



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2121585 - PR (2024/0029590-0)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

RECORRENTE : MEDITERRANEO ENGENHARIA DE PROJETOS E CONSTRUCOES LTDA

ADVOGADOS : FERNANDO AUGUSTO SPERB - PR022997
ANDRE LUIZ BONAT CORDEIRO - PR025697
ALCEU CONCEIÇÃO MACHADO NETO - PR032767
PRISCILA ESPERANÇA PELANDRÉ - PR045941
CEZAR AUGUSTO CORDEIRO MACHADO - PR038287
PEDRO HENRIQUE CORDEIRO MACHADO - PR061370
DAIANA MOURÃO DE ANDRADE - PR050581
VITOR HENRIQUE MAINARDES - PR103231
ANA PAULA DE CARVALHO - PR105186

RECORRIDO : FATIMA CRISTINA RIBEIRO ADAMI

ADVOGADOS : JOÃO KLEINA - PR057718
GILLIANE CRISTINE POMBO - PR054448
OTTON ROGERIO MACENTE LIMA - PR060968
ISABELLI CHRISTINI GAGLIARDI - PR110629

INTERES. : AKON ENGENHARIA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS. FIANÇA. CONTRATO POR PRAZO DETERMINADO. ALTERAÇÃO DO QUADRO SOCIAL. EMPRESA AFIANÇADA. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. EXONERAÇÃO. EFEITOS.

1. Ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis, ajuizada em 10/12/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 18/10/2023 e concluso ao gabinete em 21/02/2024.
2. O propósito recursal é decidir se, em contrato de locação por prazo determinado, a alteração de quadro social da empresa afiançada admite a exoneração de fiador que havia prestado a garantia em razão de vínculo afetivo com algum dos sócios que se retirou e, sendo possível, a partir de quando a notificação passa surtir os efeitos de exonerar o fiador.
3. Necessário distinguir a notificação feita pelo fiador ao locador com a intenção de exonerar-se dos efeitos dessa notificação, os quais irão definir efetivamente a partir de quando o fiador estará exonerado da obrigação fidejussória.

4. A exoneração do fiador tem início distinto em cada uma das modalidades de contrato de locação, que pode ser firmado por (I) prazo indeterminado, (II) por prazo determinado que, prorrogando-se, torna-se indeterminado e (III) por prazo determinado que se extingue na data prevista ou antes.
5. Para os contratos por prazo indeterminado, aplica-se o art. 835 do Código Civil, combinado com o art. 40, X, da Lei 8.245/91, de forma que o fiador poderá exonerar-se da fiança, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. Cuida-se de denúncia vazia, sem a necessidade de apresentar justificativas.
6. Para os contratos firmados por prazo determinado, mas que se tornam indeterminados em razão da sua prorrogação, a jurisprudência deste STJ assentou a desnecessidade de a notificação ser realizada apenas no período da indeterminação do contrato de locação, podendo os fiadores, no curso da locação com prazo determinado, notificarem o locador de sua intenção, embora seus efeitos somente possam se projetar para o período de indeterminação do contrato. Precedentes.
7. Em se tratando de locação por prazo determinado que tem fim na data avençada ou antes, a notificação exoneratória pode ser feita durante sua vigência, mas o compromisso fidejussório se estende até o fim do contrato.
8. Não há como se aplicar aos contratos de locação firmados por prazo determinado a regra do art. 40, X, da Lei 8.245/91, pois o dispositivo refere-se exclusivamente aos contratos por prazo indeterminado.
9. Embora possa ser enviada notificação exoneratória ao locador durante a vigência do contrato por prazo determinado, o fiador somente irá se exonerar de sua obrigação, (I) ao término do contrato por prazo determinado, ainda que haja alteração no quadro social da empresa afiançada ou (II) em 120 dias a partir da data em que o contrato se torna indeterminado, por qualquer razão.
10. O art. 820 do Código Civil determina que se pode estipular a fiança, ainda que sem consentimento do devedor ou contra a sua vontade.
11. Sendo o vínculo pessoal entre o fiador e algum dos sócios da empresa afiançada essencial para continuidade da garantia, tal disposição deve estar prevista expressamente no contrato de fiança, nos termos do art. 830 do Código Civil.
12. Recurso especial conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 14 de maio de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2121585 - PR (2024/0029590-0)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

