

RECURSO ESPECIAL Nº 1.412.372 - SC (2013/0351751-5)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : ADMINISTRADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
FONSECA LTDA
ADVOGADO : CRISTIANO IMHOF E OUTRO(S)
RECORRIDO : PAULO LANZNASTER E OUTROS
ADVOGADO : DURVAL KUEHNE
RECORRIDO : LONI BEBER
ADVOGADO : JULIANO MANDELLI MOREIRA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por ADMINISTRADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FONSECA LTDA, com base nas alíneas "a" e "c" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, manejado contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DÉBITOS LOCATÍCIOS. CONTRATO PRORROGADO TACITAMENTE E SEM ANUÊNCIA DOS FIADORES. RESPONSABILIDADE DOS FIADORES PREVISTA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. OBRIGAÇÃO INDETERMINADA. OFENSA À SEGURANÇA JURÍDICA. FIANÇA EXTINTA AO FIM DO CONTRATO ORIGINÁRIO. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação cível contra sentença que julgou procedentes, em parte, os pedidos formulados na inicial de ação de cobrança de débitos locatícios.

A apelante alega que, embora o contrato locatício tenha sido automaticamente renovado por prazo indeterminado, os respectivos fiadores, ainda que não tenham anuído com a renovação, permaneceram solidariamente responsáveis pelos alugueres e demais encargos não quitados pela respectiva locatária, já que a fiança prestada por eles estender-se-ia. até a efetiva entrega das chaves.

Com muita propriedade, a Dra. Dayse Herget de Oliveira, Juíza de Direito, equacionou muito bem a matéria quando estabeleceu cjue..."os créditos exigidos são posteriores ao prazo de vigência do contrato escrito, fato impeditivo da cobrança, considerando não haverem anuído os fiadores ora réus expressamente com a prorrogação do contrato de

Superior Tribunal de Justiça

aluguel e de fiança.

O ajuste foi firmado em 12/12/1999, com prazo determinado de um ano, findando em 12/09/2000 e prorrogado até 23/11/2006 (fl. 49/52 e 59).

As dívidas cobradas referem-se ao período de 27/10/2006 a 23/11/2006, referente a saldo de aluguel, e multa contratual, portanto posteriores à data de vigência do contrato original, que foi prorrogado por prazo indeterminado sem a anuência expressa dos fiadores.

É pacífico o entendimento jurisprudencial, no sentido de que o contrato acessório de fiança deve ser interpretado restritivamente, de forma mais favorável ao fiador, entendendo-se que a prorrogação do pacto locatício isenta os fiadores que com ela não consentirem, mesmo na hipótese de cláusula contratual que preveja a continuidade da fiança até a efetiva desocupação do imóvel.

Assim, é medida que se impõe o reconhecimento de que o fiadores não podem ser responsabilizados pelos débitos promanados da prorrogação do contrato de locação, com a qual não aquiesceram, evidenciando-se a ilegitimidade passiva ad causam, para a respectiva cobrança." (Sentença, fls. 79 e 80).

Ante o exposto, negar provimento ao recurso é medida que se impõe (fls. 148/149).

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Em suas razões, alega a parte recorrente violação do art. 39 da Lei n.º 8.245/91, além de dissídio jurisprudencial, sob o fundamento de que, havendo cláusula expressa no contrato de aluguel de que a responsabilidade dos fiadores perdurará até a entrega das chaves do imóvel locado, não há em falar em desobrigação por parte destes, ainda que o contrato tenha se prorrogado por prazo indeterminado.

Não houve contrarrazões ao recurso especial.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.412.372 - SC (2013/0351751-5)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Eminentes colegas.

A irresignação recursal merece acolhida.

Cinge-se a controvérsia em estabelecer a responsabilidade dos fiadores pelo débito do locatário constituído após a prorrogação por prazo indeterminado do contrato de locação na hipótese de existir cláusula contratual prevendo a responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves.

O Tribunal de origem, ao negar provimento à apelação da parte ora recorrente, entendeu que a responsabilidade do fiador não pode ultrapassar ao termo final do contrato de locação celebrado por prazo determinado, ainda que conste previsão contratual em sentido diverso, consignando o seguinte (fls. 151/152):

A despeito, no entanto, do que se possa entender com a expressão 'até a efetiva entrega das chaves', o fato é que tal condição, presente na carta de fiança (fl. 23), atenta contra a segurança das relações jurídicas, impondo aos respectivos fiadores obrigação indeterminada e imprevisível, agravada ainda pela irrestrição com que a lei permite executar o patrimônio dos fiadores.

