

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 909.546 - MG (2016/0107373-0)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : JOSÉ LUIZ ALVES
ADVOGADOS : RODRIGO PIRES DE MENDONÇA E OUTRO(S) - MG108446
ELI LUCAS DE MENDONCA - MG021519N
AGRAVADO : GBH-ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : BRUNO ASSUMPTÃO COSTA E OUTRO(S) - MG135474
CAROLINA BUJAUDE HADAD ANTONIO - MG169001
INTERES. : PALMER SÍMILE FABRICAÇÃO REFORMA EMBALAGENS
AUTOMOTIVAS LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. CONTRATO DE FIANÇA. RESPONSABILIDADE DO FIADOR ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. PRECEDENTES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA E DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. É firme a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, existindo previsão contratual, o fiador continua responsável pelo débito locatício posterior à prorrogação legal da locação até a efetiva entrega das chaves.

2. Incabível Recurso Especial para reexaminar matéria fático-probatória e interpretação de cláusula contratual (Súmulas 5 e 7/STJ)

3. Mesmo quando haja cláusula de renúncia ao direito de exoneração, o fiador poderá se exonerar da fiança mediante notificação extrajudicial ao locador ou mediante a propositura de competente ação de exoneração, assim o fazendo após a prorrogação do contrato por tempo indeterminado, mas, sempre, antes do ajuizamento da ação de despejo. Não havendo a prévia exoneração, remanesce a obrigação dos fiadores frente ao locador.

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar

Superior Tribunal de Justiça

provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrich votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 19 de junho de 2018. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 909.546 - MG (2016/0107373-0)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : JOSÉ LUIZ ALVES
ADVOGADOS : RODRIGO PIRES DE MENDONÇA E OUTRO(S) - MG108446
ELI LUCAS DE MENDONCA - MG021519N
AGRAVADO : GBH-ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : BRUNO ASSUMPTÃO COSTA E OUTRO(S) - MG135474
CAROLINA BUJAUDE HADAD ANTONIO - MG169001
INTERES. : PALMER SÍMILE FABRICAÇÃO REFORMA EMBALAGENS
AUTOMOTIVAS LTDA

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por JOSÉ LUIZ ALVES contra decisão monocrática que negou provimento ao agravo em recurso especial, nos termos da seguinte ementa:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (CPC/73). CONTRATO DE LOCAÇÃO. FIANÇA. RESPONSABILIDADE DO FIADOR ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. PREVISÃO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA E DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.(e-STJ fl. 278)

O agravante, em suas razões recursais, às fls. 285/297, sustenta, em síntese, que havendo cláusula contratual de renúncia ao direito de exoneração da fiança, não perdura a responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves no caso de prorrogação da locação por tempo indeterminado. Para corroborar sua tese traz à colação precedente desta Corte (REsp 1.426.857/RJ. Dje 19/05/2014).

Afirma, ainda, que "não esbarra no óbice das Súmula 05 e 07/STJ a discussão que se situa puramente no campo do direito, sem qualquer propósito

Superior Tribunal de Justiça

de provocar novo reexame de fatos e provas ou interpretação de cláusulas contratuais."(e-STJ fl. 296)

É o relatório.



AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 909.546 - MG (2016/0107373-0)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Eminentes colegas, a nova irresignação recursal não merece acolhida.

Insta sublinhar que, não obstante os argumentos declinados pela parte, as razões trazidas em agravo interno não contêm fundamentos suficientes a desconstituir a decisão recorrida.

Não se pode fugir da premissa estabelecida pela jurisprudência desta Col. Corte Superior no sentido de que *"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."* (AgRg no REsp 1.428.292/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2014, DJe 01/09/2014)

Nesse mesmo sentido:

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).

Conforma-se a essa orientação o acórdão recorrido, tendo o Tribunal de origem consignado que o contrato de locação firmado previa a responsabilidade

do fiador até a entrega das chaves, *verbis*:

No caso dos autos, há cláusula expressa no contrato prevendo a responsabilidade do apelante até a entrega, das chaves e, mesmo após a renovação prevista no § único da cláusula 14ª transcrita acima, ele não providenciou a sua exoneração da fiança.

(...) Desta forma, uma vez pactuada, no caso concreto, a manutenção da garantia da fiança até a entrega efetiva das chaves e ausente a prova de desoneração do encargo, não há como desobrigar o fiador ora apelante da responsabilidade avençada no contrato de locação, sendo devida sua condenação solidária ao pagamento de alugueis e encargos em atraso.(e-STJ fl. 164/165)

O fato, também afirmado no acórdão recorrido, de que a parte teria renunciado ao direito à exoneração não lhe beneficia, mas, sim, agrava sua situação.

