

# Superior Tribunal de Justiça

## RECURSO ESPECIAL Nº 1.634.048 - MG (2016/0080731-0)

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : IRAN JOSÉ DE OLIVEIRA  
**RECORRENTE** : JOAQUIM AMERICO DE OLIVEIRA  
**RECORRENTE** : SEBASTIAO DE OLIVEIRA  
**ADVOGADOS** : SILVANO ARAÚJO GUIMARÃES - MG054219  
DILERMANDO DE MELLO - MG009633  
ZILMAR FREITAS GONÇALVES - MG036565  
MAIKO FREITAS DE ALENCAR E OUTRO(S) - MG120991  
**RECORRIDO** : HÉLCIO BAETA  
**RECORRIDO** : HELOISA HELENA MIRANDA SOUZA  
**RECORRIDO** : IVAIR PEREIRA DE SOUZA  
**ADVOGADO** : MONICA DA CONSOLACAO DURAES MAIA - MG105797  
**RECORRIDO** : HELBERT BAETA  
**ADVOGADO** : ADALBERTO JOSE DA CUNHA - MG032522  
**RECORRIDO** : MASSA FALIDA CONVITE INDÚSTRIA COMÉRCIO  
BRINQUEDOS E MÓVEIS ESCOLARES LTDA.  
**ADVOGADO** : ALMIR AFONSO BARBOSA - ADMINISTRADOR JUDICIAL -  
MG056277N

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. FIANÇA EM LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. PRORROGAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. MANUTENÇÃO DA FIANÇA. FALÊNCIA DO LOCATÁRIO. IRRELEVÂNCIA. RESPONSABILIDADE DOS FIADORES.

1. Ação ajuizada em 24/09/2012. Recurso especial 17/08/2015 e atribuído a este gabinete em 25/08/2016.
2. Discute-se a manutenção da fiança em caso de prorrogação de contrato de locação de imóvel urbano por prazo indeterminado.
3. Admite-se a prorrogação da fiança nos contratos locatícios prorrogados por prazo indeterminado, contanto que expressamente prevista no contrato. Precedentes.
4. A decretação de falência do locatário, sem a denúncia da locação, nos termos do art. 119, VII, da Lei 11.101/2005, não altera a responsabilidade dos fiadores junto ao locador.
5. Recurso especial conhecido e provido.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer e dar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra

# *Superior Tribunal de Justiça*

Relatora.

Brasília (DF), 28 de março de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



# Superior Tribunal de Justiça

## RECURSO ESPECIAL Nº 1.634.048 - MG (2016/0080731-0)

**RELATORA** : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
**RECORRENTE** : IRAN JOSÉ DE OLIVEIRA  
**RECORRENTE** : JOAQUIM AMÉRICO DE OLIVEIRA  
**RECORRENTE** : SEBASTIAO DE OLIVEIRA  
**ADVOGADOS** : SILVANO ARAÚJO GUIMARÃES - MG054219  
DILERMANDO DE MELLO - MG009633  
ZILMAR FREITAS GONÇALVES - MG036565  
MAIKO FREITAS DE ALENCAR E OUTRO(S) - MG120991  
**RECORRIDO** : HÉLCIO BAETA  
**RECORRIDO** : HELOISA HELENA MIRANDA SOUZA  
**RECORRIDO** : IVAIR PEREIRA DE SOUZA  
**ADVOGADO** : MONICA DA CONSOLACAO DURAES MAIA - MG105797  
**RECORRIDO** : HELBERT BAETA  
**ADVOGADO** : ADALBERTO JOSE DA CUNHA - MG032522  
**RECORRIDO** : MASSA FALIDA CONVITE INDÚSTRIA COMÉRCIO  
BRINQUEDOS E MÓVEIS ESCOLARES LTDA.  
**ADVOGADO** : ALMIR AFONSO BARBOSA - ADMINISTRADOR JUDICIAL -  
MG056277N

### RELATÓRIO

#### A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por IRAN JOSÉ DE OLIVEIRA, JOAQUIM AMÉRICO DE OLIVEIRA e SEBASTIÃO DE OLIVEIRA, com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/MG.

