

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.607.422 - SP (2016/0154232-6)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : _____
RECORRENTE : _____
ADVOGADO : **MAURÍCIO CORRÊA - SP222181**
RECORRIDO : _____
ADVOGADOS : **ANDRE CARNEIRO SBRISSA - SP276262**
 CAROLINA MARANGONI DOS SANTOS - SP329051
INTERES. : _____
INTERES. : _____
ADVOGADOS : **WATSON ROBERTO FERREIRA - SP089287**
 CARLOS ANTÔNIO DE OLIVEIRA - SP154523

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS. ADITAMENTOS CONTRATUAIS PREVENDO A PRORROGAÇÃO CONTRATUAL E MAJORAÇÃO DO ENCARGO. AUSÊNCIA DE DISPOSIÇÃO CONTRATUAL QUE AFASTE A RESPONSABILIDADE DOS FIADORES ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. PRORROGAÇÃO DA GARANTIA. ART. 39 DA LEI 8.245/91.

1. Ação ajuizada em 13/03/2015. Recurso especial concluso ao gabinete em 25/08/2016. Julgamento: CPC/73.
2. O propósito recursal é definir se os recorrentes, fiadores de contrato de locação, devem ser solidariamente responsáveis pelos débitos locativos, ainda que não tenham anuído com o aditivo contratual que previa a prorrogação do contrato, bem como a majoração do valor do aluguel.
3. O art. 39 da Lei 8.245/91 dispõe 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.
4. Da redação do mencionado dispositivo legal depreende-se que não há necessidade de expressa anuência dos fiadores quanto à prorrogação do contrato quando não há qualquer disposição contratual que os desobrigue até a efetiva entrega das chaves.
5. Ademais, a própria lei, ao resguardar a faculdade do fiador de exonerar-se da obrigação mediante a notificação resilitória, reconhece que a atitude de não mais responder pelos débitos locatícios deve partir do próprio fiador, nos termos do art. 835 do CC/02.

Superior Tribunal de Justiça

6. Na hipótese sob julgamento, em não havendo cláusula contratual em sentido contrário ao disposto no art. 39 da Lei de Inquilinato – isto é, que alije os fiadores da responsabilidade até a entrega das chaves – e, tampouco, a exoneração da fiança por parte dos garantes, deve prevalecer o disposto na lei especial quanto à subsistência da garantia prestada.
7. Recurso especial conhecido e não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, por unanimidade, conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 17 de outubro de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.607.422 - SP (2016/0154232-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : _____

RECORRENTE : _____

ADVOGADO : MAURÍCIO CORRÊA - SP222181

RECORRIDO : _____

ADVOGADOS : ANDRE CARNEIRO SBRISSA - SP276262

CAROLINA MARANGONI DOS SANTOS - SP329051

INTERES. : _____

INTERES. : _____

ADVOGADOS : WATSON ROBERTO FERREIRA - SP089287

CARLOS ANTÔNIO DE OLIVEIRA - SP154523 **RELATORA:**

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso especial interposto por _____
e _____, fundamentado nas alíneas "a" e
"c" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 03/11/2015.

Atribuído ao gabinete em: 25/08/2016.

Ação: de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de
aluguéis e acessórios, ajuizada por
_____(locador – ora recorrido), em desfavor de

_____(locatários – ora interessados) e dos
recorrentes (fiadores do contrato de locação) (e-STJ fls. 1-16).

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos para: *i)*
declarar rescindido o contrato de locação celebrado entre as partes e, por
consequência, decretar o despejo dos inquilinos do imóvel locado; e *ii)* condenar os
locatários e os fiadores, solidariamente, ao pagamento dos alugueres e encargos
pactuados incidentes sobre o imóvel vencidos e não pagos desde o ano de 2011

Superior Tribunal de Justiça

até a efetiva imissão do locador na posse do imóvel (e-STJ fls. 100-104).

