

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.863.571 - ES (2019/0380463-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CARLA NUNES CASTELLO
ADVOGADO : CARLOS EDUARDO BRUM CONTE - ES028793
RECORRIDO : CLÁUDIO CAPRINI CURCIO
ADVOGADOS : UDNO ZANDONADE - ES009141
GUSTAVO CANI GAMA - ES010059

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. DÉBITOS LOCATÍCIOS. FIADOR. EXONERAÇÃO. PRAZO EM QUE PERMANECE RESPONSABILIZADO PELOS EFEITOS DA FIANÇA APÓS A NOTIFICAÇÃO RESILITÓRIA. CONTRATO FIRMADO ANTERIORMENTE ÀS ALTERAÇÕES PROMOVIDAS PELA LEI 12.112/09. APLICAÇÃO DO PRAZO GERAL PREVISTO NO ART. 835 DO CC/02.

1. Ação de cobrança ajuizada em desfavor de fiador de contrato de locação de imóvel.

2. Ação ajuizada em 28/03/2012. Recurso especial concluso ao gabinete em 31/01/2020. Julgamento: CPC/2015.

3. O propósito recursal é definir se o art. 40, X, da Lei 8.245/91 (introduzido pela Lei 12.112/09) – que indica que o fiador, após comunicar ao locador acerca da exoneração da fiança, ficará obrigado por todos os seus efeitos durante os 120 (cento e vinte) subsequentes – é aplicável na hipótese do contrato de locação ter sido firmado anteriormente à referida inovação legal.

4. A ausência de decisão acerca de dispositivo legal indicado como violado, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

5. Com o advento da Lei 12.112/09, houve o acréscimo do art. 40, X, na Lei do Inquilinato, cujo objetivo foi reconhecer a não perpetuidade da fiança e, em consequência, assegurar ao fiador a faculdade de sua exoneração, quando prorrogado o contrato por prazo indeterminado. Contudo, mesmo depois da notificação, o fiador permanecerá sujeito aos efeitos da fiança durante os posteriores cento e vinte dias.

6. A inclusão do art. 40, X, na Lei do Inquilinato deu-se com a edição da Lei 12.112/09, datada de 09/12/2009, e cuja entrada em vigor ocorreu 45 (quarenta e cinco) dias após a sua publicação.

7. As alterações ou inclusões promovidas pela Lei 12.112/09 à Lei do Inquilinato só são válidas para os contratos firmados a partir de sua vigência.

8. Na hipótese ora analisada, constata-se que o contrato de locação foi firmado em 18/04/2008, isto é, anteriormente à vigência do art. 40, X, da

Superior Tribunal de Justiça

Lei 8.245/91, razão pela qual mostra-se imperiosa a aplicação do art. 835 do CC/02 no que tange ao prazo em que remanesce responsável o fiador pelos efeitos da fiança, isto é, 60 (sessenta) dias após a notificação da exoneração.

9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido, com majoração de honorários.

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 em parte do recurso especial e, nesta parte, negar-lhe provimento, 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 Relatora.

Brasília (DF), 24 de novembro de 2020(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.863.571 - ES (2019/0380463-9)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CARLA NUNES CASTELLO
ADVOGADO : CARLOS EDUARDO BRUM CONTE - ES028793
RECORRIDO : CLÁUDIO CAPRINI CURCIO
ADVOGADOS : UDNO ZANDONADE - ES009141
GUSTAVO CANI GAMA - ES010059

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto por CARLA NUNES CASTELLO, contra acórdão proferido pelo TJ/ES.

Recurso especial interposto em: 23/07/2018.

Concluso ao gabinete em: 31/01/2020.

Ação: de cobrança, ajuizada pela recorrente, em desfavor de MASTER PETRO SERVIÇOS INDUSTRIAIS LTDA (locatária), LINDOMAR JOSÉ ERVATE (fiador) e CLÁUDIO CAPRINI CURCIO (também fiador, e ora recorrido), em virtude do inadimplemento de débitos locatícios (e-STJ fls. 1-11).

A MASTER PETRO SERVIÇOS INDUSTRIAIS LTDA (locatária) e LINDOMAR JOSÉ ERVATE (fiador) foram excluídos da lide, tendo a mesma prosseguido somente com relação ao outro fiador, Sr. Cláudio (ora recorrido) (e-STJ fl. 179).