**Ação:** de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, ajuizada em face dos recorridos HÉLCIO BAETA, HELOISA HELENA MIRANDA SOUZA, IVANIR PEREIRA DE SOUZA, HELBERT BAETA e CONVITE INDÚSTRIA COMÉRCIO DE BRINQUEDOS E MÓVEIS ESCOLARES LTDA. (MASSA FALIDA), em que alegam a extinção do contrato de fiança, em razão do fim do contrato originário de locação, diante da ausência de anuência dos fiadores na prorrogação da locação, bem como pela alteração do próprio contrato, pois – com a decretação de falência da locatária – houve alteração do locador do imóvel, sem anuência dos fiadores.

**Sentença:** julgou improcedente o pedido, para declarar rescindido o contrato de

locação objeto dos autos e para condenar os recorridos, na condição de fiadores, ao pagamento dos aluguéis vencidos de junho a setembro de 2012, bem como os que venceram ao longo do processo, e as parcelas vencidas e não pagados do IPTU.

**Acórdão:** em apelação interposta pelos recorridos, o TJ/MG deu provimento ao recurso, para declarar extinta a fiança, em razão da alteração da locação afiançada, conforme ementa abaixo:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA – PRELIMINAR – CONTINÊNCIA – REUNIÃO DE PROCESSOS – MÉRITO – FIANÇA – EXTINÇÃO DA OBRIGAÇÃO

- Não há que se falar em reunião de processo em razão de continência se não estão presentes os requisitos do art. 104 do CPC e não há risco de decisões conflitantes.

- Fiança é contrato acessório e deve ser interpretado de forma restritiva, de forma que, havendo alteração da obrigação afiançada, com a mudança de locatário, não se presume a prorrogação da fiança.

**Embargos de declaração:** opostos pelos recorrentes, foram rejeitados pelo TJ/MG.

**Recurso especial:** alega violação ao art. 39 da Lei 8.245/91. Sustenta, ainda, a existência de dissídio jurisprudencial.

**Admissibilidade:** o recurso foi inadmitido na origem pelo TJ/MG, tendo sido interposto agravo contra a decisão denegatória (fls. 366-378 e-STJ), ao qual dei provimento para determinar o julgamento do recurso especial.

Relatados os fatos, decide-se.

# Superior Tribunal de Justiça

## **RECURSO ESPECIAL Nº 1.634.048 - MG (2016/0080731-0)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : IRAN JOSÉ DE OLIVEIRA  
**RECORRENTE** : JOAQUIM AMERICO DE OLIVEIRA  
**RECORRENTE** : SEBASTIAO DE OLIVEIRA  
**ADVOGADOS** : SILVANO ARAÚJO GUIMARÃES - MG054219  
DILERMANDO DE MELLO - MG009633  
ZILMAR FREITAS GONÇALVES - MG036565  
MAIKO FREITAS DE ALENCAR E OUTRO(S) - MG120991  
**RECORRIDO** : HÉLCIO BAETA  
**RECORRIDO** : HELOISA HELENA MIRANDA SOUZA  
**RECORRIDO** : IVAIR PEREIRA DE SOUZA  
**ADVOGADO** : MONICA DA CONSOLACAO DURAES MAIA - MG105797  
**RECORRIDO** : HELBERT BAETA  
**ADVOGADO** : ADALBERTO JOSE DA CUNHA - MG032522  
**RECORRIDO** : MASSA FALIDA CONVITE INDÚSTRIA COMÉRCIO  
BRINQUEDOS E MÓVEIS ESCOLARES LTDA.  
**ADVOGADO** : ALMIR AFONSO BARBOSA - ADMINISTRADOR JUDICIAL -  
MG056277N

### **VOTO**

#### **A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):**

A questão a ser apreciada consiste em determinar se, havendo a falência da locatária, a fiança de contrato de locação deve ser prorrogada, até a entrega das chaves, ou extinta, à luz do art. 39 da Lei 8.425/91.