RECORRENTE : MEDITERRANEO ENGENHARIA DE PROJETOS E CONSTRUCOES LTDA

ADVOGADOS : FERNANDO AUGUSTO SPERB - PR022997
ANDRE LUIZ BONAT CORDEIRO - PR025697
ALCEU CONCEIÇÃO MACHADO NETO - PR032767
PRISCILA ESPERANÇA PELANDRÉ - PR045941
CEZAR AUGUSTO CORDEIRO MACHADO - PR038287
PEDRO HENRIQUE CORDEIRO MACHADO - PR061370
DAIANA MOURÃO DE ANDRADE - PR050581
VITOR HENRIQUE MAINARDES - PR103231
ANA PAULA DE CARVALHO - PR105186

RECORRIDO : FATIMA CRISTINA RIBEIRO ADAMI

ADVOGADOS : JOÃO KLEINA - PR057718
GILLIANE CRISTINE POMBO - PR054448
OTTON ROGERIO MACENTE LIMA - PR060968
ISABELLI CHRISTINI GAGLIARDI - PR110629

INTERES. : AKON ENGENHARIA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS. FIANÇA. CONTRATO POR PRAZO DETERMINADO. ALTERAÇÃO DO QUADRO SOCIAL. EMPRESA AFIANÇADA. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. EXONERAÇÃO. EFEITOS.

1. Ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis, ajuizada em 10/12/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 18/10/2023 e concluso ao gabinete em 21/02/2024.
2. O propósito recursal é decidir se, em contrato de locação por prazo determinado, a alteração de quadro social da empresa afiançada admite a exoneração de fiador que havia prestado a garantia em razão de vínculo afetivo com algum dos sócios que se retirou e, sendo possível, a partir de quando a notificação passa surtir os efeitos de exonerar o fiador.
3. Necessário distinguir a notificação feita pelo fiador ao locador com a intenção de exonerar-se dos efeitos dessa notificação, os quais irão definir efetivamente a partir de quando o fiador estará exonerado da obrigação fidejussória.
4. A exoneração do fiador tem início distinto em cada uma das modalidades

de contrato de locação, que pode ser firmado por (I) prazo indeterminado, (II) por prazo determinado que, prorrogando-se, torna-se indeterminado e (III) por prazo determinado que se extingue na data prevista ou antes.

5. Para os contratos por prazo indeterminado, aplica-se o art. 835 do Código Civil, combinado com o art. 40, X, da Lei 8.245/91, de forma que o fiador poderá exonerar-se da fiança, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. Cuida-se de denúncia vazia, sem a necessidade de apresentar justificativas.

6. Para os contratos firmados por prazo determinado, mas que se tornam indeterminados em razão da sua prorrogação, a jurisprudência deste STJ assentou a desnecessidade de a notificação ser realizada apenas no período da indeterminação do contrato de locação, podendo os fiadores, no curso da locação com prazo determinado, notificarem o locador de sua intenção, embora seus efeitos somente possam se projetar para o período de indeterminação do contrato. Precedentes.

7. Em se tratando de locação por prazo determinado que tem fim na data avençada ou antes, a notificação exoneratória pode ser feita durante sua vigência, mas o compromisso fidejussório se estende até o fim do contrato.

8. Não há como se aplicar aos contratos de locação firmados por prazo determinado a regra do art. 40, X, da Lei 8.245/91, pois o dispositivo refere-se exclusivamente aos contratos por prazo indeterminado.

9. Embora possa ser enviada notificação exoneratória ao locador durante a vigência do contrato por prazo determinado, o fiador somente irá se exonerar de sua obrigação, (I) ao término do contrato por prazo determinado, ainda que haja alteração no quadro social da empresa afiançada ou (II) em 120 dias a partir da data em que o contrato se torna indeterminado, por qualquer razão.

10. O art. 820 do Código Civil determina que se pode estipular a fiança, ainda que sem consentimento do devedor ou contra a sua vontade.

11. Sendo o vínculo pessoal entre o fiador e algum dos sócios da empresa afiançada essencial para continuidade da garantia, tal disposição deve estar prevista expressamente no contrato de fiança, nos termos do art. 830 do Código Civil.

12. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

RELATORA: Ministra NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por MEDITERRÂNEO ENGENHARIA DE PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA, fundado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/PR.

Ação: de despejo cumulada com cobrança de aluguéis, ajuizada por

MEDITERRÂNEO ENGENHARIA DE PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA, em face de AKON ENGENHARIA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL, em razão da inadimplência de contrato de aluguel em que FATIMA CRISTINA RIBEIRO ADAMI figura como fiadora.

Sentença: Reconheceu a ilegitimidade passiva *ad causam* de FÁTIMA CRISTINA RIBEIRO ADAMI, para quem julgou extinta a ação, sem resolução do mérito. Julgou procedentes os pedidos formulados pelo autor em relação a AKON ENGENHARIA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL.

Acórdão: negou provimento ao recurso interposto pela recorrente, nos termos assim ementados:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO C.C. RESCISÃO CONTRATUAL E COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS. SENTENÇA QUE RECONHECEU A ILEGITIMIDADE PASSIVA DA FIADORA. MANUTENÇÃO. POSSIBILIDADE DE EXONERAÇÃO DA FIANÇA NO CASO EM CONCRETO. ALTERAÇÃO DO QUADRO SOCIETÁRIO DE PESSOA JURÍDICA, COM O INGRESSO DE NOVOS SÓCIOS E RETIRADA DOS SÓCIOS QUE, POR VÍNCULO PESSOAL E FAMILIAR, PRESTARAM A FIANÇA. GARANTIA PRESTADA INTUITU PERSONAE. CLÁUSULA ESTABELECE VIGÊNCIA DA FIANÇA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES, BEM ASSIM A RENÚNCIA AO DIREITO DE EXONERAR-SE DA FIANÇA. DISPOSIÇÕES QUE NÃO RETIRAM DO FIADOR O DIREITO À EXONERAÇÃO DA GARANTIA NA FORMA AUTORIZADA PELO ART. 835 DO CC/2002. ESTIPULAÇÕES QUE CEDEM ANTE A ALTERAÇÃO DO SÓCIO DA PESSOA JURÍDICA. FATOR DETERMINANTE PARA A CONCESSÃO DA FIANÇA PELA APELADA. EXISTÊNCIA, ADEMAIS, DE COMUNICAÇÃO DA ALTERAÇÃO DO QUADRO SOCIETÁRIO, BEM COMO DE FORMULAÇÃO DE PEDIDO DE EXONERAÇÃO DAS GARANTIAS. PRECEDENTES. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

Embargos de declaração: opostos pelo recorrente, foram rejeitados.

Recurso especial: além de dissídio jurisprudencial, alega violação aos arts. 489, 1.022 do CPC, art. 40, X da Lei 8.245/1991, art. 835 do Código Civil.

Sustenta que o acórdão recorrido foi omissivo ao não enfrentar a alegação de que a fiadora estava inadimplente quando pleiteou a sua exoneração.

Argumenta que o fiador não poderia exonerar-se das obrigações antes do término do contrato de locação firmado por prazo determinado.

Alega subsidiariamente que os efeitos da exoneração devem ocorrer em 120 dias, a contar da notificação, em observância ao art. 40, X da Lei 8.245/1991, e não efeito imediato.

Sustenta que a recorrida deveria ficar responsável pela fiança prestada durante todo o prazo de validade do contrato.

Aduz que não foi demonstrada qualquer razão que autorizasse a exoneração da fiadora.

É o relatório.

VOTO

O propósito recursal é decidir se, em contrato de locação por prazo determinado, a alteração de quadro social da empresa afiançada admite a exoneração de fiador que havia prestado a garantia em razão de vínculo afetivo com algum dos sócios que se retirou e, sendo possível, a partir de quando a notificação passa surtir os efeitos de exonerar o fiador.

1. DA VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC

1. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

2. A propósito, confira-se: AgInt nos EDcl no AREsp 1.094.857/SC, 3ª Turma, DJe de 02/02/2018 e AgInt no AREsp 1.089.677/AM, 4ª Turma, DJe de 16/02/2018.

3. No particular, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente acerca das razões que ensejaram a exoneração da fiadora. Notadamente no que tange à inadimplência, o acórdão recorrido não foi omissivo, apenas entendeu que o tema não era relevante para o deslinde da questão.