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pelos interessados (locatários) e deu parcial provimento à apelação interposta pelos recorrentes (fiadores), apenas para limitar a sua responsabilidade ao valor de locação convencionado no contrato original, nos termos da seguinte ementa:

Locação. Ação de despejo por falta de pagamento com pedido cumulado de cobrança. Elevação do valor do aluguel por meio de aditivo contratual. Novo valor devido pelos locatários, mas não por seus fiadores, eis que não participaram do ajuste. Súmula STJ nº 214. Responsabilidade dos garantes limitada, assim, ao aluguel reajustado pelo índice do contrato. Recurso dos locatários improvido e dos fiadores provido em parte (e-STJ fl. 167).

Embargos de declaração: opostos pelos recorrentes, foram rejeitados (e-STJ fls. 177-182).

Recurso especial: alegam violação do art. 819 do CC/02, bem como dissídio jurisprudencial. Sustentam que:

i) os fiadores não assinaram o aditivo contratual e, por isso, este não pode ser oponível contra os mesmos, devendo ser reconhecida a extinção da fiança;

ii) além da cláusula que majorava o valor do aluguel, constavam do aditivo contratual cláusulas sob o novo prazo de duração do contrato, bem como sobre a própria fiança e, não havendo concordância dos recorrentes quanto a seus termos, não devem estes ser responsabilizados por qualquer valor relativo ao período em que firmado o aditivo contratual;

iii) o art. 39 da Lei de Inquilinato – que dispõe que os fiadores serão responsáveis até a entrega das chaves – refere-se aos contratos firmados por tempo indeterminado;

iv) a fiança deve ser interpretada de maneira restritiva, e não de maneira extensiva, não se renovando nem se prorrogando automaticamente, sem a prova da expressa anuência dos fiadores;

Superior Tribunal de Justiça

v) não tendo os fiadores consentido expressamente com o acordo realizado entre locador e locatários, finda para aqueles qualquer responsabilidade pela obrigação, não havendo que se falar em exclusão tão somente de eventual majoração do valor pactuado; e

vi) no contrato de locação original não existe cláusula expressa de que a fiança será mantida até a entrega das chaves, havendo, inclusive, disposição expressa no sentido de que, após o término do prazo, há obrigatoriamente de ser firmado novo contrato (e-STJ fls. 184-192).

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/SP admitiu o recurso especial interposto por _____ e _____ e determinou a remessa dos autos a esta Corte Superior (e-STJ fls. 237-239).

Tutela provisória de urgência: requerida pelos recorrentes e objetivando a atribuição de efeito suspensivo ao cumprimento provisório de sentença na origem (e-STJ fls. 250-265), foi indeferida, diante da ausência de demonstração da existência de *fumus boni iuris* (e-STJ fls. 267-270).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.607.422 - SP (2016/0154232-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : _____

RECORRENTE : _____

ADVOGADO : MAURÍCIO CORRÊA - SP222181

RECORRIDO : _____

ADVOGADOS : ANDRE CARNEIRO SBRISSA - SP276262

CAROLINA MARANGONI DOS SANTOS - SP329051

INTERES. : _____

INTERES. : _____

ADVOGADOS : WATSON ROBERTO FERREIRA - SP089287

CARLOS ANTÔNIO DE OLIVEIRA - SP154523 **RELATORA:**

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Superior Tribunal de Justiça

VOTO

O propósito recursal é definir se os recorrentes, fiadores de contrato de locação, devem ser solidariamente responsáveis pelos débitos locativos, ainda que não tenham anuído com o aditivo contratual que previa a prorrogação do contrato, bem como a majoração do valor do aluguel.

Aplicação do Código de Processo Civil de 1973, pelo Enunciado administrativo n. 2/STJ.

