

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 234.428 - SP (2012/0200943-6)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CARLOS RAMIRO ALVES SIQUEIRA
ADVOGADO : LEANDRO E CAPALBO COCA E OUTRO(S)
AGRAVADO : MILTON SOARES DE ALMEIDA E OUTROS
ADVOGADO : SANDRA SILVEIRA DE CASTRO E OUTRO(S)
INTERES. : FERNANDO SOARES DE ALMEIDA

DECISÃO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CARLOS RAMIRO ALVES SIQUEIRA, contra decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo, que negou seguimento ao recurso especial.

Noticiam os autos que a parte ora agravante interpôs recurso especial contra acórdão do Tribunal de origem, assim ementado:

"Locação. Embargos à execução. Fiador que se obrigou até a real e efetiva entrega das chaves. Garantia que persistiu com a prorrogação da locação. Súmula STJ nº 214. Apelação improvida." (fl. 169 e-STJ).

No especial, alega-se, além de divergência jurisprudencial, violação, dentre tantos, dos seguintes artigos 133, 422 e 819 do CC, alegando-se ofensa ao princípio da boa-fé objetiva, pugnano-se pelo reconhecimento da impossibilidade de se interpretar extensivamente o contrato de fiança.

É o relatório.

DECIDO.

Presentes os requisitos de admissibilidade do agravo em recurso especial, passo à análise do apelo extremo.

O inconformismo não prospera.

É que o acórdão recorrido está em conformidade com o entendimento jurisprudencial deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que, havendo no contrato de locação cláusula expressa prevendo a responsabilidade do fiador até a entrega definitiva das chaves ao locador, esse responde pelas obrigações contratuais decorrentes da prorrogação do contrato até a efetiva entrega das chaves do imóvel.

A propósito, confirmam-se:

AGRAVO REGIMENTAL - AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - LOCAÇÃO - EXECUÇÃO - TÍTULO EXTRAJUDICIAL - EMBARGOS - FIANÇA - PRORROGAÇÃO DO CONTRATO - SÚMULA 214/STJ - INAPLICABILIDADE - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1 - O entendimento adotado pelo Tribunal de origem encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que, havendo no contrato de locação cláusula expressa prevendo a responsabilidade do fiador até a entrega definitiva das chaves ao locador, esse responde pelas obrigações contratuais decorrentes da prorrogação do contrato até a efetiva entrega das chaves do imóvel.

Superior Tribunal de Justiça

Precedentes.

2 - Os Agravantes não trouxeram nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.

Agravo Regimental improvido.

(AgRg no AREsp 12.396/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/08/2011, DJe 09/09/2011)

AGRAVO REGIMENTAL. CIVIL. LOCAÇÃO. FIANÇA. EXONERAÇÃO. PRORROGAÇÃO CONTRATUAL. ENUNCIADO Nº 214/STJ. INAPLICABILIDADE.

1. Na linha da atual jurisprudência da Terceira Seção desta Corte, não sendo hipótese de aditamento, mas de prorrogação contratual, a que os fiadores comprometeram-se até a entrega das chaves, tem-se como inaplicável o enunciado de n.º 214 de nossa Súmula.

2. O fato de ter o contrato sido firmado por prazo determinado, mas havendo cláusula prevendo a responsabilidade do fiador até a entrega das chaves não afasta o referido entendimento.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag 1217095/RJ, Rel. Min. HAROLDO RODRIGUES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/CE), SEXTA TURMA, DJe 07/06/2010);

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. PRORROGAÇÃO DA LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. CLÁUSULA PREVENDO A RESPONSABILIDADE DOS FIADORES ATÉ A EFETIVA DEVOLUÇÃO DAS CHAVES DO IMÓVEL LOCADO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO.PRECEDENTE DO STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. A Terceira Seção do Superior Tribunal de Justiça firmou a compreensão no sentido de que, "havendo cláusula expressa no contrato de locação, no sentido de que a responsabilidade dos fiadores perdura até a efetiva entrega das chaves, não há que se falar em exoneração da garantia, ainda que haja prorrogação por prazo indeterminado" (EResp 612.752/RJ, Rel. Min. JANE SILVA, Des. Conv. do TJMG, DJe 26/5/08).

2. A existência de cláusula contratual prevendo que a prorrogação do contrato locatício somente poderia se dar por escrito não afasta o comando legal inserto no art. 46, § 1º, da Lei 8.245/91, que prevê a possibilidade de prorrogação automática do contrato de locação, por prazo indeterminado.

3. Agravo regimental improvido.

(AgRg no REsp 1025059/SP, Rel. Min. ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, DJe 29/03/2010);

LOCAÇÃO. FIANÇA. EXONERAÇÃO. PRORROGAÇÃO CONTRATUAL. ENUNCIADO Nº 214/STJ. INAPLICABILIDADE.

1. Na linha da atual jurisprudência da Terceira Seção desta Corte, não sendo hipótese de aditamento, mas de prorrogação contratual, a que os fiadores comprometeram-se até a entrega das chaves, tem-se como inaplicável o enunciado de n.º 214 de nossa Súmula.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag 1164633/SP, Rel. Min. HAROLDO RODRIGUES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/CE), SEXTA TURMA, DJe 23/11/2009);

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO LEGAL POR PRAZO INDETERMINADO. OBRIGAÇÃO DO FIADOR ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL.

Superior Tribunal de Justiça

"Havendo no contrato locatício cláusula expressa de responsabilidade do garante até a entrega das chaves, o fiador responde pela prorrogação do contrato até a efetiva entrega das chaves do imóvel, a menos que tenha se exonerado na forma do art. 1.500 do Código Civil de 1916 ou do art. 835 do Código Civil vigente, a depender da época da avença" (EREsp 661.344/RS, 3ª Seção, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, DJe de 20/05/2009).

Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1115868/MG, Rel. Min. FELIX FISCHER, QUINTA TURMA, DJe 16/11/2009).

Tem incidência, assim, a Súmula nº 83 deste Superior Tribunal de Justiça, que assim dispõe:

"Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida."

Ante o exposto, conheço do agravo em recurso especial para negar seguimento ao apelo extremo.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 04 de outubro de 2012.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator