



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2127031 - RJ (2023/0363110-4)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : FREDERICO FUNDAO MACIEL
RECORRENTE : HELOISA SIQUEIRA DE SOUZA MACIEL
ADVOGADOS : MAXSUEL BARROS MONTEIRO - RJ103509
ALAN HENRIQUES RIBEIRO RIOS - RJ170104
VANESSA TAVARES MONTEIRO RIOS - RJ178508
RECORRIDO : ARY CANELLA TAVARES JUNIOR
ADVOGADOS : IVANÉLIO BARRETO DE FARIA - RJ016631
ROSANE AZEVEDO TAVARES - RJ110976
INTERES. : PRESTICAMPOS PRESTADORA DE SERVICOS LTDA
INTERES. : CLAUDEMIRO SIQUEIRA
INTERES. : A.M.E DE SIQUEIRA ME
INTERES. : ANGELA MARIA FERNANDES DE SIQUEIRA

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. FIADOR. INCIDÊNCIA DO ART. 40, X, DA LEI N. 8.245/91. DIREITO INTERTEMPORAL. EXONERAÇÃO DO FIADOR. PRAZO EM QUE PERMANECE RESPONSÁVEL. CONTRATO FIRMADO ANTERIORMENTE ÀS ALTERAÇÕES PROMOVIDAS PELA LEI 12.112/09. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. PRORROGAÇÃO DA FIANÇA.

1. Ação de despejo, ajuizada em 7/4/2005, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 22/3/2023 e concluso ao gabinete em 21/2/2024.
2. O propósito recursal consiste em dizer se: a) o art. 40, X, da Lei n. 8.245/91, introduzido pela Lei n. 12.112/09, é aplicável a contratos de locação celebrados antes de sua vigência; e b) antes do advento da Lei n. 12.112/09, a prorrogação da fiança em contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado dependia da anuência dos fiadores.
3. A lei nova, em regra, possui efeito imediato e *pro futuro*, não incidindo sobre fatos anteriores à sua vigência. Em outras palavras, as normas jurídicas são criadas para valer para o futuro, não para o passado.
4. O inciso X, do art. 40 da Lei n. 8.245/91, introduzido pela Lei 12.112/09, é aplicável somente aos contratos celebrados a partir de sua vigência.
5. Os contratos de locação celebrados antes das modificações introduzidas pela Lei 12.112/09 submetem-se à regra esculpida no art. 835 do CC/2002,

que também permite a exoneração da fiança, mediante notificação do locador, ficando, no entanto, obrigado o fiador por todos os seus efeitos, durante os 60 (sessenta) dias posteriores à notificação do credor.

6. Esta Corte Superior pacificou o entendimento, no julgamento do EREsp 566.633/CE, 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. Precedentes.

7. Nos termos do art. 39 da Lei do Inquilinato, a prorrogação da fiança em contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado não depende da anuência dos fiadores, que, no entanto, poderão exonerar-se da garantia na forma do art. 835 do CC/2002 ou na forma do art. 40, X, da Lei de Locações, a depender da hipótese concreta.

8. Na espécie, extrai-se do acórdão recorrido que o contrato de locação foi celebrado em 28/11/1996, antes, portanto, do advento da Lei n. 12.112/09, que introduziu o inciso X ao art. 40 da Lei n. 8.245/91, motivo pelo qual o referido dispositivo não incide na hipótese dos autos. Todavia, deve ser mantida a responsabilidade solidária dos fiadores, recorrentes, pois, nos termos do acórdão estadual, há no contrato previsão de prorrogação da fiança, uma vez que impõe responsabilidade aos fiadores “até final restituição das chaves”, motivo pelo qual não merece prosperar o presente recurso especial.

9. 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 da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 21 de agosto de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2127031 - RJ (2023/0363110-4)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : FREDERICO FUNDAO MACIEL
RECORRENTE : HELOISA SIQUEIRA DE SOUZA MACIEL
ADVOGADOS : MAXSUEL BARROS MONTEIRO - RJ103509
ALAN HENRIQUES RIBEIRO RIOS - RJ170104
VANESSA TAVARES MONTEIRO RIOS - RJ178508
RECORRIDO : ARY CANELLA TAVARES JUNIOR
ADVOGADOS : IVANÉLIO BARRETO DE FARIA - RJ016631
ROSANE AZEVEDO TAVARES - RJ110976
INTERES. : PRESTICAMPOS PRESTADORA DE SERVICOS LTDA
INTERES. : CLAUDEMIRO SIQUEIRA
INTERES. : A.M.E DE SIQUEIRA ME
INTERES. : ANGELA MARIA FERNANDES DE SIQUEIRA

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. FIADOR. INCIDÊNCIA DO ART. 40, X, DA LEI N. 8.245/91. DIREITO INTERTEMPORAL. EXONERAÇÃO DO FIADOR. PRAZO EM QUE PERMANECE RESPONSÁVEL. CONTRATO FIRMADO ANTERIORMENTE ÀS ALTERAÇÕES PROMOVIDAS PELA LEI 12.112/09. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. PRORROGAÇÃO DA FIANÇA.