I – Dos contornos da ação

1. De início, ressalte-se ser incontroverso nos autos que:

i) em 01/08/2010, WAGNER GUILHERME GONÇALES (locador) celebrou com _____ e _____

(locatários) contrato de locação de imóvel com fins residenciais pelo período de 20 (vinte) meses, tendo como início do contrato a data de 01/08/2010 e como término a data de 30/03/2012, data em que – conforme expressamente destacado no instrumento – “*se não houver renovação mediante celebração de novo contrato e novas condições, os LOCATÁRIOS se obrigam a restituírem o imóvel e suas instalações*” (e-STJ fls. 27-32);

ii) os recorrentes figuram como fiadores do contrato de locação supracitado (e-STJ fl. 30), constando da cláusula 10ª do instrumento que, como garantia do cumprimento das obrigações pactuadas, os fiadores “*renunciam neste ato os benefícios de ordem e exceções, responsabilizando-se pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas ora estipuladas e aceitas, inclusive indenização de danos no imóvel e reparos necessários, além dos ônus judiciais respectivos*” (e-STJ fl. 30);

Superior Tribunal de Justiça

iii) com o advento do termo final do contrato e, conforme estipulado em cláusula contratual, locador e locatários, em 01/04/2012, firmaram o primeiro aditivo contratual, com a prorrogação do prazo de locação por mais 6 (seis meses), a terminar, impreterivelmente, em 30/09/2012, bem como a fixação de novo valor de aluguel. Da cláusula relativa à garantia do contrato, consta a manutenção dos fiadores constantes do instrumento original, ora recorrentes, tendo sido acrescentadas disposições acerca de renúncia ao direito de exoneração da fiança, prevista no art. 835 do CC/02, bem como acerca da prevalência da fiança até a efetiva entrega das chaves ao locador. Referido aditivo contratual conta com assinatura apenas do locador e locatários, não tendo sido apostas, portanto, as assinaturas dos fiadores no termo (e-STJ fls. 33-35);

iv) em 01/10/2012, locador e locatários firmaram um segundo aditivo contratual, com nova prorrogação de 6 (seis) meses do pacto locatício, e com a manutenção da cláusula relativa à fiança constante do aditivo contratual anterior, com menção expressa à manutenção da garantia pelos recorrentes. Igualmente, deste segundo aditivo contratual, não constam as assinaturas dos fiadores (e-STJ fls. 36-39); e

v) o recorrido (locador) pleiteia, além do despejo dos locatários, a condenação destes e dos fiadores ao pagamento: a) dos alugueres devidos a partir de novembro/2012; b) das contas de água devidas a partir de novembro/2011; e v) do IPTU vencido e atinente ao ano de 2011 (e-STJ fl. 100).

II – Da responsabilidade dos fiadores (art. 819 do CC/02 e dissídio jurisprudencial)

2. O Tribunal de origem, não obstante tenha reconhecido que os fiadores não assinaram o aditivo contratual subsequente, entendeu que a garantia prestada persistiria até o encerramento da locação, com a ressalva – apenas – de não haver responsabilidade dos mesmos quanto ao novo valor convencionado,

Superior Tribunal de Justiça

limitando-se, portanto, ao valor de aluguel que resultava do instrumento original. Infere-se do acórdão recorrido:

Note-se que, nos termos do artigo 39 da Lei 8.245/91, à míngua de disposição em sentido contrário se havia de entender que a garantia por eles prestada persistiria até o encerramento da locação, ainda que viesse a ocorrer depois do prazo indicado no contrato.

O fato, contudo, é que embora seu nome tivesse sido lançado, os fiadores não assinaram o aditivo contratual de 1º de abril de 2012, no qual locador e locatário elevaram o valor do aluguel de R\$ 792,00 para R\$ 1.200,00, isto é, além do que resultava dos índices contratuais de reajuste.

Logo, contra eles era inoponível aquele novo valor (e-STJ fls. 169/170).

3. Com efeito, o art. 39 da Lei 8.245/91 dispõe 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.

4. Dessume-se, portanto, do supracitado dispositivo legal, que a regra é que a garantia prestada ao cumprimento das obrigações locatícias, a exemplo da fiança, subsiste até a real devolução do bem locado – a não ser que haja disposição contratual expressa em sentido contrário –, como mesmo ensina Gildo dos Santos:

De fato, a Lei 8.245/91, chamada de Lei do Inquilinato ou Estatuto do Inquilinato, estabelece que “salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel” (art. 39).