4. Assim, os embargos de declaração opostos pela parte recorrente, de fato, não comportavam acolhimento. Observado o entendimento dominante desta Corte acerca do tema, não há que se falar em violação do art. 1.022 do CPC.

2. DA EXONERAÇÃO DO FIADOR

5. Apesar das diversas modalidades de garantias locatícias existentes, a fiança ainda é a mais utilizada nos contratos de locação. O art. 818 do Código Civil a caracteriza como um contrato em que "uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor caso este não a cumpra".

6. A exoneração do fiador tem início distinto em cada uma das modalidades de contrato de locação, que pode ser firmado por (I) prazo indeterminado, (II) por prazo determinado que, prorrogando-se, torna-se indeterminado e (III) por prazo determinado que se extingue na data prevista ou antes.

7. Embora comumente se mencione a expressão "exoneração", é necessário distinguir a notificação feita pelo fiador ao locador com a intenção de exonerar-se dos efeitos dessa notificação, os quais irão definir efetivamente a partir de quando o fiador estará exonerado da obrigação fidejussória.

8. Nesse sentido, o art. 835 do Código Civil, determina 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 60 (sessenta) dias após a notificação do credor.

9. A Lei 8.245/91, que especificamente dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, por um édito da Lei 12.112/09, passou a determinar no art. 40, X, que o locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia na hipótese de prorrogação da locação por prazo indeterminado, uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.

10. Dessarte, nos contratos por prazo indeterminado, basta que se cumpra o requisito formal de o fiador notificar o locador de sua pretensão exoneratória para que se inicie o prazo de 120 (cento e vinte) dias para a busca por novo fiador ou da substituição da garantia, período durante o qual o garantidor

mantém-se obrigado.

11. Para os contratos firmados por prazo determinado, mas que se tornam indeterminados em razão da sua prorrogação, a jurisprudência deste STJ assentou a desnecessidade de a notificação ser realizada apenas no período da indeterminação do contrato de locação, podendo os fiadores, no curso da locação com prazo determinado, notificarem o locador de sua intenção, embora seus efeitos somente possam se projetar para o período de indeterminação do contrato. (REsp n. 1.798.924/RS, Terceira Turma, julgado em 14/5/2019, DJe de 21/5/2019; AgInt no AREsp n. 1.587.125/PR, Quarta Turma, julgado em 8/6/2020, DJe de 12/6/2020; e no AgInt nos EDcl no REsp n. 1.796.772/PR, Quarta Turma, julgado em 4/5/2020, DJe de 7/5/2020.)

12. Sendo possível que o fiador envie a notificação exoneratória ao credor ainda durante a vigência de contrato de locação por prazo determinado, resta decidir a partir de quando surtem os efeitos dessa notificação se não houve a prorrogação do contrato.

13. Não há como se aplicar aos contratos de locação firmados por prazo determinado a regra do art. 40, X, da Lei 8.245/91, pois o dispositivo refere-se exclusivamente aos contratos por prazo indeterminado.

14. Tanto é assim que nos contratos por prazo determinado que se tornam indeterminados, o prazo de 120 dias somente terá início quando a locação se tornar indeterminada.

15. Nesse sentido, conclui-se que, embora durante a vigência do contrato de locação por prazo determinado o fiador possa notificar o credor de sua intenção de exonerar-se, isso somente se concretizará (I) ao término do contrato por prazo determinado ou (II) em 120 dias a partir da data em que o contrato se torna indeterminado.

16. Portanto, em se tratando de locação por prazo determinado em que não houve prorrogação, tendo fim na data avençada ou antes, a notificação exoneratória pode ser feita durante sua vigência, mas o compromisso fidejussório

se estende até o fim do contrato.

3. DOS EFEITOS DA ALTERAÇÃO DO QUADRO SOCIAL DA EMPRESA AFIANÇADA

17. Nos termos do 819 do Código Civil, a fiança “não admite interpretação extensiva” e, neste intelecto, a súmula 214 do Superior Tribunal de Justiça libera o fiador de obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.

18. Assim, firmou-se o entendimento de que, malgrado não se confundam a pessoa jurídica com seus respectivos sócios, é possível a exoneração da garantia prestada à sociedade após a substituição dos sócios em função dos quais se deu essa garantia por estranhos à fidúcia original, desde que observados os seus requisitos formais.

19. Nesse sentido: REsp n. 1.101.612/SP, julgado em 7/8/2012, Quinta Turma, DJe de 3/9/2012; REsp n. 961.299/SP, Quinta Turma, julgado em 17/12/2007, DJe de 10/3/2008; REsp 843.377/SP, Quinta Turma, DJ 15/10/07, AgInt no AREsp 687507/RJ, Terceira Turma, Julgado em 12/09/2017, DJe 21/09/2017; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.733.238/SP, Terceira Turma, julgado em 28/8/2018, DJe de 5/9/2018; AgInt no REsp n. 1.943.792/DF, Terceira Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 23/3/2023; REsp 1.116.952/RJ, Sexta Turma, DJe 8/3/2010.

20. Imperioso destacar que a corrente jurisprudencial que admite a exoneração do fiador em razão da alteração do quadro social da empresa afiançada fora firmada ainda na vigência do Código Civil de 1916, segundo o qual, pelo art. 1.500, admitia-se a exoneração por “ato amigável ou por sentença”. Portanto, eventual litígio sobre a quebra do *intuito personae* pela retirada dos sócios da empresa locatária deveria ser discutido em ação declaratória de exoneração da fiança ou com a concordância do credor.

21. Embora esse entendimento tenha sido replicado já na vigência do atual Código Civil, não mais existe a exigência de que a exoneração seja por “ato

amigável ou por sentença”, sendo a notificação extrajudicial o único requisito formal para a exoneração nos contratos por prazo indeterminado.

22. Somado a isso, a e. Quarta Turma do STJ, tem adotado o posicionamento de que, na vigência do contrato de locação, respondem os fiadores pela garantia dada à empresa locatária em contrato por tempo determinado, ainda que haja mudança no seu quadro social.

23. A este propósito, cita-se: AgInt no REsp n. 1.996.107/DF, Quarta Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 18/8/2022; AgRg no REsp 1336452/MG, QUARTA TURMA, DJe 7/4/2014; AgInt no AREsp n. 1.184.251/SP, QUARTA TURMA, julgado em 21/3/2019, DJe 27/3/2019).

24. Apesar da aparente dissonância, ambas as Turmas convergem no sentido de que a retirada dos sócios da empresa afiançada, por si só, não induz à exoneração automática da fiança, impondo-se, além da comunicação da alteração do quadro societário, a notificação de exoneração das garantias.

25. Sobre isto: AgInt no REsp 1960375/PR, Terceira Turma, Julgado em 14/02/2022, DJe 21/02/2022; AgInt no REsp n. 1.415.437/SP, Quarta Turma, julgado em 1º/07/2019, DJe de 05/08/2019; AgInt no REsp n. 1.792.659/DF, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 25/4/2022. STJ, 4ª T., AgInt no AREsp 869307-SP, DJe 22.2017; AgInt no REsp n. 1.792.659/DF, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 25/4/2022.).

26. Conforme já referido, distinguem-se a notificação exoneratória de seus efeitos, bem como o tratamento a ser conferido aos contratos de locação por prazo determinado ou indeterminado.

27. Observando tais especificidades, ao realizar uma minuciosa análise das correntes jurisprudenciais citadas, percebe-se que não há uma real dissonância de entendimentos.

28. Com efeito, a discussão sobre a possibilidade de exonerar o fiador em razão de alteração no quadro social da empresa afiançada se enfraquece diante da previsão do art. 835 do Código Civil, combinado com o art. 40, X, da Lei

8.245/91, de que, em se tratando de contrato por prazo indeterminado, o fiador poderá exonerar sempre que lhe convier.

29. Cuida-se de denúncia vazia, não importando mais a razão pela qual o fiador deseja se exonerar. Portanto, a possibilidade de exoneração da garantia prestada à empresa após a substituição dos sócios em função dos quais se deu a fiança é conclusão inescapável quando se trata de contratos por prazo indeterminado, pois, reitera-se, não importa a razão da denúncia.

30. Por outro lado, nos contratos por prazo determinado em que não houve prorrogação, embora admita-se que o fiador realize a notificação extrajudicial durante a sua vigência, somente haverá exoneração da garantia com o fim do prazo estabelecido contratualmente. Tal conclusão remanesce mesmo se houver alteração no quadro societário da empresa afiançada durante a vigência do contrato.

