RECURSO ESPECIAL Nº 503.594 - SP (2003/0007715-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO FELIX FISCHER**
RECORRENTE	:	WALDIR ANTÔNIO DA SILVA
ADVOGADO	:	MILTON DE OLIVEIRA MARQUES
RECORRIDO	:	VAIL NATALE JÚNIOR
ADVOGADO	:	HAMILTON P DE ARRUDA INNARELLI E OUTRO

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. PROCURAÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO. FIANÇA. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DO FIADOR. DISSENSO PRETORIANO. RESPONSABILIDADE DO FIADOR. PRORROGAÇÃO DE CONTRATO SEM A ANUÊNCIA DO GARANTE. CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULA 214/STJ.

I - Se o locador conferiu à administradora imobiliária, através de regular instrumento procuratório, poderes para celebrar contrato de locação, este, a teor do disposto no art. 585, IV, do CPC, afigura-se como título hábil para fins de ajuizamento de ação de execução.

II - A falta de citação do fiador para o processo de despejo por falta de pagamento que o locador moveu contra a locatária, isenta o garante, apenas, da responsabilidade pelas custas e demais despesas judiciais decorrente daquela ação, julgada procedente contra a afiançada.

III - Na fiança, o garante só pode ser responsabilizado pelos valores previstos no contrato a que se vinculou, sendo irrelevante, na hipótese, para se delimitar a duração da garantia, cláusula contratual prevendo a obrigação do fiador até a entrega das chaves.

Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUINTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe provimento, nos termos do voto do Ministro Relator. Os Srs. Ministros Gilson Dipp, Jorge Scartezzini, Laurita Vaz e José Arnaldo da Fonseca votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 27 de maio de 2003 (Data do Julgamento).

MINISTRO FELIX FISCHER
Relator

RECURSO ESPECIAL Nº 503.594 - SP (2003/0007715-1)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO FELIX FISCHER: Trata-se de recurso especial, fulcrado no artigo 105, III, "a" e "c", da **Lex Maxima**, contra acórdão do e. Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo que, à unanimidade, negou provimento à apelação. A ementa do julgado restou expressa nos seguintes termos, **verbis**:

> *"O fiador, ainda que se obrigue até termo incerto (entrega das chaves), só pode responder pelas alterações do contrato que decorrem da lei (v.g.: majorações legais dos locativos) ou da própria convenção, enquanto esta vigorar, não respondendo, contudo, por aquelas decorrentes de acordo feito sem a sua anuência."* (Fls. 220).

Nas razões do apelo, busca demonstrar, inicialmente, que os arts. 585, IV, do CPC, e arts. 1.289. § 3º, e 1.295 do Código Civil foram contrariados. Para tanto, sustenta o recorrente que o documento apresentado, para fins de fundar ação de execução, não se constitui, nos termos do disposto no art. 585, IV, do CPC, em título executivo. Aduz que o suposto título, tido por contrato de locação, não possui a firma do locador, tampouco o apensamento de instrumento de mandato concedendo poderes especiais para que a imobiliária firmasse o acordo locatício. Alega, ainda, que, para suprir a deficiência relativa à ausência de mandato, trouxe o recorrido aos autos uma suposta procuração concedendo poderes especiais. Aduz que tal instrumento procuratório não possuía validação cartorária, posto que evidenciaria a fraude de data pretérita.

Pondera, também, que o art. 1.503, II, do Código Civil ("*O fiador, ainda que solidário como o principal devedor (arts. 1492 a 1493) ficará desobrigado: II - Se, por fato do credor, for impossível a subrogação nos seus direitos e preferências.*"). Sustenta que por ocorrer, na hipótese, fato do credor, afigurou-se inviável ao fiador, ora recorrente, subrogar-se nos direitos do locador, ora recorrido. Aduz que, na espécie, o fato do credor consiste na inexistência de cientificação da ação de despejo ao fiador, não realizada por inércia do então locador. Alega que se houvesse sido notificado da ação de despejo, poderia ter quitado o débito do afiançado, subrogando-se nos direito do locador.