Sentença: julgou improcedente o pedido (e-STJ fls. 279-282).

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pela recorrente, para reconhecer que o fiador é obrigado a garantir a dívida até 60 (sessenta) dias após a notificação válida do locador. O acórdão foi assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL – CONTRATO DE LOCAÇÃO COM PRAZO DETERMINADO – PEDIDO DE EXONERAÇÃO DURANTE SUA VIGÊNCIA – INVÁLIDO – MODIFICAÇÃO PARA CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO – EXONERAÇÃO DO FIADOR VÁLIDA 60 (SESSENTA) DIAS APÓS A NOTIFICAÇÃO DO

Superior Tribunal de Justiça

LOCADOR – ART. 835 DO CC – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO

1. Na hipótese, a notificação resilitória enviada pelo fiador recorrido à Locadora, por meio da administradora Master Imóveis Ltda, efetuada em 25 de janeiro de 2011 (fls. 150) e recebida no mesmo dia pelo Consultor Imobiliário Flavio Barcelos Viana, é inválida para fins de exoneração de suas obrigações, porquanto o contrato estava em pleno vigor.

2. Com a modificação do contrato, de prazo determinado para indeterminado, impõe-se a validade da notificação enviada pelo fiador e recebida pela locadora em 11 de maio de 211 (fls. 154/158), com o propósito de exonerar-se.

3. Ao contrário do afirmado pela recorrente, a presente demanda apresenta uma particularidade, qual seja, o contrato de locação foi firmado em 18/04/2008, antes da inovação imposta pela Lei nº 12.112/09, que incluiu o inciso X ao artigo 40, da Lei do Inquilinato.

4. De tal sorte que, na espécie, o recorrido fica obrigado por todos os efeitos da fiança, apenas durante o período de 60 (sessenta) dias após a notificação, como prevê o Código Civil em seu art. 835, atentando-se ao princípio *tempus regit actum*.

5. Impossibilidade de majoração dos honorários advocatícios recursais na hipótese de parcial provimento da apelação.

6. Recurso conhecido e parcialmente provido (e-STJ fls. 338-339).

Embargos de declaração: opostos pela recorrente, foram parcialmente acolhidos, sem efeitos modificativos (e-STJ fls. 389-405).

Recurso especial: alega violação dos arts. 40, X, da Lei 8.245/91; e 6º do Decreto-Lei 4.657/42. Sustenta que:

a/ a responsabilidade do fiador deveria perdurar pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias após a notificação da locadora acerca da exoneração da fiança, nos termos do art. 40, X, da Lei do Inquilinato, incluído pela Lei 12.112/09;

b/ o contrato de locação de imóvel urbano possui regulamentação em lei especial, o que afasta a aplicação do prazo de 60 (sessenta) dias previsto no art. 835 do CC/02; e

c/ a Lei 12.112/09, que incluiu o art. 40, X, à Lei do Inquilinato, entrou em vigor na data de 25/01/2010; assim, tendo em vista que a prorrogação do contrato deu-se em 02/05/2011, já dentro do novo regime jurídico, devem suas disposições serem aplicadas na presente hipótese (e-STJ fls. 409-419).

Superior Tribunal de Justiça

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/ES inadmitiu o recurso especial interposto por CARLA NUNES CASTELLO (e-STJ fls. 449-451), ensejando a interposição de agravo em recurso especial (e-STJ fls. 458-465), que foi provido e reautuado como recurso especial, para melhor exame da matéria (e-STJ fl. 494).

É o relatório.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.863.571 - ES (2019/0380463-9)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CARLA NUNES CASTELLO
ADVOGADO : CARLOS EDUARDO BRUM CONTE - ES028793
RECORRIDO : CLÁUDIO CAPRINI CURCIO
ADVOGADOS : UDNO ZANDONADE - ES009141
GUSTAVO CANI GAMA - ES010059

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. DÉBITOS LOCATÍCIOS. FIADOR. EXONERAÇÃO. PRAZO EM QUE PERMANECE RESPONSABILIZADO PELOS EFEITOS DA FIANÇA APÓS A NOTIFICAÇÃO RESILITÓRIA. CONTRATO FIRMADO ANTERIORMENTE ÀS ALTERAÇÕES PROMOVIDAS PELA LEI 12.112/09. APLICAÇÃO DO PRAZO GERAL PREVISTO NO ART. 835 DO CC/02.