Diga-se, a bem da verdade, que, na anterior Lei de Locações, não havia disposição semelhante (Lei 6.649/79, arts. 31 a 43), embora fosse comum e corriqueiro estabelecer-se que a fiança prestada perdurava até a real e efetiva entrega do bem locado, quando se tinha por finda a locação.

Isto constava, na generalidade das vezes, do próprio contrato de locação, por meio de uma cláusula nele inserida, ainda que a fiança fosse em verdade outro contrato.

Pela atual Lei de Locações, porém, a fiança, a caução, o seguro de fiança e, agora, em razão da Lei 11.196/03, de 21.11.2005, a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento garantem as obrigações locatícias até a devolução da coisa, *exceto se houver disposição contratual em contrário*.

Superior Tribunal de Justiça

Assim, como regra, a garantia prestada ao cumprimento das obrigações locatícias vai até a real e efetiva devolução do bem locado, cobrindo não apenas os débitos acaso existente (aluguel, encargos, juros, multa, correção monetária), mas também danos e perdas decorrentes de eventuais reparos e consertos no imóvel, que, à evidência, serão feitos após a entrega do prédio ao senhorio, que, todavia, são consequência de atos ou fatos acontecidos durante o tempo de permanência do inquilino na coisa locada (SANTOS, Gildo dos. Fiança. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006, p. 92) (**grifos acrescentados**).

5. De fato, da redação do mencionado dispositivo legal depreende-se que não há necessidade de expressa anuência dos fiadores quanto à prorrogação do contrato **quando não há qualquer disposição contratual que os desobrigue até a efetiva entrega das chaves.**

6. A corroborar com esse entendimento, sobreleva-se destacar que o próprio legislador previu a hipótese de exoneração do encargo ao dispor, no art. 835 do CC/02, que *“o fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor”*.

7. Destarte, ressoa nítido que o escopo da lei, ao resguardar a faculdade do fiador de exonerar-se da obrigação mediante a notificação resilitória, é, em verdade, admitir que **a atitude de não mais responder pelos débitos locatícios deve partir do próprio fiador**, nos termos do art. 835 do CC/02.

8. Sobressai a conclusão, portanto, de que, ao menos que haja disposição contratual expressa que afaste a responsabilidade dos fiadores até a efetiva entrega do imóvel locado ou que haja a exoneração do encargo, nos termos do art. 835 do CC/02, os fiadores serão responsáveis até a efetiva devolução do imóvel pelo locatário.

9. Salienta-se que o art. 39 da Lei do Inquilinato, diferentemente do que quer fazer crer a recorrente ao afirmar que somente é aplicável aos contratos prorrogados por tempo indeterminado, aplica-se aos contratos locatícios em geral,

Superior Tribunal de Justiça

expressando, em verdade, que a fiança se estende até a efetiva devolução do imóvel pelo locatário, **não se limitando ao prazo contratual** (REsp 1.326.557/PA, 4ª Turma, DJe 03/12/2012).

III- Da hipótese dos autos

10. Na espécie, constata-se que, no contrato de locação original firmado entre locador e locatários, no qual foram apostas as assinaturas dos fiadores, não há qualquer disposição no sentido de prever a responsabilidade dos recorrentes até a efetiva entrega das chaves. Contudo, também não há qualquer disposição no sentido de desobrigá-los de tal encargo até a concreta devolução do imóvel.

11. Destarte, em não havendo cláusula contratual em sentido contrário ao disposto no art. 39 da Lei de Inquilinato – isto é, que os alijem da responsabilidade até a entrega das chaves – e, tampouco, a exoneração da fiança por parte dos garantes, deve prevalecer o disposto na lei especial quanto à subsistência da garantia prestada.