Com fundamento no disposto na Súmula 214/STJ ("*O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu*"), busca demonstrar, ainda, a ocorrência de dissenso pretoriano.

As contra-razões foram apresentadas às fls. 251/264.

O apelo foi admitido às fls. 268/271.

É o relatório.

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. PROCURAÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO. FIANÇA. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DO FIADOR. DISSENSO PRETORIANO. RESPONSABILIDADE DO FIADOR. PRORROGAÇÃO DE CONTRATO SEM A ANUÊNCIA DO GARANTE. CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULA 214/STJ.

I - Se o locador conferiu à administradora imobiliária, através de regular instrumento procuratório, poderes para celebrar contrato de locação, este, a teor do disposto no art. 585, IV, do CPC, afigura-se como título hábil para fins de ajuizamento de ação de execução.

II - A falta de citação do fiador para o processo de despejo por falta de pagamento que o locador moveu contra a locatária, isenta o garante, apenas, da responsabilidade pelas custas e demais despesas judiciais decorrente daquela ação, julgada procedente contra a afiançada.

III - Na fiança, o garante só pode ser responsabilizado pelos valores previstos no contrato a que se vinculou, sendo irrelevante, na hipótese, para se delimitar a duração da garantia, cláusula contratual prevendo a obrigação do fiador até a entrega das chaves.

Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO FELIX FISCHER: O recorrente, fiador em relação locatícia, alega, inicialmente, que o contrato de locação não perfaz os requisitos necessários à constituição de um título executivo. Aduz que carece o acordo da firma do locador, assim como do necessário instrumento procuratório. Por essa razão, alega que a conclusão posta no acórdão recorrido contrariou o disposto nos arts. 585, IV, do CPC, e arts. 1.289, § 3º, e 1.295 do Código Civil.

Sucede que o voto condutor do acórdão recorrido esclareceu que, não obstante o locador não haja assinado o contrato, a administradora imobiliária o fez na qualidade de

mandatária, a teor da procuração juntada à fl. 51. Ou seja, no que tange à ausência de firma do locador, foi suprida com a assinatura da imobiliária, que, para tanto, foi legalmente habilitada. Inexistente, pois, qualquer irregularidade no contrato de locação. Com efeito, atende o título executivo o requisito exigido pelo art. 585, IV, do CPC.

Alega, ainda, que o arts. 1.289, § 3º, e 1.295 do Código Civil foi contrariado na medida em que o recorrido, ao propor ação de execução, não apresentou a procuração concedendo poderes especiais para a imobiliária.

Não se vislumbra, da mesma forma, tais contrariedades, pois, consoante ressaltado pelo acórdão recorrido, o locador, quando da propositura da ação executiva, encontrava-se legalmente representado, nos termos da procuração juntada à fl. 51. A circunstância de o instrumento procuratório haver sido trazido aos autos a destempo, ou mesmo desprovido de validação cartorária, é questão fática, que não comporta exame em sede de recurso especial, segundo determina o enunciado da Súmula 7/STJ.

Pondera, também, que o art. 1.503, II, do Código Civil ("*O fiador, ainda que solidário como o principal devedor (arts. 1492 a 1493) ficará desobrigado: II - Se, por fato do credor, for impossível a subrogação nos seus direitos e preferências.*"). Sustenta que por ocorrer, na hipótese, fato do credor, afigurou-se inviável ao fiador, ora recorrente, subrogar-se nos direitos do locador, ora recorrido. Aduz que, na espécie, o fato do credor consiste na inexistência de cientificação da ação de despejo ao fiador, não realizada por inércia do então locador. Alega que se houvesse sido notificado da ação de despejo, poderia ter quitado o débito do afiançado, subrogando-se nos direito do locador.

Busca demonstrar, ainda, que não sendo cientificado pelo locador da propositura de ação de despejo, desobrigaria-se, a teor do disposto no art. 1.503, II, do Código Civil, dos encargos decorrentes da fiança. Não entendendo assim, contrariou o acórdão recorrido o referido dispositivo.