1. Ação de cobrança ajuizada em desfavor de fiador de contrato de locação de imóvel.

2. Ação ajuizada em 28/03/2012. Recurso especial concluso ao gabinete em 31/01/2020. Julgamento: CPC/2015.

3. O propósito recursal é definir se o art. 40, X, da Lei 8.245/91 (introduzido pela Lei 12.112/09) – que indica que o fiador, após comunicar ao locador acerca da exoneração da fiança, ficará obrigado por todos os seus efeitos durante os 120 (cento e vinte) subsequentes – é aplicável na hipótese do contrato de locação ter sido firmado anteriormente à referida inovação legal.

4. A ausência de decisão acerca de dispositivo legal indicado como violado, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

5. Com o advento da Lei 12.112/09, houve o acréscimo do art. 40, X, na Lei do Inquilinato, cujo objetivo foi reconhecer a não perpetuidade da fiança e, em consequência, assegurar ao fiador a faculdade de sua exoneração, quando prorrogado o contrato por prazo indeterminado. Contudo, mesmo depois da notificação, o fiador permanecerá sujeito aos efeitos da fiança durante os posteriores cento e vinte dias.

6. A inclusão do art. 40, X, na Lei do Inquilinato deu-se com a edição da Lei 12.112/09, datada de 09/12/2009, e cuja entrada em vigor ocorreu 45 (quarenta e cinco) dias após a sua publicação.

7. As alterações ou inclusões promovidas pela Lei 12.112/09 à Lei do Inquilinato só são válidas para os contratos firmados a partir de sua vigência.

8. Na hipótese ora analisada, constata-se que o contrato de locação foi firmado em 18/04/2008, isto é, anteriormente à vigência do art. 40, X, da Lei 8.245/91, razão pela qual mostra-se imperiosa a aplicação do art. 835 do

Superior Tribunal de Justiça

CC/02 no que tange ao prazo em que remanesce responsável o fiador pelos efeitos da fiança, isto é, 60 (sessenta) dias após a notificação da exoneração.
9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido, com majoração de honorários.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.863.571 - ES (2019/0380463-9)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CARLA NUNES CASTELLO
ADVOGADO : CARLOS EDUARDO BRUM CONTE - ES028793
RECORRIDO : CLÁUDIO CAPRINI CURCIO
ADVOGADOS : UDNO ZANDONADE - ES009141
GUSTAVO CANI GAMA - ES010059

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

O propósito recursal é definir se o art. 40, X, da Lei 8.245/91 (introduzido pela Lei 12.112/09) – que indica que o fiador, após comunicar ao locador acerca da exoneração da fiança, ficará obrigado por todos os seus efeitos durante os 120 (cento e vinte) subsequentes – é aplicável na hipótese do contrato de locação ter sido firmado anteriormente à referida inovação legal.

Aplicação do Código de Processo Civil de 2015, pelo Enunciado administrativo n. 3/STJ.

1. DOS CONTORNOS FÁTICOS DA LIDE

1. Inicialmente, convém salientar que:

i) o contrato de locação foi firmado em 18/04/2008, estabelecendo como tempo determinado de validade o período compreendido entre 01/05/2008 a 01/05/2011 (e-STJ fls. 344-345);

ii) ainda dentro do período de vigência contratual, o fiador encaminhou comunicação à locadora, em 25/01/2011, acerca da intenção de exonerar-se da fiança (e-STJ fl. 344);

iii) findo o prazo do contrato, o mesmo foi prorrogado por tempo indeterminado a partir do dia 02/05/2011;

iv) em 12/05/2011, quando já prorrogado o contrato por prazo indeterminado, a locadora recebeu nova comunicação do fiador, pretendendo exonerar-se da garantia prestada;

v) a presente ação busca a cobrança de débitos locatícios inadimplidos a partir de julho/2011;

vi) em 1º grau, a ação foi julgada improcedente, sob o fundamento de que o fiador estaria desobrigado desde a data da primeira notificação enviada à locadora, isto é, 25/01/2011;

vii) o TJ/ES, reformando a sentença, reconheceu que a primeira notificação feita à locadora foi inválida, uma vez que a lei somente permite a desoneração unilateral nos contratos por prazo indeterminado; reconheceu, contudo, que a segunda notificação foi válida, razão pela qual, nos termos do art. 835 do CC/02, o fiador deveria ficar obrigado por todos os efeitos da fiança nos 60 (sessenta) dias subsequentes à notificação da exoneração, isto é, até 12/07/2011; e

viii) a locadora (ora recorrente) defende, entretanto, que o fiador deverá ficar responsável por todos os efeitos da fiança nos 120 (cento e vinte) dias posteriores à notificação resilitória, nos termos do art. 40, X, da Lei 8.245/91, introduzido pela Lei 12.112/09.

