



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1906869 - SP (2020/0306279-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : VITOR BANDEIRA
ADVOGADO : LETICIA RODRIGUES BUENO - SP253919
RECORRIDO : BEST METAIS E SOLDAS S.A
ADVOGADO : ALEXANDRE MORENO BARROT - SP094149
INTERES. : SBM INDUSTRIA DE METAIS EIRELI
ADVOGADOS : MARCELLO BACCI DE MELO - SP139795
BRUNO EIDI YOSIKAWA MOTOKI - SP310115

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. DESPEJO. FALTA DE PAGAMENTO. ART. 4º, CAPUT, DA LEI Nº 8.245/1991. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL. ORDEM JUDICIAL. MULTA COMPENSATÓRIA. CABIMENTO. FIADOR. RESPONSABILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia definir se, em contrato de locação, a cláusula penal compensatória é devida com a devolução do imóvel decorrente de decisão judicial que decreta o despejo ou somente em caso de restituição voluntária do imóvel pelo locatário e, nessa situação, saber se o fiador responde solidariamente pelo pagamento da referida multa.

3. A multa compensatória também é devida em caso de devolução do imóvel locado determinada em ordem judicial de despejo.

4. Na hipótese de não ter havido extinção ou exoneração da garantia prestada, a responsabilidade pelo pagamento da multa compensatória também recai sobre fiador.

5. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 14 de junho de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1906869 - SP (2020/0306279-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : VITOR BANDEIRA
ADVOGADO : LETICIA RODRIGUES BUENO - SP253919
RECORRIDO : BEST METAIS E SOLDAS S.A
ADVOGADO : ALEXANDRE MORENO BARROT - SP094149
INTERES. : SBM INDUSTRIA DE METAIS EIRELI
ADVOGADOS : MARCELLO BACCI DE MELO - SP139795
BRUNO EIDI YOSIKAWA MOTOKI - SP310115

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. DESPEJO. FALTA DE PAGAMENTO. ART. 4º, CAPUT, DA LEI Nº 8.245/1991. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL. ORDEM JUDICIAL. MULTA COMPENSATÓRIA. CABIMENTO. FIADOR. RESPONSABILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cinge-se a controvérsia definir se, em contrato de locação, a cláusula penal compensatória é devida com a devolução do imóvel decorrente de decisão judicial que decreta o despejo ou somente em caso de restituição voluntária do imóvel pelo locatário e, nessa situação, saber se o fiador responde solidariamente pelo pagamento da referida multa.
3. A multa compensatória também é devida em caso de devolução do imóvel locado determinada em ordem judicial de despejo.
4. Na hipótese de não ter havido extinção ou exoneração da garantia prestada, a responsabilidade pelo pagamento da multa compensatória também recai sobre fiador.
5. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por VÍTOR BANDEIRA, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementando:

"Locação de imóvel não residencial - Ação de despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança - Salvo disposição em contrário, as garantias da locação, inclusive a fiança, se estendem até a efetiva devolução do imóvel - Respondendo o fiador pelo que garantiu, até a restituição do imóvel, tem legitimidade passiva responder ao processo (art. 62, I, da Lei nº 8.245/91) - Tendo o fiador figurado como devedor solidário, responde pelo principal e pelos encargos, entre eles a multa por rescisão antecipada da locação, segundo a proporção estabelecida no art. 4º, da Lei 8.245/91 - Apelo conhecido em parte e não provido" (fl. 198 e-STJ).

Nas razões recursais (fls. 205-214 e-STJ), o recorrente aponta violação do

art. 4º, *caput*, da Lei nº 8.245/1991.

Sustenta que o fiador não deve responder pela multa rescisória decorrente da devolução antecipada do imóvel locado.

Pondera que a referida multa também não poderia ser aplicada contra a locatária, pois a desocupação do imóvel ocorreu em virtude da ação de despejo intentada pelo locador.

Após as contrarrazões (fls. 219-132 e-STJ), a Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de origem admitiu o processamento do presente apelo (fls. 232-233 e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

Cinge-se a controvérsia definir se, em contrato de locação, a cláusula penal compensatória é devida com a devolução do imóvel decorrente de decisão judicial que decreta o despejo ou somente em caso de restituição voluntária do imóvel pelo locatário e, nessa situação, saber se o fiador responde solidariamente pelo pagamento da referida multa.