Mais uma vez, não assiste razão ao recorrente. Segundo a orientação desta Corte, a falta de citação do fiador para o processo de despejo por falta de pagamento que o locador moveu contra a locatária, isenta o garante da responsabilidade pelas custas e demais despesas judiciais decorrente daquela ação, julgada procedente contra a afiançada. Não desobriga, portanto, como quer o recorrente dos encargos decorrentes do contrato de fiança. Colaciono, nesse sentido, os seguintes precedentes:

"LOCAÇÃO. INÉPCIA DA INICIAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO.

AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DO FIADOR. AÇÃO DE COBRANÇA POSTERIOR VISANDO VALORES REFERENTES AO CONTRATO AFIANÇADO.

1. A inépcia da petição inicial se configura nos casos em que realmente não existe ou não se pode verificar o direito que busca o autor. Viabilizada a defesa, não prospera a argüição de prejuízo.

2. Não citado o fiador para ação de despejo promovida apenas em face do afiançado, não responde aquele pelas custas e honorários advindos desta relação processual, de responsabilidade exclusiva do locatário. No entanto, é-lhe perfeitamente cabível a cobrança dos aluguéis e tributos decorrentes do contrato afiançado.

3. Recurso Especial não provido."

(REsp 298.186/MG, Rel. Min. Edson Vidigal, DJU de 04/06/2001).

"LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DO FIADOR. COBRANÇA DE CUSTAS E DESPESAS. IMPOSSIBILIDADE. MULTA INDENIZATÓRIA. POSSIBULIDADE DE EXECUÇÃO SEM PRÉVIO PROCESSO DE CONHECIMENTO.

1. Não citado o fiador para ação de despejo promovida apenas em face do afiançado, não responde aquele pelas custas e honorários advindos desta relação processual, de responsabilidade exclusiva do locatário.

2. É possível a execução de créditos decorrentes de multa pela rescisão unilateral do contrato, quando expressamente prevista no contrato de locação, na forma do CPC, art. 585, IV.

3. Recurso conhecido e parcialmente provido."

(REsp 280.145/SP, Rel. Min. Edson Vidigal, DJU de 18/12/2000).

"LOCAÇÃO. FALTA DE PAGAMENTO. DESPEJO. FIADOR. - COBRANÇA DE ALUGUEIS E ENCARGOS. NÃO CITADO PARA A AÇÃO DE DESPEJO, NÃO RESPONDE O FIADOR PELAS CUSTAS E HONORÁRIOS DEVIDOS PELO LOCATÁRIO AFIANÇADA, AI NÃO COMPREENDIDA A CORREÇÃO MONETÁRIA DO DEBITO DOS ALUGUEIS, CABÍVEL INDEPENDENTEMENTE DE ESTIPULAÇÃO CONTRATUAL."

(REsp 58.068/RJ, Rel. Min. José Dantas, DJU de 19/06/95).

Já pela alínea "c", o apelo merece prosperar.

Com vista a analisar o alegado dissenso pretoriano, veja-se o seguinte trecho do voto condutor do acórdão recorrido:

"Firmada a locação para findar-se aos 14 de setembro de 1994, e não tendo a inquilina desocupado o imóvel, o contrato prorrogou-se por prazo indeterminado, mantidas, porém, as demais cláusulas e condições do contrato (art. 56, parágrafo único, do Estatuto do Inquilinato)

E, conforme convencionaram as partes, '... a responsabilidade do fiador permanecerá integral, sem solução de continuidade e sem limitação de tempo, sempre e até a real e efetiva entrega do imóvel, em igualdade de condições com o afiançado, também na hipótese de vir a prorrogar-se a presente locação,...' (parágrafo único da cláusula 15ª do contrato de fl. 08 do apenso).

É fato incontroverso nos autos, pois não contestado pelo executado, que a desocupação do imóvel pela locatária deu-se ao 17 de fevereiro de 1997. Em assim sendo, até esta data perdurou a responsabilidade do fiador, por conta do pactuado." (Fl. 222).