1. Ação de despejo, ajuizada em 7/4/2005, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 22/3/2023 e concluso ao gabinete em 21/2/2024.
2. O propósito recursal consiste em dizer se: a) o art. 40, X, da Lei n. 8.245/91, introduzido pela Lei n. 12.112/09, é aplicável a contratos de locação celebrados antes de sua vigência; e b) antes do advento da Lei n. 12.112/09, a prorrogação da fiança em contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado dependia da anuência dos fiadores.
3. A lei nova, em regra, possui efeito imediato e *pro futuro*, não incidindo sobre fatos anteriores à sua vigência. Em outras palavras, as normas jurídicas são criadas para valer para o futuro, não para o passado.
4. O inciso X, do art. 40 da Lei n. 8.245/91, introduzido pela Lei 12.112/09, é aplicável somente aos contratos celebrados a partir de sua vigência.
5. Os contratos de locação celebrados antes das modificações introduzidas pela Lei 12.112/09 submetem-se à regra esculpida no art. 835 do CC/2002,

que também permite a exoneração da fiança, mediante notificação do locador, ficando, no entanto, obrigado o fiador por todos os seus efeitos, durante os 60 (sessenta) dias posteriores à notificação do credor.

6. Esta Corte Superior pacificou o entendimento, no julgamento do EREsp 566.633/CE, 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. Precedentes.

7. Nos termos do art. 39 da Lei do Inquilinato, a prorrogação da fiança em contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado não depende da anuência dos fiadores, que, no entanto, poderão exonerar-se da garantia na forma do art. 835 do CC/2002 ou na forma do art. 40, X, da Lei de Locações, a depender da hipótese concreta.

8. Na espécie, extrai-se do acórdão recorrido que o contrato de locação foi celebrado em 28/11/1996, antes, portanto, do advento da Lei n. 12.112/09, que introduziu o inciso X ao art. 40 da Lei n. 8.245/91, motivo pelo qual o referido dispositivo não incide na hipótese dos autos. Todavia, deve ser mantida a responsabilidade solidária dos fiadores, recorrentes, pois, nos termos do acórdão estadual, há no contrato previsão de prorrogação da fiança, uma vez que impõe responsabilidade aos fiadores “até final restituição das chaves”, motivo pelo qual não merece prosperar o presente recurso especial.

9. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Examina-se recurso especial interposto por FREDERICO FUNDAO MACIEL e HELOISA SIQUEIRA DE SOUZA MACIEL com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 22/3/2023.

Concluso ao gabinete em: 21/2/2024.

Ação: “de despejo por falta de pagamento de aluguéis e acessórios” (fl. 2) ajuizada por ARY CANELLA TAVARES JUNIOR em face de PRESTICAMPOS PRESTADORA DE SERVICOS LTDA., A.M.E DE SIQUEIRA ME, ANGELA MARIA FERNANDES DE SIQUEIRA, CLAUDEMIRO SIQUEIRA, FREDERICO FUNDAO MACIEL e HELOISA SIQUEIRA DE SOUZA MACIEL.

Sentença: julgou procedente o pedido “para condenar a parte ré a pagar o débito de R\$91.875,37, corrigido monetariamente e acrescido de juros legais a contar da citação.