12. Ressalte-se, ademais, que, na hipótese sob julgamento, os próprios aditamentos contratuais realizados entre locador e locatários nada mais são do que uma reprise da própria lei ao dispor sobre a prevalência da fiança até a efetiva entrega das chaves (e-STJ fls. 34 e 38).

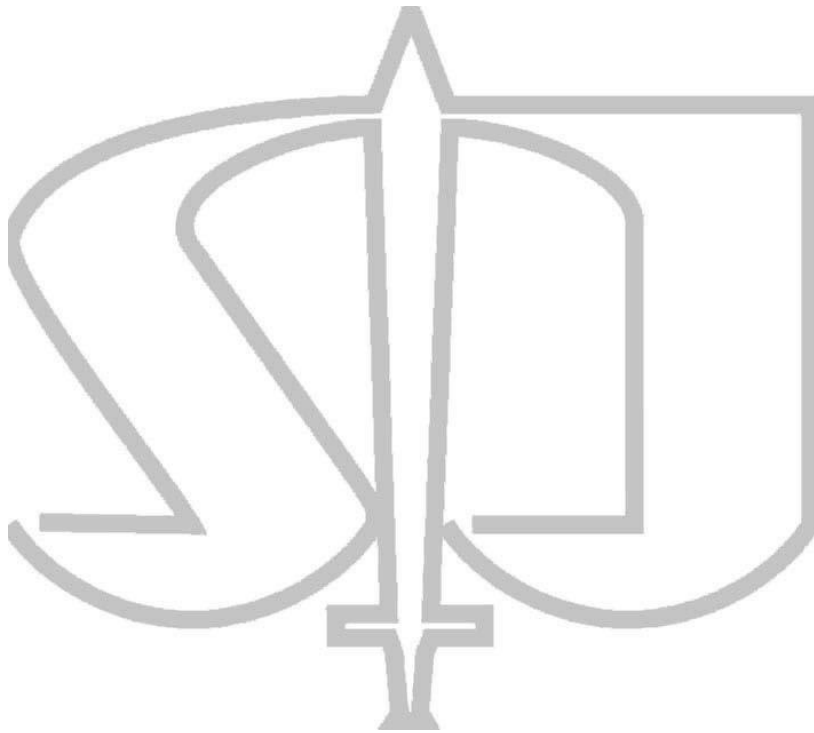
13. Desta feita, impossível afastar a responsabilidade dos fiadores quanto aos débitos locatícios perseguidos pelo recorrido.

14. O acórdão recorrido, portanto, não merece reforma.

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial interposto por _____ e _____ e NEGO-LHE PROVIMENTO, para manter o acórdão recorrido quanto à responsabilidade dos recorrentes, fiadores do contrato de locação.

Superior Tribunal de Justiça

Mantidas as custas e honorários advocatícios conforme estabelecido pela sentença (e-STJ fl. 103).



Superior Tribunal de Justiça

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0154232-6

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.607.422 / SP

Números Origem: 20150000556373 20150000755527 40021712320138260286

PAUTA: 21/09/2017

JULGADO: 21/09/2017

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : _____
RECORRENTE : _____
ADVOGADO : MAURÍCIO CORRÊA - SP222181
RECORRIDO : _____
ADVOGADOS : ANDRE CARNEIRO SBRISSA - SP276262
CAROLINA MARANGONI DOS SANTOS - SP329051
INTERES. : _____
INTERES. : _____
ADVOGADOS : WATSON ROBERTO FERREIRA - SP089287
CARLOS ANTÔNIO DE OLIVEIRA - SP154523

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:

Após o voto da Sra. Ministra Nancy Andrichi, negando provimento ao recurso especial, pediu vista o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Aguardam os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente) e Moura Ribeiro.

