

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 902.796 - DF (2006/0252412-9)

RELATORA : **MINISTRA LAURITA VAZ**
RECORRENTE : MARTINIANO BARBOSA FILHO
ADVOGADO : CARLOS ESTEVÃO MENDONÇA DE SOUZA
RECORRIDO : GERALDA MOURA DE SOUZA
ADVOGADO : ITAMAR BATISTA LIMA E OUTRO

EMENTA

LOCAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. ANÁLISE DE DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. IMPOSSIBILIDADE NA VIA DO ESPECIAL. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO POR TEMPO INDETERMINADO. NOTIFICAÇÃO DO LOCATÁRIO PARA SUBSTITUIÇÃO DO FIADOR. NÃO CUMPRIMENTO. FALTA GRAVE. POSSIBILIDADE DE O LOCADOR PROCEDER A AÇÃO PARA RESCISÃO CONTRATUAL E CONSEQUENTE DESPEJO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO.

1. A via especial, destinada à uniformização da interpretação da legislação infraconstitucional, não se presta à análise de possível violação a dispositivos da Constituição da República.

2. O art. 40, inciso V, da Lei n.º 8.245/91 dispõe que o locador poderá exigir novo fiador no caso de prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo.

3. A recusa do Locatário em apresentar novo fiador é de ser considerada falta grave, capaz de conduzir à rescisão da avença locatícia e ao consequente despejo.

4. A demonstração do dissídio jurisprudencial não se contenta com meras transcrições de ementas, sendo absolutamente indispensável o cotejo analítico de sorte a demonstrar a devida similitude fática entre os julgados.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, 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, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, negar-lhe provimento. Os Srs. Ministros Arnaldo Esteves Lima, Napoleão Nunes Maia Filho, Jorge Mussi e Felix Fischer votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 13 de abril de 2010 (Data do Julgamento)

MINISTRA LAURITA VAZ
Relatora

RECURSO ESPECIAL Nº 902.796 - DF (2006/0252412-9)

RECORRENTE : MARTINIANO BARBOSA FILHO
ADVOGADO : CARLOS ESTEVÃO MENDONÇA DE SOUZA
RECORRIDO : GERALDA MOURA DE SOUZA
ADVOGADO : ITAMAR BATISTA LIMA E OUTRO

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA LAURITA VAZ:

Trata-se de recurso especial interposto por MARTINIANO BARBOSA FILHO, com fundamento nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, em face de acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, que restou ementado nos seguintes termos, *litteris*:

"AÇÃO DE DESPEJO – INFRAÇÃO LEGAL – CONTRATO – PRORROGAÇÃO – PRAZO INDETERMINADO – SUBSTITUIÇÃO DE FIADOR – INTIMAÇÃO DO LOCATÁRIO – RECUSA – SENTENÇA EXTRA PETITA – RECURSO DESPROVIDO. Não há que se falar em julgamento extra petita, quando a r. sentença decide a questão nos estreitos limites em que foi proposta. A permanência do inquilino no imóvel locado, após findo o prazo certo e determinado do contrato de locação, ao mais responsabiliza o fiador, vez que não houve anuência deste no sentido da prorrogação contratual, sendo irrelevante a cláusula de permanência da responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves. Pertinente a atitude do locador que notifica o locatário a fim de que este substitua o fiador a fim de constituir garantia fidejussória ao contrato locatício, quando este é prorrogado por prazo indeterminado, nos termos do artigo 40, item V, da Lei nº 8.245/1991." (fl. 233)

Alega o Recorrente, nas razões do apelo nobre, violação ao art. 5.º, inciso XXXVI, da Constituição Federal e aos arts. 9.º, inciso II, e 40, inciso V, da Lei n.º 8.245/91, aduzindo que [...], *ainda que a apelada pretendesse aumentar o valor da locação, estaria cumprindo o primitivo acordo de vontades, não exonerando, assim, os fiadores de responder por sua totalidade com o acréscimo.* [...]" (fl. 248)

Assevera que o Tribunal *a quo* "[...] *contrariou a lei, pois a locadora não notificou o locatário que visasse dar fim á locação, nos 12 (doze) primeiros meses do contrato, não o fazendo, resultou ajuste tácito no sentido de prorrogar-se a locação, mesmo porque o recorrente não se encontrava inadimplente.*" (fl. 250)

Sustenta, ainda, a existência de dissídio jurisprudencial.

Apresentadas contrarrazões (fls. 255/257) e não admitido o recurso na origem

Superior Tribunal de Justiça

(fls. 259/260), ascenderam os autos à apreciação desta Corte por força do provimento do AG 789.109/DF.