Acórdão: por unanimidade, deu parcial provimento à apelação dos

fiadores FREDERICO e HELOÍSA, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA E INDENIZATÓRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA QUE CONDENA OS RÉUS AO PAGAMENTO DE VERBA A TÍTULO DE REPARAÇÃO DE DANOS NO IMÓVEL. CONTROVÉRSIA ATINENTE AO PERÍODO POSTERIOR AO CONTRATO POR PRAZO DETERMINADO. DEPOIMENTO PESSOAL DO RÉU FIADOR E DAS TESTEMUNHAS. ENTREGA DAS CHAVES NÃO COMPROVADA. NOTIFICAÇÃO DO LOCADOR. INOCORRÊNCIA. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO POR PRAZO INDETERMINADO. PERÍCIA QUE APURA OS DANOS AO IMÓVEL DECORRENTES DE ABANDONO. VALORES REFERENCIAIS ATINENTES A SETEMBRO DE 2015. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS MORATÓRIOS QUE DEVEM INCIDIR A PARTIR DE OUTUBRO DE 2015. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

1. Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança e indenizatória.
 2. As partes discutem se teria havido a prorrogação do contrato por prazo indeterminado, acarretando os consectários correspondentes.
 3. Do depoimento pessoal do réu fiador e das testemunhas arroladas por ambas as partes, não restou comprovada a entrega das chaves pela empresa locatária, podendo-se depreender que não houve acordo com o locador acerca da devolução do imóvel, o que foi reconhecido pelo próprio fiador, sendo evidente a sua inércia, já que poderia ter notificado o locador, conforme previsto no art. 40, X, da Lei nº 8.245/1991.
 4. O contrato foi, portanto, prorrogado, em consonância com o disposto no parágrafo único do art. 56 da Lei nº 8.245/1991 e com o acordado entre as partes na oitava cláusula contratual.
 5. Incide a responsabilização solidária dos fiadores pelos danos ao imóvel, decorrentes do abandono.
 6. O perito, em seu laudo, datado de 26/10/2015, adotou para os cálculos valores referenciais da construção civil atinentes a setembro de 2015, mês em que se tornou líquida a obrigação.
 7. A quantia de R\$ 91.875,37, necessária à reparação dos danos causados no imóvel deve ser corrigida a partir de outubro de 2015, quando também devem começar a incidir os juros moratórios.
 8. Provimento parcial do recurso.
- (fls. 915-916)

Recurso especial: alega, em síntese, além de dissídio jurisprudencial, ofensa aos arts. 40, X, 56, parágrafo único, da Lei n. 8.245/91, ao argumento de que:

a) o art. 40, X, da Lei n. 8.245/91, introduzido pela Lei n. 12.112/09, não se aplica a contratos de locação celebrados antes de sua vigência, motivo pelo qual a notificação para exoneração da fiança após o término do contrato não poderia ser exigida dos recorrentes; e

b) antes do advento da Lei n. 12.112/09, a prorrogação da fiança em contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado depende da anuência

dos fiadores, o que não ocorreu na espécie, motivo pelo qual os fiadores não respondem pelos débitos objetos da presente ação;

Prévio juízo de admissibilidade: o TJRJ inadmitiu o recurso especial interposto (fls. 972-978).

Em face das razões apresentadas, conheci do agravo e determinei que fosse reautuado como recurso especial, nos termos do art. 34, XVI, do RISTJ, para melhor exame da matéria em debate.

É o relatório.

VOTO

O propósito recursal consiste em dizer se: a) o art. 40, X, da Lei n. 8.245/91, introduzido pela Lei n. 12.112/09, é aplicável a contratos de locação celebrados antes de sua vigência; e b) antes do advento da Lei n. 12.112/09, a prorrogação da fiança em contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado dependia da anuência dos fiadores.

1. DA NÃO INCIDÊNCIA DO ART. 40, X, DA LEI N. 8.245/91 A CONTRATOS ANTERIORES À SUA VIGÊNCIA

1. Com o advento da Lei 12.112/09, diversos dispositivos da Lei de Locações (Lei n. 8.245/91) foram alvo de alterações, entre eles alguns atinentes à responsabilidade do fiador.

2. A referida lei introduziu o inciso X ao art. 40 da Lei n. 8.245/91, segundo o qual o locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da garantia na hipótese de prorrogação da locação por prazo indeterminado, desde que notificado pelo fiador de sua intenção de desoneração da fiança, ficando obrigado, no entanto, por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.

3. O objetivo era reconhecer a não perpetuidade da fiança e, em consequência, assegurar ao fiador a faculdade de sua exoneração, quando prorrogado o contrato indefinidamente.

4. Antes da referida inovação legislativa, a matéria já era regulada pelo art. 835 do CC/2002, que dispõe que o fiador pode exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os seus efeitos, durante 60 (sessenta) dias após a notificação do credor.

5. O ponto central da controvérsia consiste em definir se o novo inciso X, do art. 40 da Lei de Locações pode ser aplicado a contratos de locação celebrados antes de sua vigência.