Superior Tribunal de Justiça

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0154232-6

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.607.422 / SP

Números Origem: 20150000556373 20150000755527 40021712320138260286

PAUTA: 17/10/2017

JULGADO: 17/10/2017

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

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

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LINDÔRA MARIA ARAÚJO**

Secretária Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : _____
RECORRENTE : _____
ADVOGADO : **MAURÍCIO CORRÊA - SP222181**
RECORRIDO : _____
ADVOGADOS : **ANDRE CARNEIRO SBRISSA - SP276262**
 CAROLINA MARANGONI DOS SANTOS - SP329051
INTERES. : _____
INTERES. : _____
ADVOGADOS : **WATSON ROBERTO FERREIRA - SP089287**
 CARLOS ANTÔNIO DE OLIVEIRA - SP154523

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:

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, a Terceira Turma, por unanimidade, conheceu do recurso especial e negou-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente) e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.607.422 - SP (2016/0154232-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : _____

RECORRENTE : _____

ADVOGADO : MAURÍCIO CORRÊA - SP222181

RECORRIDO : _____

ADVOGADOS : ANDRE CARNEIRO SBRISSA - SP276262

CAROLINA MARANGONI DOS SANTOS - SP329051

INTERES. : _____

INTERES. : _____

ADVOGADOS : WATSON ROBERTO FERREIRA - SP089287

CARLOS ANTÔNIO DE OLIVEIRA - SP154523

VOTO-VISTA

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO:

Trata-se de recurso especial interposto por _____ e
_____, com fundamento no art. 105, inciso III,
alíneas "a" e "c", da Constituição da República contra acórdão proferido pelo
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

*LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO
COM PEDIDO CUMULADO DE COBRANÇA. ELEVAÇÃO DO
VALOR DO ALUGUEL POR MEIO DE ADITIVO CONTRATUAL.
NOVO VALOR DEVIDO PELOS LOCATÁRIOS, MAS NÃO POR
SEUS FIADORES, EIS QUE NÃO PARTICIPARAM DO AJUSTE.*

*SÚMULA STJ Nº 214. RESPONSABILIDADE DOS GARANTES
LIMITADA, ASSIM, AO ALUGUEL REAJUSTADO PELO ÍNDICE
DO CONTRATO. RECURSO DOS LOCATÁRIOS IMPROVIDO E
DOS FIADORES PROVIDO EM PARTE.*

Consta dos autos que _____ ajuizou
ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis e acessórios
em desfavor de _____ e
_____(locatários) e de seus fiadores
_____ e _____.

Superior Tribunal de Justiça

O juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na exordial para declarar rescindido o contrato de locação



Superior Tribunal de Justiça

celebrado entre as partes e, por consequência, decretar o despejo dos inquilinos do imóvel locado, bem como condenar os locatários e os fiadores, solidariamente, ao pagamento dos alugueres e encargos pactuados incidentes sobre o imóvel vencidos e não pagos desde o ano de 2011, até a efetiva imissão do locador na posse do imóvel.

Irresignados, os demandados interpuseram recurso de apelação.

O Tribunal de Justiça bandeirante negou provimento à apelação interposta pelos locatários e deu parcial provimento ao apelo interposto pelos fiadores apenas para limitar a sua responsabilidade ao valor de locação convencionado no contrato original conforme a ementa acima transcrita.

Opostos embargos declaratórios, estes restaram rejeitados nos seguintes termos:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INOCORRÊNCIA DOS VÍCIOS APONTADOS PELOS RECORRENTES. EMBARGOS REJEITADOS.

Em suas razões de recurso especial, os recorrentes alegaram violação ao art. 819, do Código Civil, bem como a ocorrência de dissídio jurisprudencial.

Houve apresentação de pedido de tutela provisória de urgência objetivando a concessão de efeito suspensivo ao cumprimento provisória da sentença.

No entanto, conforme decisão de fls. 267/270, a Min. Nancy Andrichi indeferiu o pedido diante da ausência de demonstração da existência da probabilidade do direito.

No julgamento do mérito, a Min. Relatora negou provimento ao recurso especial para manter o acórdão recorrido quanto à responsabilidade do recorrentes - fiadores - do contrato de locação.

Na sessão do dia 21.09.2017, após voto da Min. Relatora, pedi vista dos autos para melhor exame da controvérsia.