2. DA AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO

2. O acórdão recorrido não decidiu acerca do art. 6º do Decreto-Lei 4.657/42, indicado como violado, apesar da oposição de embargos de declaração. Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 211/STJ.

3. DO PERÍODO EM QUE OBRIGADO O FIADOR AOS EFEITOS DA FIANÇA APÓS A NOTIFICAÇÃO RESILITÓRIA (art. 40, X, da Lei 8.245/91)

3. Com o advento da Lei 12.112/09, diversos dispositivos da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91) foram alvo de alterações, dentre eles alguns atinentes à responsabilidade do fiador, valendo-se destacar, por exemplo, aquele que passou a prever a extensão da fiança até a efetiva devolução do imóvel pelo locatário, ainda que prorrogado o contrato por prazo indeterminado (art. 39).

4. Paralelamente à inovação do art. 39, cita-se, também, o acréscimo do art. 40, X, na Lei do Inquilinato, cujo objetivo foi reconhecer a não perpetuidade da fiança e, em consequência, assegurar ao fiador a faculdade de sua exoneração, quando prorrogado o contrato indefinidamente.

5. É bem verdade que a possibilidade de exoneração do garante decorre de regra geral já antes inserta no art. 835 do CC/02 que, por sua vez, dispõe que o fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os seus efeitos, durante 60 (sessenta) dias após a notificação do credor.

6. Inclusive, a aplicação do referido dispositivo legal refletia exatamente o entendimento perfilhado por esta Corte Superior para as hipóteses, também, de fiança locatícia, antes mesmo do advento da Lei 12.112/09, que incluiu o art. 40, X, na Lei do Inquilinato, senão veja-se:

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 (REsp 566.633/CE, 3ª Seção, DJe 12/03/2008).

7. Importante destacar que, nos termos da redação do dispositivo legal constante da legislação civil, ainda que admitida a desvinculação à fiança prestada, o garante, após a promoção da notificação resilitória, fica responsável por todos os seus efeitos durante o período de 60 (sessenta) dias após o recebimento do comunicado pelo credor.

8. Ocorre que, ainda que inspirado na regra geral do art. 835 do CC/02, o art. 40, X, da Lei do Inquilinato, incluído pela já citada Lei 12.112/09 – regra especial que versa especificamente sobre a fiança locatícia –, prevê um prazo maior que aquele anteriormente estabelecido no diploma civil, qual seja, o de 120 (cento e vinte) dias após o recebimento da notificação, interregno de tempo em que há de permanecer responsável o fiador após a comunicação de sua intenção de exonerar-se da garantia prestada.

9. Sobre a especialidade da Lei do Inquilinato nas hipóteses de prestação de fiança locatícia, já se manifestou Flávio Tartuce:

Todavia, chegou-se a um *meio termo*, pois, com a prorrogação, passa a ser admitida a exoneração unilateral por parte do fiador, mediante simples notificação dirigida ao credor (locador). Após a notificação a responsabilidade do fiador persiste por mais cento e vinte dias (art. 40, inc. X, da Lei de Locação, também introduzido pela Lei 12.112/2009). A norma prevalece em relação ao art. 835 do CC/2002, por ser mais especial. Relembre-se que o último dispositivo de igual modo dispõe de um direito a exoneração para o fiador, na fiança sem prazo determinado. A diferença é que nesta norma geral há previsão de sua responsabilidade por sessenta dias após a notificação do credor. Em suma, a divergência anterior parece ter sido solucionada pela lei, de modo razoável, na opinião deste autor (*Direito Civil: teoria geral dos contratos em espécie*. 9 ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Método, 2014, p. 437) (grifos acrescentados).

