

# Superior Tribunal de Justiça

**RECURSO ESPECIAL Nº 752.856 - RJ (2005/0084590-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO HÉLIO QUAGLIA BARBOSA**  
**RECORRENTE** : **MARIA SOARES MONTEIRO**  
**ADVOGADO** : **ALFREDO JOSÉ DE GODOI MACEDO E OUTROS**  
**RECORRIDO** : **ATAULPHO PINTO DOS REIS FILHO**  
**ADVOGADO** : **JOSÉ ALBERTO DE ASSIS ANDRADE**

## **EMENTA**

**RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. CONTRATO CELEBRADO POR PRAZO DETERMINADO. PREVISÃO EXPRESSA DE RESPONSABILIDADE DO FIADOR MESMO EM CASO DE PRORROGAÇÃO DA AVENÇA. POSSIBILIDADE. SIMPLES CUMPRIMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. RECURSO NÃO PROVIDO.**

## **DECISÃO**

Trata-se de recurso especial, fulcrado no artigo 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, interposto em face de v. acórdão proferido pelo E. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, ao argumento de violação aos artigos 1483 e 1501 do Código Civil de 1916, bem como conter em seu bojo dissídio jurisprudencial, tudo nos termos da ementa que segue:

"DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. COBRANÇA DE ALUGUERES. ABANDONO DO IMÓVEL. CONTRATO COMERCIAL COM PRAZO CERTO. FIADOR. MORTE. EXONERAÇÃO DO CÔNJUGE SUPÉRSTITE DA SOLIDARIEDADE FIDUCIÁRIA. JUROS MORATÓRIOS CONTADOS NA FORMA PACTUADA ATÉ O ADVENTO DO NOVO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO. SENTENÇA QUE JULGA PREJUDICADO, POR PERDA DE OBJETO, O PLEITO DE DESPEJO E PROCEDENTE A COBRANÇA DOS ALUGUERES, EXCLUINDO A 2ª RÉ, POR SER PARTE ILEGÍTIMA A FIGURAR NO PÓLO PASSIVO. IRRESIGNAÇÃO AUTORAL PRETENDENDO A REFORMA PARA INCLUIR A 2ª RÉ NO PÓLO PASSIVO. APLICAR-SE AO DÉBITO VENCIDO A CLÁUSULA CONTRATUAL DE MULTA E JUROS MORATÓRIOS E PARA QUE O DÉBITO SEJA APURADO ATÉ A IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL. RECURSO PROVIDO."

Irresignada, a recorrente interpôs embargos de declaração, os quais foram rejeitados, nos termos do v. acórdão assim ementado:

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO MANEJADO CONTRA ACÓRDÃO QUE DEU PROVIMENTO A RECURSO DE APELAÇÃO. AUSÊNCIA DOS PRESSUPOSTOS DE EMBARGABILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. INFRINGÊNCIA. INCABIMENTO. EMBARGOS REJEITADOS."

Contra-razões (fls.130/135), vieram os autos a esta Corte Superior.

É o relatório.

### **1. A irresignação não merece acolhida.**

Sumariando os autos, verifica-se que o contrato de locação, inicialmente celebrado com validade de 03 anos (01.08.1992 a 31.07.1995), teve sua validade prorrogada, notadamente, pelo fato de que o pedido da inicial objetivava, além do desalijo, a cobrança de

# Superior Tribunal de Justiça

alugueres devidos nos meses de setembro, outubro e novembro de 2002.

Este, pois, é o cerne da controvérsia, qual seja, a responsabilidade dos fiadores, *in casu*, a recorrente, na medida em que cessara a obrigação do Sr. Paulino, falecido.

A Corte de origem, quando do exame da apelação, argumentou no sentido da prorrogação da responsabilidade, na medida em que os fiadores, quando da assinatura da avença, particularmente no que tange ao período de validade, pactuaram no sentido de a garantia perdurar "... após o transcurso do prazo contratual e até final rescisão do contrato, com entrega das chaves...", nos precisos termos da cláusula 12ª do contrato de locação.

Não se ignora que a fiança, contrato gratuito, constitui, no mais das vezes, um favor prestado pelo garante a pessoa de seu meio de convivência e movido por questões de parentesco, amizade, dentre outras; no caso em tela, como se denota, a garantia fora prestada pelos fiadores, na qualidade de pessoas físicas, em favor do estabelecimento comercial, cuja propriedade era exercida filho dos mesmos, sendo vero, portanto, afirmar que tinham plena ciência de que o contrato ultrapassaria o prazo inicialmente pactuado, de 36 meses, como de fato ocorreu.

Igualmente, não se ignora a regra do artigo 1501 do Código Civil de 1916; entretanto, a recorrente firmou a avença na qualidade de fiadora, não sendo válido o argumento de que somente assinou o contrato em razão do artigo 235 daquele diploma legal, principalmente pelo fato de que não se tem notícia nos autos, acerca do fechamento do estabelecimento após o prazo inicialmente contratado, fato que restou acentuado em razão da revelia decretada na sentença monocrática.

Por derradeiro, quadra ressaltar que, na peculiaridade da espécie, a par da orientação prevalecente nesta Casa, no sentido de que o fiador não pode ser responsabilizado por prorrogações do contrato a que não deu anuência, o fato de a avença, firmada por prazo determinado, prever em seu bojo a continuidade da responsabilidade dos fiadores na hipótese de prorrogação, bem como pela atualização do valor dos locativos, previsão esta consentida pelos garantes, revela que os mesmos tinham plena ciência da possibilidade de a avença passar a valer por período indeterminado; não há falar, portanto, em interpretação extensiva ou restritiva do contrato, mas tão somente de aplicação de cláusula contratual, de sorte que não prospera a alegação de maltrato ao artigo 1483 do Código Civil de 1916.

Acerca do tema, vale a transcrição de ementa tirada de julgado deste Sodalício, a qual afasta a divergência trazida aos autos:

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS NºS 282 E 356 DO STF. CIVIL. LOCAÇÃO. FIANÇA. DESONERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. 1 - Se matéria referente ao dispositivo tido por violado não foi decidida pelo acórdão recorrido, ressurte-se o especial do necessário prequestionamento (súmulas 282 e 356 do STF). 2 - Se há específica e expressa disposição contratual prevendo a responsabilidade dos fiadores na hipótese de o contrato passar a ser por prazo indeterminado, e até a entrega das chaves, não há interpretação a fazer, muito menos restritiva. O caso é de simples cumprimento da avença. 3 - Eventual acordo entre locador e locatário, sem a anuência dos fiadores, não tem o condão de desonerá-los se, não cumprida a estipulação, retoma-se o curso da

# *Superior Tribunal de Justiça*

ação de despejo, onde a cobrança refere-se aos originários aluguéis em atraso, decorrentes do contrato para o qual foi a fiança firmada. 4 - Recurso especial não conhecido." (REsp nº 435.449/PR, Sexta Turma, Rel. Min. FERNANDO GONÇALVES, DJU de 30/9/2002)

2. Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

3. Publique-se e intimem-se.

Brasília (DF), 07 de junho de 2005.

MINISTRO HÉLIO QUAGLIA BARBOSA

Relator