Superior Tribunal de Justiça

É o breve relatório.

Passo ao exame da questão controvertida posta nos presentes autos.

Verifica-se que a matéria cinge-se em definir se os recorrentes - fiadores de contrato de locação - são responsáveis pelos débitos locatícios após o aditivo contratual que previa a prorrogação da avença, bem como a majoração do valor do aluguel.

No que tange à responsabilidade dos fiadores quanto aos débitos relativos ao contrato de aluguel, não há dúvidas de que os fiadores são solidariamente obrigados pelos valores devidos pelos locatários até a efetiva entrega do imóvel.

Conforme destacado pela Min. Nancy Andrighi, a regra do art. 39 da Lei n.º 8.245/91 determina que a garantia prestada ao cumprimento das obrigações decorrentes do contrato de aluguel se protraí até a efetiva entrega do imóvel objeto do contrato, salvo disposição contratual em contrário.

Relembre-se o enunciado normativo dessa disposição legal:

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 desta Lei.

A Min. Nancy Andrighi lembrou que a disposição do art. 835, do Código Civil, possibilita ao fiador, no entanto, a exoneração do encargo mediante simples notificação resilitória:

Art. 835. O fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor.

Dessa forma, consoante advertido pela Min. Relatora, salvo se existir disposição contratual que afaste a responsabilidade dos fiadores ou notificação

Superior Tribunal de Justiça

resilitória, os fiadores permanecem responsáveis até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado.

Na hipótese dos autos, não há qualquer previsão contratual ou pedido de exoneração do encargo, razão pela qual os recorrentes permanecem solidariamente responsáveis pelos débitos locatícios.

No entanto, **em relação ao valor de aluguel**, verifica-se que o voto proferida pela Min. Nancy Andrighi restou silente quanto ao ponto, razão pela qual pedi vista dos autos.

O Tribunal de Justiça de origem, ao analisar o recurso de apelação, deu parcial provimento ao apelo dos fiadores sob os seguintes fundamentos:

(...)

A locação se iniciou em agosto de 2010 mediante formalização por contrato escrito no qual aqueles apelantes figuraram como fiadores.

Note-se que, nos termos do artigo 39 da Lei 8.245/91, à míngua de disposição em sentido contrário se havia de entender que a garantia por eles prestada persistiria até o encerramento da locação, ainda que viesse a ocorrer depois do prazo indicado no contrato.

O fato, contudo, é que embora seu nome tivesse sido lançado, os fiadores não assinaram o aditivo contratual de 1º de abril de 2012, no qual locador e locatário elevaram o valor do aluguel de R\$ 792,00 para R\$ 1.200,00, isto é, além do que resultava dos índices contratuais de reajuste.

Logo, contra eles era inoponível aquele novo valor.

Afinal, segundo decorre do artigo 819 do Código Civil o fiador não responde por obrigação para a qual não tenha por escrito prestado a garantia.

Daí o Superior Tribunal de Justiça ter editado a Súmula nº 214, desse teor:

"O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu".

Superior Tribunal de Justiça

Assim, a responsabilidade dos fiadores fica agora limitada ao valor de aluguel que resultava da evolução do locativo original (R\$ 792,00) pelo índice contratual de reajuste (IGP-M), a ser apurado em liquidação, o que à vista do artigo 21 parágrafo único do CPC não justifica, consigne-se, alteração no regime das verbas de sucumbência. (grifou-se)

Da leitura do trecho acima transcrito do acórdão recorrido, constata-se que o entendimento adotado pelo Tribunal de origem não merece qualquer reparo.

Com efeito, consoante corretamente asseverado pelo Tribunal de origem, o instituto da fiança não admite qualquer interpretação extensiva, entendimento que resulta da simples leitura do art. 819, do Código Civil que dispõe:

Art. 819. *A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva.*

Dessa forma, extrai-se que os fiadores não podem responder por obrigação para a qual não tenham expressamente aderido.