Como se vê, restou decidido pela Corte **a quo** que responde o fiador por encargos locatícios decorrentes de contrato de locação, ainda que sem a sua anuência, quando exista cláusula estendendo a sua obrigação até a entrega das chaves.

Ora, tal exegese não encontra respaldo na orientação jurisprudencial desta Corte. Consoante se tem decidido, na fiança, o garante só pode ser responsabilizado pelos valores previstos no contrato a que se vinculou, sendo irrelevante, na hipótese, para se delimitar a duração da garantia, cláusula contratual prevendo a obrigação do fiador até a entrega das chaves. Colho, oportunamente, alguns julgados que bem refletem essa conclusão:

> *"LOCAÇÃO. FIANÇA. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO SEM ANUÊNCIA DOS FIADORES. ENTREGA DAS CHAVES. RENÚNCIA AO ART. 1.500 DO CÓDIGO CIVIL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 214/STJ.*
>
> *- A jurisprudência assentada nesta Corte construiu o pensamento de que, devendo ser o contrato de fiança interpretado restritivamente, não se pode admitir a responsabilização do fiador por encargos locatícios decorrentes de contrato de locação prorrogado sem a sua anuência, ainda que exista cláusula estendendo sua obrigação até a entrega das chaves e* ***que tenha sido renunciado ao direito de exonerar-se da garantia.*** *Precedentes.*
>
> *- Recurso especial conhecido e provido."*
>
> (REsp 401.481/MG, Rel. Min. Vicente Leal, DJU de 13/05/2002).

> *"CIVIL. LOCAÇÃO. AGRAVO REGIMENTAL. MANUTENÇÃO DA DECISÃO QUE NEGOU PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. APLICAÇÃO DA SÚMULA 83/STJ. FIANÇA. ALCANCE.*
>
> *É assente neste Tribunal o entendimento de que o instituto da fiança não comporta interpretação extensiva, obedecendo, assim, disposição expressa do artigo 1.483 do Código Civil. Na fiança, o garante só pode ser responsabilizado pelos valores previstos no contrato a que se vinculou, sendo irrelevante, na hipótese, para se delimitar a duração da garantia, cláusula contratual prevendo a obrigação do fiador até a entrega das chaves. "O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu." (Súmula 214/STJ).*
>
> *Agravo regimental a que se nega provimento."*
>
> (AGA 428.359/SE, DJU de 01/07/2002).

> *"LOCAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. FIANÇA. ENTREGA DAS CHAVES.*
>
> *I - É assente neste Tribunal o entendimento de que o instituto da fiança não comporta interpretação extensiva, obedecendo, assim, disposição*

expressa do artigo 1.483 do Código Civil. Na fiança, o garante só pode ser responsabilizado pelos valores previstos no contrato a que se vinculou, sendo irrelevante, na hipótese, para se delimitar a duração da garantia, cláusula contratual prevendo a obrigação do fiador até a entrega das chaves.

II – A modificação do valor dos locativos, sem anuência do fiador, traz, como conseqüência, a exoneração quanto às obrigações a que se submeteu. É o acordo o marco final da garantia (Precedentes).

Recurso não conhecido."

(REsp 406.100/SP, DJU de 05/04/2002).

"RECURSO ESPECIAL. EXONERAÇÃO DE FIANÇA APÓS A RETIRADA DOS SÓCIOS AFIANÇADOS. POSSIBILIDADE À VISTA DA NATUREZA ***INTUITU PERSONAE*** *DO CONTRATO.*

A garantia destinava-se mais à pessoa dos sócios que então integravam a sociedade.

A eventual renúncia ao direito assegurado no art. 1.500, do Código Civil e o fato de a fidúcia ser por prazo limitado são irrelevantes no caso.

Recurso conhecido e provido para declarar a exoneração da fiança."

(REsp 236.671/RJ, Rel. Min. José Arnaldo da Fonseca, DJU de 17/04/2000).

"LOCAÇÃO. ADITAMENTO AO CONTRATO SEM ANUÊNCIA DOS FIADORES. RESPONSABILIDADE. EXTINÇÃO.