6. Nesse contexto, importa consignar que, em matéria de direito intertemporal, vigora o princípio da irretroatividade da lei nova, salvo previsão legal expressa e desde que respeitados eventuais direitos adquiridos.

7. A lei nova, portanto, possui efeito imediato e *pro futuro*, não incidindo sobre fatos anteriores à sua vigência. Em outras palavras, as normas jurídicas são criadas para valer para o futuro, não para o passado.

8. É o que se extrai do art. 6º da LINDB, segundo o qual “a lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada”.

9. O referido dispositivo legal coaduna-se com a regra esculpida no inciso XXXVI, do art. 5º da Constituição Federal, que impõe o respeito ao direito adquirido, ao ato jurídico perfeito e à coisa julgada.

10. Nesse sentido, é a doutrina de Francisco Amaral:

No direito intertemporal vigem dois princípios fundamentais: a) o do efeito imediato da lei, pelo qual a lei nova se aplica a todos os fatos que ocorrerem durante a sua vigência; e b) o da irretroatividade, pelo qual os fatos verificados sob o império da lei antiga continuam regidos por ela, respeitando-se o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada, tudo isso em favor da segurança jurídica. Esses dois princípios correspondem a duas concepções teóricas fundamentais: a objetiva de Roubier, que distingue o efeito retroativo do efeito imediato da lei, e a subjetiva, de Gabba, que estabelece, como limite à vigência da lei nova, o direito adquirido.

[...]

O sistema jurídico brasileiro contém as seguintes regras sobre essa matéria: a) são de ordem constitucional os princípios da irretroatividade da lei nova e do respeito ao direito adquirido; b) esses dois princípios obrigam ao legislador e ao juiz; **c) a regra, no silêncio da lei, é a irretroatividade; d) pode haver retroatividade expressa, desde que não atinja direito adquirido; e) a lei nova tem efeito imediato, não se aplicando aos fatos anteriores.**

(AMARAL, Francisco. *Direito Civil*: introdução. 8. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2014, p. 139-140) [g.n.]

11. Em âmbito jurisprudencial, o precedente paradigma acerca da irretroatividade das leis é a ADIn n. 493/DF, de relatoria do saudoso Ministro Moreira Alves, no qual ficou assentado que não se admite a retroatividade em grau algum, ou seja, nem mínima (consequências futuras de fatos passados), nem média (fatos pendentes), nem máxima (fatos e consequências passados).

12. Menciona-se, por oportuno, o seguinte excerto do referido precedente:

A doutrina cedo operou a clássica distinção entre retroatividade máxima, média e mínima.

[...]

Seja como for, nos termos em que é formulada na Constituição Federal e na Lei de Introdução ao Código Civil, a proteção ao ato jurídico perfeito e ao direito adquirido refere-se com igual força aos “facta praeterita” e aos “facta pendencia”.

Nos termos do art. 6º da Lei de Introdução ao Código Civil, “a lei em vigor tem efeito imediato e geral, respeitado o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada”. Em outras palavras, não é possível a eficácia imediata da lei nova, quando contrarie o ato jurídico perfeito ou o direito adquirido, de modo que, no tocante às situações jurídicas surgidas sob o domínio da lei anterior, não pode ser aplicada aos fatos que devam ocorrer em sua vigência, quando essa aplicação for inconciliável com a proteção constitucional.

[...]

Quanto à graduação por intensidade, as espécies de retroatividade são três: a máxima, a média e a mínima.

[...]

Nas duas primeiras espécies, não há dúvida alguma de que a lei “não age para trás”, e, portanto, retroage, uma vez que, inequivocamente, alcança o que já ocorreu no passado. Quanto à terceira espécie – a da retroatividade mínima –, há autores que sustentam que, nesse caso, não se verifica, propriamente a retroatividade, ocorrendo, aí, tão somente a aplicação imediata da lei.

[...]

[...] dúvida não há de que, se a lei alcançar os efeitos futuros de contratos celebrados anteriormente a ela, será essa lei retroativa porque vai interferir na causa, que é um ato ou fato ocorrido no passado. Nesse caso, a aplicação imediata se faz, mas com efeito retroativo.

[...]

Por outro lado, no direito brasileiro, a eficácia da lei no tempo é disciplinada por norma constitucional. Com efeito, figura entre as garantias constitucionais fundamentais a prevista no inciso XXXVI, do art. 5º da Constituição Federal.

[...]