Essa orientação, porém, afronta o disposto no art. 39 da Lei de Locações (Lei n.º 8.245/91), conforme a redação vigente na época, quando dispunha:

Art. 39. *Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.*

A atual redação do art. 39 da Lei de Locações (Lei n.º 8.245/91), modificado pela Lei n.º 12.112, de 2009, deixou ainda mais clara a questão, passando a ser a seguinte:

Art. 39. *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*

Superior Tribunal de Justiça

desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)

Assim, não há necessidade de aditamento contratual para prorrogação da fiança, quando o contrato de locação se prorrogue por prazo indeterminado, bastando a expressa previsão contratual nesse sentido, na forma da regra aludida (art. 39 da Lei n.º 8.245/91).

Com efeito, a Terceira Seção desta Corte, quando detinha competência interna para apreciação dos recursos relativos a relações locatícias, teve oportunidade de assentar que: "*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.*" (EREsp n. 566.633-CE, 3ª Seção, Min. Paulo Medina, DJe de 12/03/2008).

Esse entendimento foi reafirmado por julgados posteriores das duas Turmas da Segunda Seção do STJ:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO. CLÁUSULA QUE PREVÊ A OBRIGAÇÃO ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. EXONERAÇÃO AUTOMÁTICA DO FIADOR. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTE DO STJ. NOTIFICAÇÃO JUDICIAL REALIZADA SOB A ÉGIDE DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. EXONERAÇÃO. NÃO-OCORRÊNCIA. CITAÇÃO EM AÇÃO DE EXONERAÇÃO DE FIANÇA. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO LOCADOR. OCORRÊNCIA. INCIDÊNCIA DO ART. 835 DO NOVO CÓDIGO CIVIL. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Havendo cláusula expressa no contrato de aluguel por meio da qual o fiador assume a responsabilidade pelos débitos locatícios até a efetiva entrega das chaves do imóvel objeto da locação, como ocorrido na espécie, não há falar em desobrigação deste, ainda que o contrato tenha se prorrogado por prazo indeterminado. Precedentes do STJ.

2. (...) 3. (...) 4. (...)

5. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp 1090298/SP, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 19/02/2009, DJe 16/03/2009)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF.

Superior Tribunal de Justiça

INCIDÊNCIA. FIADOR. RESPONSABILIDADE. TERMO FINAL. ENTREGA DAS CHAVES. PRECEDENTES. (...)

3. A Terceira Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos Embargos de Divergência no Recurso Especial nº 566.633/CE, do qual Relator o em. Min. Paulo Medina, assentou a validade de cláusula de contrato de locação por prazo certo que prorrogue a fiança até a entrega das chaves do imóvel, se expressamente aceita pelo fiador, que não se exonerou do encargo na forma do art. 835 do Diploma Civil atual, correspondente ao art. 1.500 do Código Civil de 1916.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 1.176.166/RS, 6ª Turma, Min. Og Fernandes, DJe de 01/02/2011)

Nessa mesma linha, tem sido a matéria decidida monocraticamente pelas duas Turmas da Segunda Seção:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. ADMISSIBILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. ENTREGA DAS CHAVES .

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ.

3. Diante da existência de cláusula expressa no contrato de aluguel prevendo que a responsabilidade dos fiadores perdurará até a efetiva entrega das chaves do imóvel objeto da locação, não há falar em desobrigação destes, ainda que o contrato tenha se prorrogado por prazo indeterminado. Precedentes.

4. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1428292/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2014, DJe 01/09/2014)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, ERRO MATERIAL OU OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. FIANÇA EM LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. A MELHOR INTERPRETAÇÃO DO ARTIGO 39 DA LEI DO INQUILINATO, EM SUA REDAÇÃO PRIMITIVA, É A DE QUE, EM