Este Superior Tribunal de Justiça, mesmo antes da nova redação conferida ao art. 39 da Lei 8.425/91, ocorrida em 2009, sufragava o entendimento, segundo o qual, havendo cláusula expressa, a fiança deve ser considerada prorrogada em conjunto com o contrato principal.

Esse entendimento, contudo, foi progressivamente construído. Veja-se que, anteriormente à edição da Súmula 214/STJ, este Tribunal apreciou uma série de muitos recursos em que se questionava a legitimidade passiva do fiador em ações executivas ajuizadas pelos locadores, em face de inadimplência dos locatários ocorrida posteriormente ao termo originalmente pactuado.

Buscava-se, nesses recursos, a responsabilização do fiador em contratos locatícios

# Superior Tribunal de Justiça

nos quais locador e locatário tinham pactuado reajustes, moratórias, enfim, pactos que resultavam na criação de nova obrigação, com característica de aditamento, sem a ciência e anuência do fiador.

Como exemplo, mencione-se o seguinte precedente:

A jurisprudência assentada nesta Corte construiu o pensamento de que, devendo ser o contrato de fiança interpretado restritivamente, não se pode admitir a responsabilização do fiador por encargos locatícios acrescidos ao pactuado originalmente sem a sua anuência. (REsp 151.071/MG, Sexta Turma, julgado em 25/11/1997, DJ 19/12/1997).

Esse entendimento foi pacificado com a edição da Súmula 214/STJ, a qual afirma: *“O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu”*.

No entanto, após a Súmula 214/STJ, restou a pacificar, ainda, o entendimento relativo à responsabilidade do fiador quanto aos débitos locatícios contraídos no período da prorrogação do contrato de locação, originalmente ajustado a prazo determinado. Isso porque a fiança exige forma escrita como requisito de validade e, sem expressa prorrogação por escrito, surgiu o questionamento acima.

Nesse contexto, com fundamento na Súmula 214, este STJ passou a exonerar a responsabilidade do fiador dos débitos contraídos no período posterior ao prazo estabelecido no contrato para a locação. Veja-se, como exemplo, o julgado abaixo:

*“Tem prevalecido o entendimento neste Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o contrato acessório de fiança deve ser interpretado de forma restritiva, vale dizer, a responsabilidade do fiador fica delimitada a encargos do pacto locatício originariamente estabelecido. A prorrogação do contrato sem a anuência dos fiadores, portanto, não os vincula. Irrelevante, acrescente-se, a existência de cláusula de duração da responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves”*. (REsp 83.566/SP, Sexta Turma, julgado em 04/10/2001, DJ 04/02/2002, p. 576)

No entanto, essa jurisprudência foi significativamente alterada com o julgamento dos EREsp 566.633/CE, em 22 de novembro de 2006, após o qual este Superior Tribunal passou a admitir a prorrogação da fiança nos contratos locatícios, contanto que expressamente prevista no contrato, normalmente valendo-se a expressão *“até a entrega das chaves”*, conforme a ementa abaixo

transcrita:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO. CLÁUSULA DE GARANTIA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. Continuam os fiadores responsáveis pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal do contrato se anuíram expressamente a essa possibilidade e não se exoneraram nas formas dos artigos 1.500 do CC/16 ou 835 do CC/02, a depender da época que firmaram a avença. Embargos de divergência a que se dá provimento. (EREsp 566.633/CE, Terceira Seção, julgado em 22/11/2006, DJe 12/3/2008).

Para maior esclarecimento do entendimento fixado por este Tribunal, mencione-se o voto do Ministro Relator:

A fiança é a promessa, feita por uma ou mais pessoas, de satisfazer a obrigação de um devedor, se este não a cumprir, assegurando ao credor o seu efetivo cumprimento. Esse tipo de garantia tem como características a acessoriedade, a unilateralidade, a gratuidade e a subsidiariedade. Ante suas características, e nos termos do Código Civil, tanto o revogado (art. 1.483) quanto o novo (art. 819), o contrato de fiança não admite interpretação extensiva. Nestes termos, pode-se extrair que a fiança: a) é um contrato celebrado entre credor e fiador; b) é uma obrigação acessória à principal; c) pode ser estipulado em contrato diverso do garantido, como também inserido em uma de suas cláusulas, mas sem perder a sua acessoriedade; d) não comporta interpretação extensiva, logo o fiador só responderá pelo que estiver expresso no instrumento de fiança, e, e) extingue-se pela expiração do prazo determinado para sua vigência; ou, sendo por prazo indeterminado, quando assim convier ao fiador (art. 1.500 do CC revogado e 835 do novo CC); ou quando da extinção do contrato principal.