Com efeito, quer no campo do direito privado, quer no campo do direito público, a questão da aplicação da lei nova aos “facta pendencia” se resolve com a verificação da ocorrência, ou não, no caso, de direito adquirido, de ato jurídico perfeito ou de coisa julgada.

(ADI 493, Relator(a): MOREIRA ALVES, Tribunal Pleno, julgado em 25-06-1992, DJ 04-09-1992 PP-14089 EMENT VOL-01674-02 PP-00260 RTJ VOL-00143-03 PP-00724)

13. No mesmo sentido: RE 205999, Primeira Turma, julgado em 16/11/1999, DJ 03-03-2000 e RE 205193, Primeira Turma, julgado em 25/02/1997, DJ 06-06-1997.

14. No âmbito desta Corte Superior, há precedente em que restou consignado que mesmo os efeitos futuros de atos praticados sob a vigência de lei anterior são por esta regulados, **“tendo em vista não ser admitida a retroatividade da lei em nenhuma intensidade (mínima, média ou máxima), sob pena de atingir o ato jurídico perfeito”** (REsp 1292620/RJ, Quarta Turma, julgado em 25/06/2013, DJe 13/09/2013).

15. Assim, é forçoso concluir que o inciso X, do art. 40 da Lei n. 8.245/91, introduzido pela Lei 12.112/09, é aplicável somente aos contratos celebrados a partir de sua vigência.

16. Isso significa dizer que os contratos de locação celebrados antes das modificações introduzidas pela Lei 12.112/09 submetem-se, quanto ao ponto, à regra esculpida no art. 835 do CC/2002, que também permite a exoneração da fiança, mediante notificação do locador, ficando, no entanto, obrigado o fiador por todos os seus efeitos, durante os 60 (sessenta) dias posteriores à notificação do credor.

17. Por fim, impõe-se mencionar que é possível localizar precedente desta Terceira Turma fixando idêntico entendimento no sentido de que inciso X, do art. 40 da Lei n. 8.245/91 não se aplica a contratos de locação anteriores à sua vigência. A propósito: REsp n. 1.863.571/ES, Terceira Turma, julgado em 24/11/2020, DJe de 1/12/2020.

2. DA PRORROGAÇÃO DA FIANÇA EM CONTRATOS DE LOCAÇÃO PRORROGADOS POR PRAZO INDETERMINADO

18. A conclusão de que o novo inciso X do art. 40 da Lei n. 8.245/91 não se aplica a contratos celebrados anteriormente à sua vigência, no entanto, não é suficiente, por si só, para a solução da presente crise de direito material.

19. Isso porque sustentam os recorrentes que, antes do advento da Lei n. 12.112/09, a prorrogação da fiança em contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado dependeria da anuência dos fiadores, o que não teria ocorrido na espécie, motivo pelo qual os fiadores, recorrentes, não responderiam pelos débitos objetos da presente ação.

20. Todavia, de acordo o art. 39 da Lei n. 8.245/91 - seja na redação original, seja na redação dada pela Lei n. 12.112/09 -, salvo disposição contratual em contrário, **qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.**

21. Ao interpretar o referido dispositivo legal, esta Corte Superior pacificou o entendimento, no julgamento do EREsp 566.633/CE, 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.

22. Dito de outro modo, a prorrogação do contrato de locação implica a prorrogação automática da fiança, se existir previsão expressa no contrato nesse sentido.

23. O precedente ficou assim ementado:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. CLÁUSULA DE GARANTIA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES.

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.

Embargos de divergência a que se dá provimento.

(EResp n. 566.633/CE, relator Ministro Paulo Medina, Terceira Seção, julgado em 22/11/2006, DJe de 12/3/2008.) [g.n.]

24. No mesmo sentido: AgInt no AgInt no AREsp n. 1.220.771/SP, Terceira Turma, julgado em 4/5/2020, DJe de 8/5/2020; AgInt no REsp n. 1.703.400/SC, Quarta Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 28/8/2020; AgInt no REsp 1.703.400/SC, Quarta Turma, julgado em 24/08/2020, DJe de 28/08/2020; AgInt no AREsp n. 1.767.286/PR, Quarta Turma, julgado em 19/9/2022, DJe de

4/10/2022; REsp n. 1.326.557/PA, Quarta Turma, julgado em 13/11/2012, DJe de 3/12/2012.

25. Na hipótese de prorrogação do contrato de locação, resta ao fiador a possibilidade de se exonerar da fiança na forma do art. 835 do CC/2002, se o contrato tiver sido celebrado antes do advento da Lei n. 12.112/09, ou na forma do art. 40, X, da Lei de Locações, se a celebração for posterior à Lei n. 12.112/09.

