

Superior Tribunal de Justiça - STJ.

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 956.071 - SP (2007/0122589-5)

RELATORA: MINISTRA LAURITA VAZ

AGRAVANTE: MARÍLIA BOLOGNA

ADVOGADO: ADOLPHO HUSEK

AGRAVADO: DOMINGOS ANTÔNIO LAURENTI - ESPÓLIO

ADVOGADO: ORLANDO GERALDO DAMASCENO PAIVA E OUTRO(S)

EMENTA

LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO. CLÁUSULA QUE PREVÊ A OBRIGAÇÃO ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. EXONERAÇÃO DO FIADOR. IMPOSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO A PARTIR DO JULGAMENTO DO ERESP Nº 566.633/CE. PRECEDENTES.

1. A Egrégia Terceira Seção desta Corte pacificou o entendimento no sentido de que, havendo, no contrato locatício, cláusula expressa de responsabilidade do garante até a entrega das chaves, responde o fiador pela prorrogação do contrato, a menos que tenha se exonerado na forma do artigo 1.500 do Código Civil de 1916 ou do artigo 835 do Código Civil vigente, a depender da época da avença.

2. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da QUINTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental. Os Srs. Ministros Arnaldo Esteves Lima, Napoleão Nunes Maia Filho, Jane Silva (Desembargadora convocada do TJ/MG) e Felix Fischer votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 18 de setembro de 2007 (Data do Julgamento)

MINISTRA LAURITA VAZ
Relatora

RELATÓRIO

EXMA. SRA. MINISTRA LAURITA VAZ:

Trata-se de agravo regimental interposto por MARÍLIA BOLOGNA em face de decisão de minha relatoria, que restou ementada nos seguintes termos, in verbis:

"LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO. CLÁUSULA QUE PREVÊ A OBRIGAÇÃO ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. EXONERAÇÃO DO FIADOR. IMPOSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO A PARTIR DO JULGAMENTO DO ERESP Nº 566.633/CE. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA SEGUIMENTO." (fl. 243)

Pugna a ora Agravante pela reconsideração do decisum ora impugnado, aduzindo a incidência da Súmula nº 214 desta Corte à hipótese dos autos.

É o relatório.

VOTO

EXMA. SRA. MINISTRA LAURITA VAZ(RELATORA):

A insurgência não merece prosperar.

Não tendo a Agravante trazido tese jurídica capaz de modificar o posicionamento anteriormente firmado, mantenho, na íntegra, a decisão agravada, por seus próprios fundamentos, in verbis:

"Muito embora fosse o posicionamento anterior deste Tribunal no sentido de que o fiador não era responsável por débito oriundo da prorrogação do contrato locatício firmado sem a sua anuência, após o julgamento do EREsp nº 566.633/CE, da relatoria do Min. PAULO MEDINA, a Egrégia Terceira Seção desta Corte decidiu, por maioria de votos, que, havendo, no contrato locatício, cláusula expressa de responsabilidade do garante até a entrega das chaves, responde o fiador pela prorrogação do contrato, a menos que tenha se exonerado na forma do artigo 1.500 do Código Civil de 1916 ou do artigo 835 do Código Civil vigente, a depender da época da avença.

No mesmo sentido, foi o julgamento do EREsp nº 569.025/TO, noticiado no Informativo nº 0313 desta Corte, in verbis:

"A Seção, por maioria, decidiu que, no contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado, constante cláusula expressa acordada entre as partes vinculativa do fiador até a entrega das chaves, mesmo sem anuência expressa dele, perdura sua responsabilidade por obrigações decorrentes da prorrogação, entendendo-se que a fiança continua vigente, não se aplicando, ao caso, o teor da Súm. nº 214-STJ. Precedentes citados: EREsp 566.633-CE; REsp 435.449-PR, DJ 30/9/2002, e REsp 697.470-SP, DJ 26/9/2005. EREsp 569.025-TO, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, julgados em 14/3/2007."

Na hipótese em apreço, a ora Recorrente, fiadora em contrato de locação celebrado pelo prazo de 02 (dois) anos - período de 07/12/1999 a 06/12/2001 -, continuou responsável pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação do pacto, já que assumiu sua responsabilidade até a efetiva entrega das chaves (fl. 12, Cláusula XVII).

Por oportuno, confirmam-se os seguintes julgados:

"CIVIL. LOCAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPO DETERMINADO. PRORROGAÇÃO LEGAL POR PRAZO INDETERMINADO. EXONERAÇÃO DA FIANÇA. IMPOSSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INEXISTÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. MORATÓRIA. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. COMPENSAÇÃO DE VALORES. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO INFRACONSTITUCIONAL TIDO POR VIOLADO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. A Terceira Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do EREsp 566.633/CE, firmou o entendimento de que, havendo, como no caso vertente, cláusula expressa no contrato de aluguel de 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.

2. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Súmula 83/STJ).

3. A teor da pacífica e numerosa jurisprudência, para a abertura da via especial, requer-se o prequestionamento da matéria infraconstitucional. A exigência tem como desiderato principal impedir a condução ao Superior Tribunal de Justiça de questões federais não debatidas no Tribunal de origem. Hipótese em que as questões acerca da existência de moratória concedida pelos recorridos ao locatário e da impossibilidade de penhora do imóvel de propriedade dos recorrentes, por se tratar de bem de família, não foram debatidos no acórdão recorrido. Incidência das Súmulas 282 e 356/STF.

4. A ausência de indicação do dispositivo legal tido por violado pelo acórdão recorrido implica deficiência de fundamentação do recurso especial, atraindo a incidência da Súmula 284/STF.

5. Recurso especial conhecido e improvido." (REsp 827.047/SP, 5.ª Turma, Rel. Min. ARNALDO ESTEVES LIMA, DJ de 19/03/2007.)

"AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. ANUÊNCIA EXPRESSA.

1. A fiança, findo o prazo contratual, alcança a prorrogação da locação por prazo indeterminado, se, às expensas, contém cláusula da sua vigência mesmo após expirado o prazo contratual (Lei nº 8.245/91, artigo 47).

2. Agravo regimental improvido." (AgRg no REsp 827.779/RS, 6.ª Turma, Rel. Min. HAMILTON CARVALHIDO, DJ de 26/02/2007.)

Ainda no mesmo sentido: REsp 886.308/RS, Rel. Min. FELIX FISCHER, DJ de 16/03/2007; REsp 856.037/SP, Rel. Min. PAULO MEDINA, DJ de 21/03/2007; AG 783.777/RJ, Rel. Min. ARNALDO ESTEVES LIMA, DJ de 13/02/2007.

Ademais, a questão referente à suposta concessão de moratória não restou apreciada pelo Tribunal a quo, tampouco foi objeto de embargos declaratórios. Desse modo, carece o tema do indispensável prequestionamento viabilizador do recurso especial, razão pela qual deixo de apreciá-lo, a teor dos enunciados n.os 282 e 356 da Súmula do Supremo Tribunal Federal, respectivamente transcritos, in verbis:

"É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada."

"O ponto omissis da decisão, sobre o qual não foram opostos embargos declaratórios, não pode ser objeto de recurso extraordinário, por faltar o requisito do prequestionamento."

Ante o exposto, com fundamento no artigo 557, caput, do Código de Processo Civil, **NEGO SEGUIMENTO** ao recurso especial." (fls. 243/245)

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo regimental.

É como voto.

MINISTRA LAURITA VAZ
Relatora

DJ: 15/10/2007