1. Da síntese da controvérsia

Na origem, Best Metais e Soldas S.A. (ora recorrida) ajuizou ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança dos aluguéis contra a locatária SBM Indústria de Metais Eireli (ora interessada) e o fiador Vitor Bandeira (ora recorrente) (fls. 1-4 e-STJ).

O magistrado de piso julgou parcialmente procedentes os pedidos para resolver o contrato de locação e o aditivo contratual firmado pelas partes e decretar o despejo da locatária, bem como condenar solidariamente os réus ao pagamento dos aluguéis vencidos e demais encargos devidos desde fevereiro de 2018 até a efetiva desocupação do imóvel, além de multa contratual (fls. 67-73 e-STJ).

Irresignado, o ora recorrente interpôs apelação (fls. 170-175 e-STJ), que foi conhecida em parte pelo Tribunal de origem e, nessa extensão, não provida, conforme se extrai do trecho a seguir transcrito:

"(...)

Preceito da Lei nº 8.245/91 estabelece ainda que, 'salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei' (artigo 39).

Neste caso, além de não haver disposição em contrário, há cláusula prevendo a responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves (cláusula terceira e seus parágrafos fl. 22).

De fato, o apelado figurou como fiador e devedor solidário do contrato de locação (fl. 12/19 e 20/24), conforme se vê na cláusula terceira: 'Como garantia ao cumprimento das obrigações pela LOCATÁRIA no Contrato e neste Aditivo, o FIADOR assina o presente, na qualidade de principal pagador e garantidor solidário por todas as condições assumidas pela LOCATÁRIA. Parágrafo Primeiro - A responsabilidade do FIADOR inicia-se na presente data e abrange todas e quaisquer obrigações assumidas pela LOCATÁRIA que, nos termos deste Contrato, tornem-se exigíveis em virtude de qualquer evento de inadimplemento contratual, inclusive em relação às prorrogações do presente. Parágrafo Segundo - O FIADOR renuncia ao benefício de ordem estabelecido pelo artigo 827 do Código Civil Brasileiro, restando convencionado que o FIADOR não se eximira da obrigação ora assumida, figurando como devedor solidário da LOCATÁRIA. (...).' (sic, fl. 22).

Então, o fiador é parte legítima e sua responsabilidade subsiste, nos termos do contrato e da lei, porque a fiança não se extinguiu, ausente oportuna notificação (Código Civil, art. 835).

Assim, é indiscutível a responsabilidade do fiador, devedor solidário, pelo pagamento dos aluguéis e dos demais encargos estipulados no contrato, inclusive da multa rescisória, que, observo, a sentença determinou que seja aplicada de forma proporcional ao prazo restante do contrato (fl. 69/70).

A responsabilidade pelo pagamento, como dito, está prevista no contrato e é exigível também do fiador, que assumiu o encargo na qualidade de principal pagador e devedor solidário, inexistindo responsabilidade exclusiva da locatária pelo adimplemento" (fls. 199-200 e-STJ).

Feitos esses esclarecimentos, passa-se à análise do presente recurso.

2. Da multa em caso de pedido de despejo julgado procedente

O recorrente sustenta que o locatário e o fiador não devem responder pela multa rescisória decorrente da devolução antecipada do imóvel locado após a ordem judicial de despejo.

O art. 4º, *caput*, da Lei nº 8.245/1991 estabelece a possibilidade de as partes pactuarem cláusula penal compensatória (multa) para o caso de descumprimento de obrigações contratuais pelas partes. Por oportuno, transcreve-se o referido dispositivo:

"(...)

Art. 4º "Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada".

Assim, antes do término do prazo contratual, o locatário poderá devolver o imóvel mediante o pagamento de multa, com o abatimento proporcional do valor pelo período do contrato a ser cumprido, conforme também prevê o art. 413 do Código Civil. Igual sanção aplica-se ao locador, observadas as mesmas circunstâncias e as demais condições contratuais.

Com efeito, o mercado imobiliário adota como prática usual a multa no importe de 3 (três) aluguéis mensais. Este é o caso da Cláusula Sétima do contrato de locação em discussão, a qual tem a seguinte redação:

“(…)

CLÁUSULA SÉTIMA – Ressalvado o pactuado na cláusula anterior, a parte que infringir o presente contrato em qualquer de suas cláusulas e condições, pagará à outra a multa equivalente ao valor de 03 (três) alugueres vigentes à época da infração, devida na proporção prevista no art. 571 do Novo Código Civil, sem prejuízo para a parte inocente do direito de exigir o cumprimento do contrato ou de considerá-lo rescindido” (fl. 16 e-STJ).