10. Também sublinhando a diferença temporal existente entre o diploma especial e o diploma geral, cita-se a lição de Humberto Theodoro Júnior:

Há, no entanto, algumas particularidades a serem observadas no caso de fiança locatícia, que se acham explicitadas no novo inciso X do art. 40 da Lei nº 8.245:

a) uma vez prorrogada a locação por prazo indeterminado, o fiador, que pretender desvincular-se da fiança existente, deverá notificar o locador de sua intenção de desonerar-se (regra que já conta do CC, art. 835, 1ª parte);

b) mesmo depois da notificação, o fiador permanecerá sujeito aos efeitos da fiança durante os posteriores *cento e vinte dias* (regra específica da fiança locatícia, porque no regime do CC o fiador que denuncia a fiança permanece responsável por seus efeitos apenas durante *sessenta dias* após a notificação, art. 835, *in fine*) (*Algumas questões polêmicas enfrentadas pela reforma da Lei do Inquilinato operada pela Lei nº 12.112, de 09.12.2009*. In: *Ciência jurídica*, v. 25, n. 162, nov./dez. 2011, p. 38).

11. Sobre a incoerência no estabelecimento de prazo diverso (e maior) para a responsabilidade do fiador em contrato de locação, após a comunicação de sua exoneração, já se posicionou Sylvio Capanema de Souza:

Já comentamos antes que achamos exagerado o prazo cominado no inciso X do artigo 40, ora apreciado, ainda mais se considerarmos que, na mesma hipótese, o artigo 835 do Código Civil estabelece o prazo de 60 (sessenta) dias, para que persista a responsabilidade do fiador exonerado (*A Lei do Inquilinato Comentada*. 8 ed. rev., atual. Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 179).

12. Com efeito, não se descarta que, havendo lei especial que regule as relações locatícias – e que também tratou de regular, especificamente, as garantias locatícias eventualmente ofertadas em tais espécies de contrato – deve ser ela aplicada em detrimento da regra geral do Código Civil. Não é esta, entretanto, a celeuma dos autos.

13. A controvérsia versada no presente recurso especial, contudo, perpassa sobre outro enfoque, que é o do direito intertemporal. Isso porque, a par da existência de norma específica que

regule as locações de imóveis urbanos (Lei 8.245/91), o dispositivo legal que versa sobre o período em que ficará responsabilizado o fiador após o encaminhamento da notificação exoneratória foi introduzido por lei (Lei 12.112/09) cuja vigência, no específico caso concreto, é posterior à celebração do contrato de locação.

14. Daí é que se indaga, na espécie, qual seria o prazo em que remanesce a responsabilidade do fiador (ora recorrido) pelos efeitos da fiança após a notificação da locadora (ora recorrente) acerca de sua exoneração: seria ele o de 120 (cento e vinte) dias previsto na lei especial ou o de 60 (sessenta) dias previsto na lei geral? Em suma, as alterações promovidas pela Lei 12.112/09 são aplicáveis aos contratos firmados anteriormente à sua vigência?

15. O TJ/ES reconheceu ser hipótese de se aplicar o prazo previsto na legislação civil, dada a particularidade de o contrato ter sido firmado anteriormente à edição da lei que promoveu referida inovação na Lei do Inquilinato, deixando expressamente consignado que:

No entanto, ao contrário do afirmado pela recorrente, a presente demanda apresenta uma particularidade, qual seja, o contrato de locação foi firmado em 18/04/2008, antes da inovação imposta pela Lei nº 12.112/09, que incluiu o inciso X ao artigo 40, da Lei do Inquilinato.

(...)

De tal sorte que, na espécie, o recorrido fica obrigado por todos os efeitos da fiança, apenas durante o período de 60 (sessenta) dias após a notificação, como prevê o Código Civil em seu art. 835, atentando-se ao princípio *tempus regit actum* (e-STJ fls. 345-346).

16. De fato, a conclusão obtida pela Corte local deve ser mantida.

17. É que, como mesmo explicitado pelo acórdão ora combatido, o contrato de locação foi assinado em 18/04/2008 (e-STJ fl. 345) e a inclusão do art.

40, X, na Lei do Inquilinato deu-se com a edição da Lei 12.112/09, datada de 09/12/2009, e cuja entrada em vigor ocorreu 45 (quarenta e cinco) dias após a sua publicação (nos moldes do disposto no art. 1º da LINDB e por decorrência do veto presidencial ao seu art. 3º, que previa a sua entrada em vigor na data de publicação).

18. Desse modo, tratando-se de norma de direito material, suas disposições não se aplicam aos contratos firmados anteriormente à sua vigência.