É o relatório.



RECURSO ESPECIAL Nº 902.796 - DF (2006/0252412-9)

EMENTA

LOCAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. ANÁLISE DE DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. IMPOSSIBILIDADE NA VIA DO ESPECIAL. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO POR TEMPO INDETERMINADO. NOTIFICAÇÃO DO LOCATÁRIO PARA SUBSTITUIÇÃO DO FIADOR. NÃO CUMPRIMENTO. FALTA GRAVE. POSSIBILIDADE DE O LOCADOR PROCEDER A AÇÃO PARA RESCISÃO CONTRATUAL E CONSEQUENTE DESPEJO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO.

1. A via especial, destinada à uniformização da interpretação da legislação infraconstitucional, não se presta à análise de possível violação a dispositivos da Constituição da República.

2. O art. 40, inciso V, da Lei n.º 8.245/91 dispõe que o locador poderá exigir novo fiador no caso de prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo.

3. A recusa do Locatário em apresentar novo fiador é de ser considerada falta grave, capaz de conduzir à rescisão da avença locatícia e ao consequente despejo.

4. A demonstração do dissídio jurisprudencial não se contenta com meras transcrições de ementas, sendo absolutamente indispensável o cotejo analítico de sorte a demonstrar a devida similitude fática entre os julgados.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA LAURITA VAZ (Relatora):

O Recorrente e a Recorrida são, respectivamente, Locatário e Locadora de imóvel, cujo contrato foi firmado por prazo determinado e era garantido por fiança.

A ora Recorrida ajuizou, em face do ora Recorrente, ação de despejo por infração contratual, na forma do art. 9.º, inciso II, da Lei n.º 8.245/91.

Alegou que, nos termos do art. 40, inciso V, da acima citada lei, ante a prorrogação da avença locatícia inicialmente firmada, notificou o Recorrente para substituição da fiadora que originalmente garantira o contrato. Entretanto, a providência solicitada não foi cumprida.

O Recorrente alegou que não cometeu qualquer falta contratual capaz de suscitar a rescisão e o consequente despejo. Isso porque, em sendo a avença prorrogada por tempo indeterminado, não haveria para ele, ainda que instado a tanto pela Locadora, qualquer obrigação de apresentar novo fiador, porquanto o garante indicado no pacto original,

Superior Tribunal de Justiça

conforme o disposto na lei e confirmado pela jurisprudência, permanece responsável pelas obrigações locatícias até a entrega das chaves.

A sentença de primeiro grau julgou procedente o pedido para rescindir o contrato de locação e determinar o despejo. O Tribunal de origem confirmou o entendimento do juízo monocrático.

Daí a interposição do presente recurso especial.

Feito esse breve esboço histórico, passo ao exame da controvérsia.

Inicialmente, cumpre anotar que a via especial, destinada à uniformização da interpretação da legislação infraconstitucional, não se presta à análise de possível violação a dispositivos da Constituição da República, razão pela qual não conheço do especial em relação à alegada ofensa ao art. 5.º, inciso XXXVI, da Carta Magna.

No mais, melhor sorte não socorre o Recorrente.

Ora, quando o contrato de locação inicialmente firmado por prazo certo, é prorrogado e passa a vigor por tempo indeterminado, como na hipótese dos autos, há expressa previsão legal – art. 40, inciso V, da Lei n.º 8.245/91 –, a permitir ao Locador que exija a substituição da garantia fidejussória inicialmente prestada, notificando o Locatário desse propósito e indicando-lhe prazo para o cumprimento.

Nesse sentido:

"LOCAÇÃO E PROCESSUAL CIVIL – ALÍNEA 'C' – COTEJO ANALÍTICO – ART. 255/RISTJ – INEXISTÊNCIA – FIANÇA – VÍNCULO OBRIGACIONAL ENTRE LOCADOR E FIADOR - AÇÃO DE EXONERAÇÃO – INCLUSÃO DO LOCATÁRIO NO PÓLO PASSIVO COMO LITISCONSORTE NECESSÁRIO – ART. 47 DO CPC – IMPOSSIBILIDADE.

[...]

II - O instituto da fiança gera vínculo obrigacional tão somente entre o locador e o fiador. A fiança como objeto de exoneração não comporta o locatário como sujeito interessado, além do que é o locador a quem é dada a faculdade de exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos termos do art. 40, inciso IV da Lei nº 8.245/91.

[...]

V - Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, desprovido." (REsp 400.931/RS, 5.ª Turma, Rel. Min. GILSON DIPP, DJ de 24/05/2004; sem grifos no original.)

"PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE QUALQUER VÍCIO LEGAL. INTERPRETAÇÃO NÃO EXTENSIVA À

Superior Tribunal de Justiça

FIANÇA LOCATÍCIA. APLICAÇÃO. ARTIGOS 1.483, DO CÓDIGO CIVIL, 39 E 40, V, DA LEI 8.245/91. REEXAME DA MATÉRIA REGULARMENTE JULGADA. INADEQUAÇÃO DA VIA JUDICIAL UTILIZADA. REJEITADOS.

[...]

III – O artigo 39, da Lei 8.245/91, não determinou a extensividade da fiança em prejuízo da voluntária e desinteressada manifestação de vontade do fiador. É tanto assim que, na hipótese de a fiança haver sido prestada por prazo certo – como na hipótese –, e a locação se prorrogar indeterminadamente, dito diploma, em seu inciso V, art. 40, ofertou ao locador a possibilidade de exigir novo fiador, ou mesmo a substituição da modalidade de garantia.

[...]

V -Embargos de declaração rejeitados." (EDcl nos EDcl no AgRg no REsp 275.383/MG, 5.ª Turma, Rel. Min. GILSON DIPP, DJ de 25/06/2001.)

Na linha desse entendimento, forçoso concluir que a recusa do Locatário em apresentar novo fiador é de ser considerada falta grave, capaz de conduzir à rescisão da avença locatícia e ao conseqüente despejo.

A propósito:

"RESP - CIVIL - LOCAÇÃO - FIANÇA - A NÃO SUBSTITUIÇÃO DA FIANÇA, UMA VEZ RECLAMADA NO CONTRATO, CONFERE AO LOCADOR O DIREITO A RESCISÃO DO CONTRATO." (REsp 145.544/SP, 6.ª Turma, Rel. Min. LUIZ VICENTE CERNICCHIARO, DJ de 02/02/1998.)

A moderna doutrina não destoia do entendimento acima esposado, *in verbis*:

*"A Lei não especifica como ocorrerá a exigência de novo fiador ou nova garantia. A orientação deve ser a mesma que estava presente na lei revogada e no § 3º do art. 38. Deve o inquilino ser notificado para em trinta dias apresentar novo fiador ou nova garantia. Decorrido esse prazo, no silêncio do locatário, estará autorizado o pedido de despejo. [...]" (VENOSA, Sílvio de Sálvo, **Lei do Inquilinato Comentada Doutrina e Prática**, Editora Atlas, 8.ª ed., São Paulo, pg. 183.)*

Relativamente ao alegado dissenso pretoriano, cabe salientar que constitui entendimento já consagrado neste Tribunal o fato de que a demonstração do dissídio jurisprudencial não se contenta com meras transcrições de ementas, sendo absolutamente indispensável o cotejo analítico de sorte a demonstrar a devida similitude fática entre os julgados, não verificada na espécie.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS INATACADOS. ACÓRDÃO RECORRIDO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA.

1. É inadmissível o Recurso Extraordinário, quando a decisão

Superior Tribunal de Justiça

recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles' (Súmula 283/STF).

2. Não enseja conhecimento do recurso especial interposto com base na alínea 'c', do permissivo constitucional, a mera transcrição de ementas, sem que o recorrente tenha procedido ao cotejo analítico.

3. Recurso especial não conhecido." (REsp 324.177/SP, 2.^a Turma, Rel. Min. CASTRO MEIRA, DJ de 25/10/2004.)

Ante o exposto, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO.

É como voto.



MINISTRA LAURITA VAZ
Relatora

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUINTA TURMA**

Número Registro: 2006/0252412-9

REsp 902796 / DF

Números Origem: 20040710064700 20050020028673 20060070041563 200601253468

PAUTA: 13/04/2010

JULGADO: 13/04/2010

Relatora

Exma. Sra. Ministra **LAURITA VAZ**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ELENITA AMELIA CAIADO DE ACIOLI**

Secretário

Bel. **MARCELO PEREIRA CRUVINEL** (em substituição)

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARTINIANO BARBOSA FILHO
ADVOGADO : CARLOS ESTEVÃO MENDONÇA DE SOUZA
RECORRIDO : GERALDA MOURA DE SOUZA
ADVOGADO : ITAMAR BATISTA LIMA E OUTRO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

CERTIDÃO

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

"A Turma, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte, negou-lhe provimento."

Os Srs. Ministros Arnaldo Esteves Lima, Napoleão Nunes Maia Filho, Jorge Mussi e Felix Fischer votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 13 de abril de 2010

MARCELO PEREIRA CRUVINEL (em substituição)
Secretário