Além disso, o aditivo contratual manteve a higidez da cláusula acima ao dispor que *“Permanecem em vigor todas as demais cláusulas e condições do Contrato, não expressamente alteradas pelo presente Aditivo, as quais ficam expressamente ratificadas”* (fls. 23 e-STJ).

No caso, o ponto central da controvérsia é saber se a cláusula penal compensatória somente é devida em caso de devolução voluntária do imóvel locado ou se cabe também nas situações em que a restituição do bem ocorre com o cumprimento de decisão judicial que decreta o despejo.

O art. 9º da Lei do Inquilinato dispõe que a locação poderá ser desfeita em *“decorrência da prática de infração legal ou contratual”*. Nesse contexto, como o locatário tem o dever de pagar o aluguel no tempo e modo devidos, o adimplemento constitui ofensa à lei e ao negócio jurídico locatício.

Partindo desse pressuposto, a lei permite ao locador o uso de medidas judiciais com vistas a forçar o locatário a pagar os aluguéis em atraso e os que vencerem no curso da demanda. Além disso, o art. 62, *caput*, da Lei nº 8.245/1991 igualmente possibilita o ajuizamento da ação de despejo, ocorrendo, assim, a cumulação entre as demandas de cobrança, de resolução do contrato e de devolução do imóvel.

Como consequência do deferimento do pedido de despejo, o locatário será obrigado a devolver o imóvel após o recebimento do mandado judicial, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação voluntária, nos termos do art. 63, *caput*, da Lei nº 8.245/1991.

Diante dessas considerações, é nítido que o inadimplemento dos aluguéis gera danos ao locador, possibilitando, assim, reaver o imóvel. **Em decorrência da quebra contratual, ainda que o bem locado não seja voluntariamente devolvido por iniciativa do próprio locatário, o credor (no caso, o locador) pode exigir o pagamento da multa compensatória, sem prejuízo dos efeitos da mora.**

Caso contrário, para fazer jus à execução da cláusula penal, o locador deveria apenas cobrar judicialmente os aluguéis em atraso, sem o pedido de despejo, e deixar que o locatário devolvesse o imóvel ao seu bel-prazer. Isso acarretaria o esvaziamento do instituto criado para recompensar os prejuízos em situação de descumprimento do negócio e penalizaria o locador que não poderia fazer o uso de medida legal de despejo, sob pena de perder a multa compensatória.

Por isso, cumpre ressaltar que o art. 4º, *caput*, da Lei nº 8.245/1991,

quando utiliza a construção "*poderá devolvê-lo*", não se refere apenas à devolução por atitude espontânea do locatário, mas também às hipóteses nas quais a restituição do bem ocorre forçadamente por força de determinação judicial.

Corroborar esse entendimento o fato de que a própria Cláusula Sétima do contrato de locação prescreve que a multa será devida "*sem prejuízo para a parte inocente do direito de exigir o cumprimento do contrato ou de considerá-lo rescindido*" (fl. 16 e-STJ). Portanto, ainda que a parte lesada – no caso, o locador – pugne pela rescisão do negócio locatício, a multa ainda assim será cabível.

Diante de tais conclusões, resta apreciar a responsabilidade do fiador, a qual se apresenta pactuada contratualmente nos seguintes termos:

"(...)

CLÁUSULA TERCEIRA – Como garantia ao cumprimento das obrigações pela LOCATÁRIA no Contrato e neste Aditivo, o FIADOR assina o presente, na qualidade de principal pagador e garantidor solidários por todas as condições assumidas pela LOCATÁRIA.

Parágrafo Primeiro – A responsabilidade do FIADOR inicia-se na presente data e abrange todas e quaisquer obrigações assumidas pela LOCATÁRIA que, nos termos deste Contrato, tornem-se exigíveis em virtude de qualquer evento de inadimplemento contratual, inclusive em relação às prorrogações do presente.

Parágrafo Segundo – O FIADOR renuncia ao benefício de ordem estabelecido pelo artigo 827 do Código Civil Brasileiro, restando convencionado que o FIADOR não se eximira da obrigação ora assumida, figurando com devedor solidário da LOCATÁRIA".

Consoante o art. 39 da Lei do Inquilinato, "*salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado*".