31. Até mesmo porque, repisa-se, diferentemente do que ocorria no Código Civil de 1916, em que a exoneração decorria de acordo entre as partes ou de sentença, no atual Código, o único requisito formal é a notificação.

32. Assim, a mera notificação extrajudicial; elaborada unilateralmente pelo fiador; alegando questão de alta subjetividade, como o “vínculo afetivo” com algum dos sócios da empresa afiançada; e de alta recorrência, como a alteração do quadro social de empresa; não pode ser requisito suficiente para a exoneração, sob o risco de enfraquecimento da garantia fidejussória mais utilizada no país.

33. Outrossim, apesar de haver uma certa relação pessoal entre o fiador e o afiançado/devedor que justifique o compromisso do primeiro, o fato é que a fiança consiste numa relação jurídica exclusiva entre credor e fiador, em benefício do credor, sendo desnecessário que o afiançado precise participar de ou anuir com este contrato. Por isso, o art. 820 do Código Civil determina que se pode estipular a fiança, ainda que sem consentimento do devedor ou contra a sua vontade.

34. Sublinha-se também a atual lógica presente no Código Civil de que as atividades econômicas privadas devem ser interpretadas em favor da liberdade

econômica, da boa-fé e do respeito aos contratos.

35. Dessa forma, o fiador que livremente anuiu em prestar garantia a uma pessoa jurídica – e não a um de seus sócios-, ciente de que a empresa estaria sujeita a alteração de quadro social, não pode simplesmente exonerar-se, após enviar notificação extrajudicial, ainda durante a vigência de contrato por tempo determinado, em razão de fato que lhe era previsível.

36. Sendo o vínculo pessoal entre o fiador e algum dos sócios da empresa afiançada essencial para continuidade da garantia, tal disposição deve estar prevista expressamente no contrato de fiança, nos termos do art. 830 do Código Civil.

37. Cabe mencionar que o Projeto de Lei nº.140, de 2009 (nº. 71/07, na Câmara dos Deputados), que redundou na Lei nº. 12.112/09 (a qual aperfeiçoou a Lei das Locações), pretendia inserir um parágrafo 3º ao art. 13 da Lei no 8.245/1991, do qual constaria: “§3º Nas locações não residenciais, equipara-se à cessão da locação qualquer negócio jurídico que importe na transferência do controle societário do locatário pessoa jurídica.”

38. Essa inserção foi vetada pelas razões que se passa a expor:

“Não é possível confundir a estruturação societária da pessoa jurídica, que, independentemente da formação do quadro de sócios, tem personalidade jurídica própria, com o contrato de locação havido entre o locador e a própria pessoa jurídica. Ou seja, em outras palavras, o contrato de locação firmado entre locador e pessoa jurídica não guarda qualquer relação de dependência com a estruturação societária de pessoa jurídica locatária, considerando, essencialmente, a distinção da personalidade jurídica de cada um (sócios e a própria pessoa jurídica), conferida pelo ordenamento jurídico pátrio para cada um dos entes. Além do mais, cabe registrar que exigências assim impediriam ou dificultariam sobremaneira operações societárias de transferência de cotas sociais ou ações de sociedades empresárias, tal como, exemplificativamente, a incorporação, fusão ou aquisição da participação majoritária de grandes empresas.” (Mensagem nº. 1.004, de 09/12/2009, do Sr. Presidente da República ao Sr. Presidente do Senado Federal, nos termos do § 1º do art. 66, da Constituição Federal.)

39. Portanto, se já foi rechaçada a tese de que a alteração do controle societário de empresa afiançada se equipara à cessão de locação, não é razoável admitir que a alteração do quadro social somado à notificação exoneratória seja suficiente para exonerar o fiador de suas obrigações ainda durante a vigência de contrato de locação por prazo determinado.

40. Diante do exposto, reitera-se o posicionamento de que, embora possa ser enviada notificação exoneratória ao locador durante a vigência do contrato por prazo determinado, o fiador somente irá se exonerar de sua obrigação, (I) ao término do contrato por prazo determinado, ainda que haja alteração no quadro social da empresa afiançada ou (II) em 120 dias a partir da data em que o contrato se torna indeterminado, por qualquer razão.

4. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

41. Na espécie, foi firmado contrato de locação , com vigência de 11/02/2019 a 09/02/2022, em que a recorrente (MEDITERRANEO ENGENHARIA DE PROJETOS E CONSTRUCOES LTDA) figurou como locadora/credora, a interessada (AKON ENGENHARIA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL) como locatária/afiançada e a recorrida (FATIMA CRISTINA RIBEIRO ADAMI) como fiadora (e-STJ Fl.301).

42. Em 29/06/2021, houve alteração do quadro social da empresa afiançada (AKON ENGENHARIA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL), razão pela qual, em 01/09/2021, e recorrida (FATIMA CRISTINA RIBEIRO ADAMI) enviou notificação extrajudicial à recorrente (MEDITERRANEO ENGENHARIA DE PROJETOS E CONSTRUCOES LTDA) manifestando sua intenção de exonerar-se da garantia fidejussória.

43. O acórdão recorrido, embora tenha reconhecido a inadimplência da empresa afiançada (AKON ENGENHARIA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL), declarou a ilegitimidade passiva da recorrida (FATIMA CRISTINA RIBEIRO ADAMI), nos termos da seguinte fundamentação:

“A controvérsia consiste na possibilidade da fiadora Fátima – que possui vínculo familiar com o sócio da empresa AKON - se exonerar da fiança prestada,

vez que, em 29/06/2021, ou seja, no curso do contrato, houve a alienação e transferência das quotas sociais da empresa AKON ENGENHARIA LTDA. para a empresa DE SMET EMPRAL – PROJETOS, GESTÃO, CONSTRUÇÃO E EQUIPAMENTOS LTDA. (mov. 56.3 e 56.4).

A resposta é positiva, pois a “alteração do quadro societário de pessoa jurídica, com o ingresso de novos sócios e a retirada dos sócios que, por vínculo pessoal e familiar, haviam justificado a concessão da fiança, autoriza o fiador se exonerar da garantia, gratuita e desinteressada, então prestada, uma vez não mais existente o contexto fático que (REsp n. 1.101.612/SP, relator Ministro Marco legitimou a fiança originalmente concedida” Aurélio Bellizze, Quinta Turma, julgado em 7/8/2012, DJe de 3/9/2012).

Por igual, ao contrário do sustentado no recurso, a existência de cláusula estabelecendo vigência da fiança até a entrega das chaves, assim como a renúncia ao direito à exoneração, não retira do fiador, nesses casos, o direito de se exonerar da garantia nos termos em que autoriza o art. 835 do CC/2002. Nesse sentido: (STJ, 3.ª Turma, AgInt no AREsp n. 687.507/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 12/9/2017, DJe de 21/9/2017) (...) (STJ, AgInt no AREsp 1943792, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, DJe 23.03.2023)

Como se nota, sobre as disposições contratuais no sentido da renúncia ao direito à exoneração e de que a garantia se estende até a entrega das chaves prevalece a natureza personalíssima da fiança. No caso, o fator determinante para a concessão da garantia foi o parentesco entre a fiadora e os então sócios da locatária.

É certo, como se vê acima, que o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que “a retirada dos sócios-fiadores, por si só, não induz à exoneração automática da fiança, impondo-se, além da comunicação da alteração do quadro societário, formulação de pedido de exoneração das garantias”.

No presente caso, contudo, é incontroverso que houve comunicação da alteração do quadro societário, bem como formulação de pedido de exoneração das garantias por diversos meios (e-mails, notificação extrajudicial (mov. 56.5 a 56.13), havendo, inclusive, resposta via e-mail por parte da apelante em 17/06/2021 (mov 56.6), ou seja, em momento anterior à inadimplência, na qual declarou que o proprietário não se opunha à extinção da garantia, desde que, em troca, fosse prestada carta fiança.

Nesse ponto, é importante frisar que o entendimento é o de que não se exige a efetiva troca de fiança para fins de exoneração do antigo fiador, mas tão-somente, como já visto, a comunicação e formulação do pedido de exclusão.

Estão presentes, portanto, todos os requisitos para a apelada exonerar-se da fiança, já que (I) pela alteração do quadro societário da locatária, saiu da sociedade aquele que possui vínculo familiar com a fiadora, de modo que se tratava de garantia prestada intuitu personae e (II) houve comunicação formal à apelante da intenção de exoneração.