Há julgados no âmbito do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que não admitir interpretação extensiva significa que o fiador responde, exclusivamente, por aquilo que declarou no instrumento da fiança.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. CONTRATOS BANCÁRIOS. FIANÇA. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA. CLÁUSULA EXPRESSA. LEGALIDADE. PRETENSÃO DE EXONERAÇÃO DA FIANÇA. INVIABILIDADE.

1. Ação ajuizada em 24/09/2012. Recurso especial 22/07/2014 e atribuído a este gabinete em 25/08/2016.

2. A jurisprudência deste STJ afirma a validade da cláusula que estabelece a prorrogação automática da fiança com a renovação do contrato principal, cabendo ao fiador, acaso intente sua exoneração, efetuar, no período de prorrogação contratual, a notificação de que reza o art. 835 do Código Civil.

3. Não há falar em nulidade da disposição contratual que prevê prorrogação da fiança, pois não admitir interpretação extensiva

Superior Tribunal de Justiça

significa tão somente que o fiador responde, precisamente, por aquilo que declarou no instrumento da fiança.

4. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp 1502417/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/05/2017, DJe 26/05/2017)

A par disso, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, especificamente, firmou-se no sentido de que o fiador não responde por obrigações resultantes de aditamento de contrato de locação sem que tenha participado da nova avença.

Tal entendimento restou cristalizado no Enunciado n.º 214, da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

A propósito:

AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE DESPEJO E COBRANÇA DE ENCARGOS. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FIANÇA. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA. PREVISÃO DE RESPONSABILIDADE ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. ACORDO EFETUADO ENTRE LOCADOR E LOCATÁRIO. EXONERAÇÃO EM RELAÇÃO ÀS OBRIGAÇÕES ÀS QUAIS NÃO ANUIU. APLICAÇÃO CORRETA DA SÚMULA 214/STJ.

- 1. Na prorrogação do contrato de locação celebrado antes da alteração da redação do artigo 39 da Lei n. 8.245/91, efetuada pela Lei n. 12.112/2009, havendo cláusula expressa de responsabilidade do garante até a entrega das chaves, este deverá responder pelas obrigações posteriores, a menos que tenha se exonerado na forma dos artigos 1.500 do Código Civil de 1916 ou 835 do Código Civil vigente.*
- 2. Segundo o entendimento do enunciado n. 214 da Súmula desta Corte, devem ser afastadas do fiador as obrigações decorrentes da transação, efetuada entre locador e locatário, à qual não anuiu.*
- 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 722.245/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/03/2017, DJe 20/03/2017)**

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. RENOVAÇÃO. FIADORES. CONCORDÂNCIA. NECESSIDADE. EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL. SÚMULA Nº 214/STJ.

Superior Tribunal de Justiça

1. *Hipótese em que o contrato de locação condiciona a renovação da avença locatícia à expressa concordância dos fiadores, além de não conter cláusula de responsabilidade dos fiadores até a efetiva devolução das chaves.*
2. *Nos termos da Súmula nº 214/STJ, o fiador não responde por obrigações resultantes de aditamento de contrato de locação sem que tenha anuído com a renovação.*
3. *Agravo interno não provido. (AgInt no AgRg no REsp 1340290/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/09/2016, DJe 03/10/2016)*

Dessa forma, não havendo os fiadores participado do aditivo contratual, apesar de continuarem obrigados pelos débitos locatícios até a efetiva entrega do imóvel, não podem ser considerados responsáveis pelos valores acrescidos aos aluguéis estipulados no aludido adicional contratual.

Assim, a responsabilidade dos fiadores permanece limitada ao valor de aluguel previsto no contrato original e de acordo com índice de correção por ele previsto.

Ante o exposto, acompanho o voto da eminente relatora no sentido de negar provimento ao recurso especial, apenas sugerindo que fique bem explicitada a incidência da Súmula 214/STJ na espécie, evitando uma incorreta aplicação, no futuro, do presente precedente.

É o voto.