É que o direito é disponível, podendo-se, livremente, estabelecê-lo, em assim o querendo, os fiadores e o locador.

No entanto, é da jurisprudência desta Corte Superior que a sua eficácia se limita ao período inicialmente contratado, não se protraindo para o período de indeterminação do prazo contratual, caso em que, ainda assim, para que se visse desonerado de sua obrigação, deveriam os fiadores, antes da propositura da ação de despejo, proceder ao ajuizamento de ação de exoneração da fiança ou mesmo notificar extrajudicialmente o locador acerca do seu desinteresse em continuar a garantir o contrato, o que, todavia, não o fizeram, não se podendo agora, quando denunciado o acordo por falta de pagamento, pretender verem-se desonerados de obrigação com a qual livremente consentiram.

A propósito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXONERAÇÃO DE FIANÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. FALTA DE INTERESSE DE AGIR SUPERVENIENTE. NÃO CONFIGURADA. PRECLUSÃO. INEXISTÊNCIA. PRÉ-QUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211 DO STJ. CLÁUSULA DE RENÚNCIA AO DIREITO DE SE EXONERAR DA FIANÇA. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO POR

Superior Tribunal de Justiça

PRAZO INDETERMINADO. VALIDADE. REGRA DE DIREITO INTERTEMPORAL. ART. 2.035 DO CC/02. EXONERAÇÃO DA FIANÇA. PLANO DA EFICÁCIA DO NEGÓCIO JURÍDICO. APLICAÇÃO DO CC/02. VALIDADE DA NOTIFICAÇÃO ENVIADA PELOS FIADORES. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

(...)

7. A cláusula de renúncia ao direito de exoneração da fiança é válida durante o prazo determinado inicialmente no contrato; uma vez prorrogado por prazo indeterminado, nasce para o fiador a faculdade de se exonerar da obrigação, desde que observado o disposto no art.

1.500 do CC/16 ou no art. 835 do CC/02.

8. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foram afastadas as teses sustentadas pelos recorrentes, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido. **(REsp 1656633/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/08/2017, DJe 22/08/2017)**

Vem neste mesmo sentido o precedente indicado pelos recorrentes no presente agravo. Ali se reconheceu que, a partir do momento da vigência do contrato de locação por tempo indeterminado "seria ineficaz a cláusula de renúncia à exoneração da fiança, reconhecendo a validade da notificação de exoneração de fiança apresentada." **(REsp 1426857/RJ, Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, QUINTA TURMA, julgado em 13/05/2014, DJe 19/05/2014)**

No presente feito, o Tribunal de origem ao decidir pela responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, consignou a inexistência de notificação extrajudicial do fiador ao locador, elemento suficiente a evidenciar a ausência de similitude entre os julgados e, assim, a fazer confirmar-se o acórdão recorrido.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Advirto que a oposição de incidentes manifestamente descabidos dará azo à aplicação das penalidades legalmente estabelecidas.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2016/0107373-0

**AgInt no
AREsp 909.546 / MG**

Números Origem: 10024121263669004 12636699720128130024

EM MESA

JULGADO: 19/06/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

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

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOSÉ LUIZ ALVES
ADVOGADOS : RODRIGO PIRES DE MENDONÇA E OUTRO(S) - MG108446
ELI LUCAS DE MENDONCA - MG021519N
AGRAVADO : GBH-ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : BRUNO ASSUMPÇÃO COSTA E OUTRO(S) - MG135474
CAROLINA BUJAUDE HADAD ANTONIO - MG169001
INTERES. : PALMER SÍMILE FABRICAÇÃO REFORMA EMBALAGENS
AUTOMOTIVAS LTDA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOSÉ LUIZ ALVES
ADVOGADOS : RODRIGO PIRES DE MENDONÇA E OUTRO(S) - MG108446
ELI LUCAS DE MENDONCA - MG021519N
AGRAVADO : GBH-ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : BRUNO ASSUMPÇÃO COSTA E OUTRO(S) - MG135474
CAROLINA BUJAUDE HADAD ANTONIO - MG169001
INTERES. : PALMER SÍMILE FABRICAÇÃO REFORMA EMBALAGENS
AUTOMOTIVAS LTDA

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.