1 - Nos termos do art. 1.483 do Código Civil, a fiança deve ser interpretada de maneira restritiva, razão pela qual os recorrentes, sem sua anuência, não respondem por obrigações resultantes de pacto adicional firmado entre locador e locatário, ***ainda que exista cláusula estendendo suas obrigações até a entrega das chaves****, disposição esta que não prevalece. Precedentes do STJ.*

2 - Recurso conhecido em parte e, nesta extensão, provido."

(REsp 213.078/MG, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJU de 22/05/2000).

E ainda, julgados da e. 3ª Seção:

"EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO DE CONTRATO SEM A ANUÊNCIA DOS FIADORES. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. EXONERAÇÃO. POSSIBILIDADE.

1. É firme o entendimento deste Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o contrato acessório de fiança deve ser interpretado de forma restritiva e benéfica, vale dizer, a responsabilidade do fiador fica delimitada a encargos do pacto locatício originariamente estabelecido.

*2. A prorrogação do contrato sem a anuência dos fiadores não os vincula, sendo irrelevante, acrescente-se, a existência de cláusula de duração da responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves****, bem como aquela que pretenda afastar a disposição inserta no artigo 1.500 do Código Civil.***

3. Precedentes.

4. "Não cabem embargos de divergência, quando a jurisprudência

do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado." (Súmula do STJ, Enunciado nº 168).

5. Embargos rejeitados."

(EREsp 255.392/GO, Rel. Min. Hamilton Carvalhido, DJU de 17/09/2001).

"EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. FIANÇA. RESPONSABILIDADE DOS FIADORES. LIMITE. CONTRATO BENÉFICO.

- Não responde o fiador pelas obrigações futuras advindas de aditamento ou prorrogação contratual a que não anuiu, assinado entre o locador e o inquilino, a vista do seu caráter benéfico desinteressado, não podendo, contra sua vontade, permanecer indefinidamente obrigado.

- "É tão intuitiva esta regra de direito que os Códigos Civis a supõem contida no conceito de fiança, e se abstém de mencioná-la" (Clóvis Bevilaqua, Comentários ao C. Civil do Brasil, vol V, p 253).

- Embargos conhecidos e providos."

(EREsp 67.601/SP, Rel. Min. José Arnaldo da Fonseca, DJU de 29/06/98).

Com efeito, o Tribunal **a quo**, ao asseverar que a fiança permaneceria válida em todos os seus termos, mesmo após o aditamento do pacto sem anuência do garante, destoou dessa pacífica orientação jurisprudencial, que, inclusive, foi objeto do enunciado da .Súmula 214/STJ ("*O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu*").

Sendo assim, conheço parcialmente do apelo e, nessa parte, lhe dou provimento para, tão-somente, excluir o fiador, ora recorrente, da condenação, pelo período subseqüente ao término do contrato de locação originário, findado em 14/9/94.

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUINTA TURMA

Número Registro: 2003/0007715-1 **RESP 503594 / SP**

Números Origem: 289297 597240

PAUTA: 27/05/2003 JULGADO: 27/05/2003

Relator
Exmo. Sr. Ministro **FELIX FISCHER**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro GILSON DIPP

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. ARX DA COSTA TOURINHO

Secretária
Bela. LIVIA MARIA SANTOS RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	WALDIR ANTÔNIO DA SILVA
ADVOGADO	:	MILTON DE OLIVEIRA MARQUES
RECORRIDO	:	VAIL NATALE JÚNIOR
ADVOGADO	:	HAMILTON P DE ARRUDA INNARELLI E OUTRO

ASSUNTO: Civil - Locação - Predial Urbana - Embargos - Execução

CERTIDÃO

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

"A Turma, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte, deu-lhe provimento, nos termos do voto do Ministro Relator."

Os Srs. Ministros Gilson Dipp, Jorge Scartezzini, Laurita Vaz e José Arnaldo da Fonseca votaram com o Sr. Ministro Relator.

O referido é verdade. Dou fé.

Brasília, 27 de maio de 2003

LIVIA MARIA SANTOS RIBEIRO
Secretária