(...)

Ao transportar este instituto para a Lei de Locação, imprescindível que os artigos do referido Diploma Legal se adaptem aos princípios norteadores da fiança. Ainda que o artigo 39 da Lei n.º 8.245/91 determine que "Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel", tal regramento deve se compatibilizar com o instituto da fiança, se esta for a garantia prestada. Assim, a cada contrato de fiança firmado, diferentes conseqüências serão produzidas aos encargos do fiador. Dessa forma, há que se fazer algumas considerações:

1º) se os fiadores concordaram em garantir a locação, tão-somente, até o termo final do contrato locativo (prazo certo), não responderão pelos débitos advindos da sua prorrogação para prazo indeterminado;

2º) se os fiadores concordaram em garantir a locação até o termo final do contrato locativo (prazo certo) e expressamente anuíram em estender a fiança até a entrega do imóvel nos casos de prorrogação do contrato locativo para prazo indeterminado, responderão pelos débitos daí advindos.

Entretanto, na segunda hipótese, ante o caráter gratuito da fiança e a indefinição temporal para a entrega do imóvel, eis que depende exclusivamente da vontade do locatário, a garantia deve ser entendida como sendo por prazo indeterminado, a possibilitar ao fiador a sua exoneração, nos termos do artigo 1.500

do Código Civil revogado, se o contrato tiver sido celebrado na sua vigência, ou do artigo 835 do Novo Código Civil, se o contrato foi acordado após a sua entrada em vigor.

Em 2009, a redação do art. 39 da Lei 8.425/91 foi alterada para prever expressamente que “*salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei*”, refletindo a entendimento consolidado neste Superior Tribunal de Justiça, conforme pode ser percebido no julgamento abaixo da Quarta Turma:

FIANÇA EM LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. RECURSO ESPECIAL. (...) A PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO, POR FORÇA DA LEI DO INQUILINATO, RESULTA NA MANUTENÇÃO DA FIANÇA, SALVO EXPRESSA DISPOSIÇÃO CONTRATUAL EM CONTRÁRIO.

1. Com o julgamento dos EREsp 566.633/CE, ficou pacificado no âmbito do STJ a admissão da prorrogação da fiança nos contratos locatícios prorrogados por prazo indeterminado, contanto que expressamente prevista no contrato (v.g., a previsão de que a fiança subsistirá "até a entrega das chaves").

2. Todavia, a jurisprudência consolidada apreciou demandas à luz da redação primitiva do artigo 39 da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91).

Com a nova redação conferida ao dispositivo pela Lei 12.112/09, para contratos de fiança firmados a partir de sua vigência, salvo disposição contratual em contrário, a garantia, em caso de prorrogação legal do contrato de locação por prazo indeterminado, também prorroga-se automaticamente (ope legis), resguardando-se, durante essa prorrogação, evidentemente, a faculdade de o fiador de exonerar-se da obrigação mediante notificação resilitória.

3. No caso, a ação de execução foi ajuizada no ano de 2008, por conseguinte, o contrato de fiança é anterior à vigência da Lei 12.112/09, de modo que a prorrogação do contrato de locação só poderia implicar a prorrogação da fiança, no caso de expressa pactuação a respeito no contrato acessório. Contudo, a Corte local, interpretando as cláusulas contratuais, apurou que não havia previsão contratual de manutenção da recorrida como garante, em caso de prorrogação por prazo indeterminado da locação, de modo que só se concebe a revisão da decisão recorrida por meio de interpretação das cláusulas contratuais - vedada pela Súmula 5/STJ.