NÃO HAVENDO EXPRESSA PACTUAÇÃO NO CONTRATO DE FIANÇA ACERCA DA PRORROGAÇÃO DESSE PACTO ACESSÓRIO, A PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO NÃO IMPLICA A MANUTENÇÃO DO FIADOR COMO GARANTE. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA NO ÂMBITO DO STJ. REDAÇÃO ATUAL DO ARTIGO 39 DA LEI DO INQUILINATO, COM A ALTERAÇÃO DE SUA REDAÇÃO PROMOVIDA PELA LEI 12.112/09. A PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO, POR FORÇA DA LEI DO INQUILINATO, RESULTA NA MANUTENÇÃO DA FIANÇA, SALVO EXPRESSA DISPOSIÇÃO CONTRATUAL EM CONTRÁRIO. FIANÇA FIRMADA DURANTE A VIGÊNCIA DA REDAÇÃO PRIMITIVA DO ART. 39 DA LEI DO INQUILINATO. MOLDURA FÁTICA APURADA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS APONTANDO QUE HAVIA EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL DE MANUTENÇÃO DA FIANÇA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. SUBSISTÊNCIA DA OBRIGAÇÃO DOS GARANTES DURANTE A PRORROGAÇÃO, POR PRAZO INDETERMINADO, DO CONTRATO PRINCIPAL. PENHORA DO IMÓVEL RESIDENCIAL DO FIADOR. POSSIBILIDADE, CONFORME PACIFICADO NA JURISPRUDÊNCIA DO STJ E DO STF. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL, EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. INVIABILIDADE.

1. Com o julgamento dos EREsp 566.633/CE, ficou pacificado no âmbito do STJ a admissão da prorrogação da fiança nos contratos locatícios estabelecidos por prazo indeterminado, contanto que expressamente prevista no pacto.
2. Ademais, cumpre consignar que "a jurisprudência consolidada apreciou demandas à luz da redação primitiva do artigo 39 da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91). Com a nova redação conferida ao dispositivo pela Lei 12.112/09, para contratos de fiança firmados a partir de sua vigência, salvo disposição em contrário, a garantia, em caso de prorrogação legal da locação por prazo indeterminado, também prorroga-se automaticamente (ope legis), resguardando-se, durante essa prorrogação, evidentemente, a faculdade de o fiador de exonerar-se da obrigação mediante notificação resilitória". (REsp 1326557/PA, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/11/2012, DJe 03/12/2012)
3. Quanto à possibilidade de penhora do bem imóvel residencial do fiador, o STF, no RE 407.688, relator Ministro Cezar Peluso, definiu ser possível, sem que haja violação ao direito de moradia.
4. O Tribunal de origem apurou que "verifica-se do teor do citado contrato que os Apelantes se comprometeram, na condição de fiadores e principais pagadores, a garantir o pagamento do débito locatício até a

efetiva entrega do imóvel locado, consoante o teor da cláusula 21ª do contrato de locação". Com efeito, só seria possível cogitar em revisão da decisão recorrida, para acolhimento dos pleitos recursais, mediante reexame de provas e interpretação contratual - vedadas, em sede de recurso especial, pelas súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental a que se nega provimento. (EDcl no AREsp 266.795/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/06/2014, DJe 01/08/2014)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. ENTREGA DAS CHAVES.

1. Havendo "cláusula expressa no contrato de aluguel prevendo que a responsabilidade dos fiadores perdurará até a efetiva entrega das chaves do imóvel objeto da locação, não há falar em desobrigação destes, ainda que o contrato tenha se prorrogado por prazo indeterminado". Precedentes.

2. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no REsp 1218734/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/12/2012, DJe 04/02/2013)

Com o intuito de reafirmar a jurisprudência da Corte, tomei a liberdade de submeter a questão ao colegiado desta Terceira Turma.

Ressalte-se, por fim, que não tem aplicação o enunciado da Súmula 214 do STJ ("O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu", TERCEIRA SEÇÃO, julgado em 23/09/1998, DJ 02/10/1998, p. 250), pois não há necessidade de aditamento contratual para prorrogação da fiança, quando o contrato de locação se prorrogue por prazo indeterminado, bastando a previsão contratual nesse sentido, na forma da regra do art. 39 da Lei n.º 8.245/91.

Ante o exposto, voto no sentido de dar provimento ao recurso especial para declarar válida e eficaz a cláusula do contrato de fiança prevendo a subsistência da garantia para o período da prorrogação da relação locatícia até a entrega das chaves, incluindo-se, assim, os fiadores como devedores solidários da obrigação inadimplida pelo locatário após a prorrogação da locação por prazo indeterminado.

Arcarão os recorridos com os ônus da sucumbência, conforme fixado na sentença, incluindo-se, em consequência do resultado do presente julgamento, os fiadores como

Superior Tribunal de Justiça

responsáveis solidários pelas verbas sucumbenciais.

É o voto.

