail, **desde que haja prova de que, pessoalmente ou por procurador bastante, o credor a recebeu** (SANTOS, Gildo dos. Fiança. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006, p. 112) **(grifos acrescentados)**.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

9. De fato, reconhece-se que a notificação é considerada declaração **receptícia** de vontades e só produzirá efeitos após o recebimento pelo credor, que dela toma ciência; afinal, a vontade emite-se para destinatário determinado (na hipótese, o credor), ao qual é comunicada, em razão do interesse que, para ele, tem seu conteúdo. Assim, não se poderia conceber a exoneração do fiador com o simples envio de notificação, pois só com a ciência do credor é que se inicia o prazo de 60 (sessenta) dias prevista no art. 835 do CC/02, **razão pela qual caberá ao fiador, em situação de eventual litígio, o ônus de provar não só o envio, mas o recebimento da notificação pelo credor** (Contribuições ao estudo no novo direito civil / Aclibes Burgarelli... [et. Al.]; organizadores: Frederico A. Paschoal e José Fernando Simão. Campinas, SP: Millenium Editora, 2003) **(grifos acrescentados)**.

10. Na espécie, verifica-se que os fiadores, ora recorrentes, promoveram a notificação extrajudicial da recorrida para fins de exoneração da fiança.

11. Contudo, a notificação foi recebida pelo Sr. Harley Felipe dos Reis (e-STJ fls. 159-162), que, conforme certidão do cartório, trata-se de procurador e representante legal da imobiliária.

12. Não há como se afirmar, nem mesmo presumir, que a locadora teve ciência da notificação enviada pelos recorrentes, não obstante esta tenha sido enviada ao mesmo endereço constante da inicial da ação de despejo, inclusive porque, conforme se depreende, trata-se de endereço em que situada a imobiliária.

13. Desta feita, impossível considerar que os fiadores exoneraram-se da fiança prestada, uma vez que a notificação extrajudicial enviada, com efeito, não atingiu a sua finalidade, que era a de dar ciência à locadora da vontade de não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

mais serem garantidores das obrigações assumidas pelo locatário, nos termos do art. 835 do CC/02.

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao recurso especial de ARNALDO LUIZ DIAS DUARTE E DEA LUCIA DO VALLE para manter o acórdão recorrido, que estendeu a condenação imposta ao locatário aos ora recorrentes, fiadores do contrato.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0001130-8

PROCESSO ELETRÔNICO

REsp 1.428.271 /
MG

Números Origem: 0024097042709 10024097042709 10024097042709003 24097042709

PAUTA: 28/03/2017

JULGADO: 28/03/2017

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: ARNALDO LUIZ DIAS DUARTE
RECORRENTE	: DEA LUCIA DO VALLE
ADVOGADO	: GUSTAVO VILELA DE MENEZES E OUTRO(S) - MG072854
RECORRIDO	: ZELIA VIOTTI FERNANDES
ADVOGADO	: FERNANDO AUGUSTO CARDOSO DE MAGALHÃES E OUTRO(S) - MG104130

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

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, com as ressalvas feitas pelo Senhor Ministro Marco Aurélio Bellizze.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente) e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.