19. *Mutatis mutandis*, já decidiu neste sentido a 4ª Turma deste Superior Tribunal de Justiça ao analisar acerca da aplicabilidade da alteração promovida no art. 39 da Lei do Inquilinato a contrato firmado anteriormente às modificações promovidas pela Lei 12.112/09:

FIANÇA EM LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. IMPRESCINDIBILIDADE. A MELHOR INTERPRETAÇÃO DO ARTIGO 39 DA LEI DO INQUILINATO, EM SUA REDAÇÃO PRIMITIVA, É A DE QUE, EM NÃO HAVENDO EXPRESSA PACTUAÇÃO NO CONTRATO DE FIANÇA ACERCA DA PRORROGAÇÃO DESSE PACTO ACESSÓRIO, A PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO, NÃO IMPLICA A MANUTENÇÃO DO FIADOR COMO GARANTE. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA NO ÂMBITO DO STJ. REDAÇÃO ATUAL DO ARTIGO 39 DA LEI DO INQUILINATO, COM A ALTERAÇÃO DE SUA REDAÇÃO PROMOVIDA PELA LEI 12.112/09. 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 1.326.557/PA, 4ª Turma, DJe 03/12/2012) (grifos acrescentados).

20. Na oportunidade, registrou o Min. Luis Felipe Salomão, relator dos autos, que:

Diante do novo texto legal, fica nítido que, para contratos de fiança firmados na vigência da Lei 12.112/09 - pois a lei não pode retroagir para atingir pactos anteriores à sua vigência (RE 205999, Relator(a): Min. MOREIRA ALVES, Primeira Turma, julgado em 16/11/1999, DJ 03-03-2000 PP-00089 EMENT VOL-01981-05 PP-00991) -, salvo pactuação em contrário, o contrato de fiança, em caso de prorrogação da locação- por força da Lei do Inquilinato -, por prazo indeterminado, também prorroga-se automaticamente a fiança (*ope legis*), resguardando-se, durante essa prorrogação, evidentemente, a faculdade de o fiador exonerar-se da obrigação mediante notificação resilitória.

21. Na mesma toada, citam-se: AgInt no AREsp 1.274.030/GO, 4ª Turma, DJe 09/08/2018; AgInt nos EDcl no REsp 1.559.105/MG, 4ª Turma, DJe 22/11/2017; EDcl no AREsp 266.795/RJ, 4ª Turma, DJe 01/08/2014.

22. Imperiosa mostra-se, portanto, a manutenção do acórdão recorrido, que estabeleceu que "*impõe-se ao fiador a obrigação de garantir a dívida até 60 (sessenta) dias após a notificação válida do locador, ou seja, até 12 de julho de 2011*" (e-STJ fl. 347).

23. Por fim, e apenas a título de esclarecimento, convém salientar que esta 3ª Turma possui recente entendimento no sentido de que é desnecessário que a notificação seja 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 exoneratória; no entanto, os seus efeitos somente poderão se projetar para o período de indeterminação do contrato (REsp 1.798.924/RS, DJe 21/05/2019) – o que levaria à conclusão de que a primeira notificação realizada pelo recorrido teria sido, ao contrário do que estabelecido pelo TJ/ES, válida. Contudo, ressalte-se que esta discussão não foi devolvida à apreciação desta Corte Superior, sendo inviável a sua análise, sob pena de *reformatio in pejus*.

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial interposto por CARLA NUNES CASTELLO e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO para manter o acórdão recorrido quanto à inaplicabilidade do prazo previsto no art. 40, X, da Lei 8.245/91 à hipótese dos autos, uma vez que o contrato de locação foi firmado anteriormente à sua vigência.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado da parte recorrida em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa (e-STJ fl. 282) para 12% (doze por cento).

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2019/0380463-9 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.863.571 / ES**

Números Origem: 00103713520128080024 024120103718 024120103718201900639614 24120103718
24120103718201900639614

PAUTA: 24/11/2020

JULGADO: 24/11/2020

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CARLA NUNES CASTELLO
ADVOGADO : CARLOS EDUARDO BRUM CONTE - ES028793
RECORRIDO : CLÁUDIO CAPRINI CURCIO
ADVOGADOS : UDNO ZANDONADE - ES009141
GUSTAVO CANIGAMA - ES010059

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

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 em parte do recurso especial e, nesta parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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