Na situação dos autos, o fiador inclusive se comprometeu a ser garantidor em eventuais prorrogações do contrato, isto é, até a efetiva entrega das chaves, procedimento que está de acordo com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. LOCAÇÃO. CONTRATO POR PRAZO INDETERMINADO. FIANÇA. RESPONSABILIDADE DO FIADOR ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. CLÁUSULA EXPRESSA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ firmou o entendimento 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. Incidência da Súmula 83 do STJ" (AgInt no REsp 1.703.400/SC, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe de 28/08/2020).

2. Agravo interno a que se nega provimento".

(AgInt no REsp 1.893.749/PR, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/5/2021, DJe 9/6/2021)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO EMBARGADO.

1. A jurisprudência do STJ firmou-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. Incidência da Súmula 83 do STJ.

2. A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do acórdão impugnado impõe o desprovemento do apelo, a teor do entendimento disposto na Súmula 283 do STF, aplicável por analogia.

3. Agravo interno desprovido”.

(AgInt no REsp 1.703.400/SC, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 24/8/2020, DJe 28/8/2020)

Ademais, a renúncia ao benefício de ordem expressamente contida no instrumento negocial está amparada no art. 828, I, do Código Civil, sem olvidar que o fiador também se comprometeu de forma solidária por todas as obrigações devidas ao locatário.

De fato, a jurisprudência deste Tribunal chancela tal prática em contratos de locação, conforme se extrai dos seguintes precedentes:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. ART. 62, I, DA LEI N. 8.245/1991. LITISCONSÓRCIO PASSIVO ENTRE FIADORES. FACULTATIVO. OBRIGAÇÃO SOLIDÁRIA. OPÇÃO DO LOCADOR. FIANÇA. RENÚNCIA A BENEFÍCIO DE ORDEM. POSSIBILIDADE. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 182/STJ.

1. Inexiste afronta aos arts. 458 e 535 do CPC/1973 quando o Tribunal de origem pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. Na ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis, o litisconsórcio passivo entre fiadores é facultativo, competindo ao locador eleger qualquer um dos garantes para responder pela dívida.

3. **A renúncia do fiador ao benefício de ordem é válida nos contratos de locação, nos termos do art. 828, I, do CC/2002. Precedentes.**

4. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).

5. Agravo interno não provido”.

(AgInt nos EDcl no REsp 1.564.430/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 17/5/2018, DJe 25/5/2018 – grifou-se)

“DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. CITAÇÃO. NULIDADE. NÃO-OCORRÊNCIA. BENEFÍCIO DE ORDEM. RENÚNCIA PELO FIADOR. POSSIBILIDADE. FIANÇA. AUSÊNCIA DA OUTORGA UXÓRIA. RECURSO QUE NÃO ATACA OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. NULIDADE DA FIANÇA. ARGÜIÇÃO PELO CÔNJUGE QUE PRESTOU A FIANÇA. ILEGITIMIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. Não há falar em nulidade da citação do réu realizada por edital, quando convalidada por posterior citação realizada pelo oficial de justiça.

2. **É válida a cláusula contratual em que o fiador renuncia ao benefício de origem.** Inteligência do art. 1.492, I, do Código Civil de 1916.

3. “É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles” (Súmula 283/STF).

4. Nos termos do art. 239 do Código Civil de 1.916 (atual art. 1.650 do novo

Código Civil), a nulidade da fiança só pode ser demandada pelo cônjuge que não a subscreveu, ou por seus respectivos herdeiros.

5. Dissídio jurisprudencial não comprovado.

6. Recurso especial conhecido e improvido”.

(REsp 851.507/RS, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 8/11/2007, DJ 7/2/2008 – grifou-se)

Dessa forma, se o locatário responde pela cláusula penal compensatória em razão da ordem judicial de despejo e não houve extinção a garantia prestada no contrato de locação, cabe igualmente ao fiador a responsabilidade pelo pagamento da referida multa.

3. Do dispositivo

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 11% (onze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para 14% (catorze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2020/0306279-7

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.906.869 / SP

Números Origem: 1008118-12.2018.8.26.0003 10081181220188260003

PAUTA: 14/06/2022

JULGADO: 14/06/2022

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : VITOR BANDEIRA
ADVOGADO : LETICIA RODRIGUES BUENO - SP253919
RECORRIDO : BEST METAIS E SOLDAS S.A
ADVOGADO : ALEXANDRE MORENO BARROT - SP094149
INTERES. : SBM INDUSTRIA DE METAIS EIRELI
ADVOGADOS : MARCELLO BACCI DE MELO - SP139795
BRUNO EIDI YOSIKAWA MOTOKI - SP310115

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(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.