26. Em síntese, nos termos do art. 39 da Lei do Inquilinato, a prorrogação da fiança em contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado não depende da anuência dos fiadores, que, no entanto, poderão exonerar-se da garantia na forma do art. 835 do CC/2002 ou na forma do art. 40, X, da Lei de Locações, a depender da hipótese concreta.

3. DA HIPÓTESE SOB JULGAMENTO

27. Na hipótese, a Corte de origem entendeu aplicável à espécie o inciso X, do art. 40 da Lei n. 8.245/91, *verbis*:

A questão relacionada à alegação de ter ocorrido sua exoneração de tal condição em razão da entrega das chaves deve ser dirimida por meio da análise da prova testemunhal, uma vez que não há nos autos documento comprobatório de referida devolução, cabendo registrar que, em havendo a prorrogação da locação por prazo indeterminado, cabe ao fiador notificar o locador acerca da intenção de desoneração, ficando obrigado durante 120 dias após a notificação, **conforme o art. 40, X, da Lei nº 8.245/1991**, com a redação dada pela Lei nº 12.112/2009. (fl. 919) [g.n.]

28. No entanto, extrai-se do acórdão recorrido que, na hipótese, o contrato de locação foi celebrado em 28/11/1996, antes, portanto, do advento da Lei n. 12.112/09, que introduziu o inciso X ao art. 40 da Lei n. 8.245/91, motivo pelo qual, nos termos da fundamentação exposta e tendo em vista o princípio da irretroatividade das leis, o referido dispositivo não incide na espécie.

29. Esta conclusão, todavia, não é suficiente, por si só, para conduzir ao acolhimento da pretensão recursal.

30. Isso porque, conforme já mencionado, esta Corte perfilha o

entendimento de que, mesmo antes da Lei n. 12.112/09, a prorrogação do contrato de locação implica a prorrogação automática da fiança, se existir previsão expressa no contrato nesse sentido.

31. Muito embora não haja a incidência do inciso X ao art. 40 da Lei n. 8.245/91, a exoneração da fiança, nessa situação, só seria possível na forma do art. 835 do CC/2002, então responsável por regular a matéria.

32. Na hipótese sob julgamento, extrai-se do acórdão estadual que **há no contrato previsão contratual de prorrogação da fiança**, uma vez que impôs responsabilidade aos fiadores “até final restituição das chaves”. Veja:

Os réus apelantes Frederico e Heloísa firmaram o contrato na condição de fiadores solidários e pagadores de todas as obrigações contratuais **“não só até o término do prazo fixado, mas até final restituição das chaves”, conforme se verifica da cláusula décima quinta.**

(fl. 919) [g.n.]

33. Assim, nos termos da jurisprudência desta Corte, existindo previsão contratual expressa de responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, a prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado implica a prorrogação também da fiança.

34. Desse modo, não merece reforma o acórdão recorrido, que reconheceu a responsabilidade solidária dos fiadores, recorrentes, mantendo quanto ao ponto a sentença.

4. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado da parte recorrida em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente em 10% para 15% do valor da condenação, majoração a ser arcada exclusivamente pelos recorrentes, observado, se cabível, o disposto no art. 98, § 3º, do CPC.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2023/0363110-4

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.127.031 / RJ

Números Origem: 00184368720058190014 184368720058190014 202324507334

PAUTA: 20/08/2024

JULGADO: 20/08/2024

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FREDERICO FUNDAO MACIEL
RECORRENTE : HELOISA SIQUEIRA DE SOUZA MACIEL
ADVOGADOS : MAXSUEL BARROS MONTEIRO - RJ103509
ALAN HENRIQUES RIBEIRO RIOS - RJ170104
VANESSA TAVARES MONTEIRO RIOS - RJ178508
RECORRIDO : ARY CANELLA TAVARES JUNIOR
ADVOGADOS : IVANÉLIO BARRETO DE FARIA - RJ016631
ROSANE AZEVEDO TAVARES - RJ110976
INTERES. : PRESTICAMPOS PRESTADORA DE SERVICOS LTDA
INTERES. : CLAUDEMIRO SIQUEIRA
INTERES. : A.M.E DE SIQUEIRA ME
INTERES. : ANGELA MARIA FERNANDES DE SIQUEIRA

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 da Sra. Ministra Relatora.

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

C542212494-94485123@ 2023/0363110-4 - REsp 2127031