Não altera essa conclusão o disposto no art. 40, X, da Lei 8.245/91, tampouco eventual comportamento contraditório da apelada.

De um lado, porque não houve prorrogação da locação por prazo indeterminado, ocorrendo a exoneração durante a vigência do ajuste, de modo que não se aplica, ao caso, a regra do art. 40, X, da Lei 8.245/91. Por outro, porque apenas a manifestação da fiadora no sentido de substituir a garantia não é capaz de afastar o seu direito à exoneração. (e-STJ Fl.301-303)

44. Dessarte, em síntese, o Tribunal de origem concluiu que estavam presentes na hipótese todos os requisitos para exoneração da fiadora/recorrida

(FATIMA CRISTINA RIBEIRO ADAMI), pois houve alteração do quadro social da empresa afiançada, porquanto saiu da sociedade o sócio que possuía vínculo familiar com a fiadora, encerrando-se *o intuito personae* que justificava a garantia e foi enviada a notificação exoneratória à credora/recorrente (MEDITERRANEO ENGENHARIA DE PROJETOS E CONSTRUCOES LTDA).

45. Apesar das menções feitas a julgados desta Corte Superior, houve equivocada interpretação da jurisprudência que merece ser devidamente esclarecida.

46. Embora seja válida a notificação extrajudicial enviada pela recorrida/fiadora (FATIMA CRISTINA RIBEIRO ADAMI) durante a vigência do contrato por prazo determinado, a exoneração somente poderia surtir o efeito de exonerar a recorrida (I) ao término do contrato, isto é, em 09/02/2022 ou (II) em 120 dias a partir da data em que o contrato se torna indeterminado, o que não se aplica na espécie, pois não houve prorrogação indeterminada da locação. Assim, a recorrida (FATIMA CRISTINA RIBEIRO ADAMI) deve manter-se vinculada às obrigações assumidas até 09/02/2022.

47. Tendo em vista que os débitos que estão em debate datam de agosto de 2021 e dezembro de 2021, conclui-se que eles surgiram antes de ter sido enviada a notificação exoneratória (01/09/2021) e antes da data avençada para ser o fim do contrato por prazo determinado (09/02/2022).

48. Portanto, apesar de ser válida a notificação enviada, mantém-se a responsabilidade da recorrida (FATIMA CRISTINA RIBEIRO ADAMI), na condição de fiadora, pelos débitos em discussão, pois dizem respeito ao período em que ainda estava vigente a locação por prazo determinado.

5. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO E DOU PROVIMENTO ao recurso especial para reconhecer a legitimidade passiva da recorrida.

Incabível a majoração de honorários, ante a ausência simultânea dos

requisitos elencados pela Segunda Seção no julgamento do AgInt nos EREsp 1.539.725/DF, (julgado em 09/08/2017, DJe 19/10/2017).

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0029590-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.121.585 / PR

Números Origem: 00124078520218160194 00161884720238160194

EM MESA

JULGADO: 14/05/2024

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MEDITERRANEO ENGENHARIA DE PROJETOS E CONSTRUCOES LTDA

ADVOGADOS : FERNANDO AUGUSTO SPERB - PR022997
ANDRE LUIZ BONAT CORDEIRO - PR025697
ALCEU CONCEIÇÃO MACHADO NETO - PR032767
PRISCILA ESPERANÇA PELANDRÉ - PR045941
CEZAR AUGUSTO CORDEIRO MACHADO - PR038287
PEDRO HENRIQUE CORDEIRO MACHADO - PR061370
DAIANA MOURÃO DE ANDRADE - PR050581
VITOR HENRIQUE MAINARDES - PR103231
ANA PAULA DE CARVALHO - PR105186

RECORRIDO : FATIMA CRISTINA RIBEIRO ADAMI

ADVOGADOS : JOÃO KLEINA - PR057718
GILLIANE CRISTINE POMBO - PR054448
OTTON ROGERIO MACENTE LIMA - PR060968
ISABELLI CHRISTINI GAGLIARDI - PR110629

INTERES. : AKON ENGENHARIA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Inadimplemento - Rescisão / Resolução

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe deu provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.