4. Recurso especial não provido.

(REsp 1326557/PA, Quarta Turma, julgado em 13/11/2012, DJe 03/12/2012)

Na hipótese dos autos, o instrumento de fiança foi celebrando ainda sob a redação original do mencionado dispositivo legal. Conforme consta à fl. 23 (e-STJ), a fiança em discussão foi celebrada em 13/03/2009, e a lei foi alterada



apenas em dezembro deste mesmo ano.

Ademais, o fato de a locatária ter tido sua falência decretada poucos meses após a celebração do contrato de locação é incapaz de alterar a consequência jurídica da cláusula de fiança em conformidade com o que foi até aqui exposto.

De fato, o art. 119 da Lei 11.101/2005 dispõe expressamente que a falência do locador não resolve o contrato de locação e, na falência do locatário, o administrador judicial poderia denunciar o contrato de locação a qualquer tempo, mas não se tem notícia nos autos de que tenha ocorrido denúncia do mencionado contrato. Dessa forma, os fiadores permanecem vinculados ao contrato de locação, mesmo com a decretação de falência do locatário.

Com isso, não se estaria ampliando, por meio de interpretação extensiva, o escopo do afiançado, pois os fiadores permanecem vinculados aos exatos termos do que foi celebrado originariamente, conforme afirma a doutrina:

A fiança não admite interpretação extensiva embora possa ser concebida em termos gerais e ilimitada (...). [...] Não admitir interpretação extensiva quer dizer que o fiador não responde, senão, precisamente, por aquilo que declarou no instrumento da fiança. Em caso de dúvida a interpretação será a favor do que presta a fiança. A fiança dada ao capital não se estende aos juros; dada para uma parte da dívida, não se amplia ao resto; dada pelo aluguel de um prédio, não compreende a responsabilidade do inquilino, em caso de incêndio. (ÁLVARO VILLAÇA AZEVEDO (Coord.). **Código civil comentado**. São Paulo: Atlas, vol. IX, 2004, p. 20)

Portanto, mesmo com a decretação da falência – ante a ausência de denúncia do contrato de locação – os fiadores permanecem obrigados junto ao locador, nos exatos termos da fiança originariamente prestada no momento da celebração do contrato de locação.

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO, com fundamento no art. 255, § 4º, III, do RISTJ, para revogar o acórdão recorrido e manter, em sua integralidade, a sentença de 1º grau de jurisdição, constante às fls. 160-171 (e-STJ).

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2016/0080731-0

**PROCESSO ELETRÔNICO**

**REsp 1.634.048 /  
MG**

Números Origem: 0024122725096 10024122725096 10024122725096001 10024122725096002  
10024122725096003 10024122725096004 27250961320128130024

PAUTA: 28/03/2017

JULGADO: 28/03/2017

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : IRAN JOSÉ DE OLIVEIRA  
RECORRENTE : JOAQUIM AMERICO DE OLIVEIRA  
RECORRENTE : SEBASTIAO DE OLIVEIRA  
ADVOGADOS : SILVANO ARAÚJO GUIMARÃES - MG054219  
DILERMANDO DE MELLO - MG009633  
ZILMAR FREITAS GONÇALVES - MG036565  
MAIKO FREITAS DE ALENCAR E OUTRO(S) - MG120991  
RECORRIDO : HÉLCIO BAETA  
RECORRIDO : HELOISA HELENA MIRANDA SOUZA  
RECORRIDO : IVAIR PEREIRA DE SOUZA  
ADVOGADO : MONICA DA CONSOLACAO DURAES MAIA - MG105797  
RECORRIDO : HELBERT BAETA  
ADVOGADO : ADALBERTO JOSE DA CUNHA - MG032522  
RECORRIDO : MASSA FALIDA CONVITE INDÚSTRIA COMÉRCIO BRINQUEDOS E  
MÓVEIS ESCOLARES LTDA.  
ADVOGADO : ALMIR AFONSO BARBOSA - ADMINISTRADOR JUDICIAL - MG056277N

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel - Despejo para  
Uso Próprio

**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 e deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

# *Superior Tribunal de Justiça*

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

