

Recurso Especial Cível nº 0028040-44.2020.8.19.0209

Recorrente: CARLOS EDUARDO RODRIGUES IGNÁCIO e JOÃO CARLOS DA
PENHA DE LIMA

Recorrido: ESPÓLIO DE LUIZ CLÁUDIO DA SILVA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 388/405, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, interposto em face de acórdãos da Sétima Câmara de Direito Privado, fls. 354/359 e fls. 380/385, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA. FIADORES. PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE ATIVA E CERCEAMENTO DE DEFESA. REJEIÇÃO. RELAÇÃO LOCATÍCIA DE NATUREZA PESSOAL. REGULARIDADE DA REPRESENTAÇÃO DO ESPÓLIO. DESNECESSIDADE DE PROVA ORAL. MATÉRIA ESSENCIALMENTE DOCUMENTAL. FIANÇA. PRORROGAÇÃO LEGAL DO CONTRATO. ART. 39 DA LEI Nº 8.245/91. RESPONSABILIDADE DOS FIADORES ATÉ A EFETIVA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PARA EXONERAÇÃO. ACORDO EXTRAJUDICIAL ENTRE LOCADOR E LOCATÁRIA. NÃO HOMOLOGADO E NÃO EXECUTADO. INEXISTÊNCIA DE NOVAÇÃO

OU MORATÓRIA. AUSÊNCIA DE CLÁUSULA EXPRESSA DE EXONERAÇÃO OU RENÚNCIA DOS FIADORES. IMPOSSIBILIDADE DE LIBERAÇÃO TÁCITA DA GARANTIA FIDEJUSSÓRIA. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 214 DO STJ. VALORES COBRADOS. PLANILHA DE DÉBITO. IMPUGNAÇÃO GENÉRICA. ÔNUS DA PROVA NÃO ATENDIDO (ART. 373, II, CPC). SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA. FIADORES. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO QUANTO À INCIDÊNCIA DO ART. 838, I, DO CÓDIGO CIVIL. ACÓRDÃO QUE ENFRENTOU EXPRESSAMENTE A CONTROVÉRSIA RELATIVA AO ACORDO EXTRAJUDICIAL CELEBRADO ENTRE LOCADOR E LOCATÁRIA. INEXISTÊNCIA DE MORATÓRIA APTA A EXTINGUIR A GARANTIA FIDEJUSSÓRIA. TERMO DE ACORDO NÃO HOMOLOGADO, NÃO CUMPRIDO E DESPROVIDO DE EFEITO NOVATÓRIO. AUSÊNCIA DE ALTERAÇÃO SUBSTANCIAL DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL. INEXISTÊNCIA DE CLÁUSULA EXPRESSA DE EXONERAÇÃO DOS FIADORES. ART. 39 DA LEI Nº 8.245/91. INAPLICABILIDADE DO ART. 838, I, DO

CÓDIGO CIVIL AO CASO CONCRETO. PRETENSÃO DE REDISSCUSSÃO DO MÉRITO. IMPOSSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. ART. 1.025 DO CPC. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.”

Inconformado, no recurso, o recorrente alega violação aos artigos §3º, 280, 369, 370, 513, § 2º, inciso II, do Código de Processo Civil; artigos 819, 838, I, do Código Civil; artigos 39, da Lei 8.245/91.

Contrarrazões ausentes, conforme certidão à fl. 428.

É o brevíssimo relatório.

O acórdão recorrido encontra-se em harmonia com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça acerca da matéria em debate, conforme arestos acerca da temática abaixo citados:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. FIADOR. INCIDÊNCIA DO ART. 40, X, DA LEI N. 8.245/91. DIREITO INTERTEMPORAL. EXONERAÇÃO DO FIADOR. PRAZO EM QUE PERMANECE RESPONSÁVEL. CONTRATO FIRMADO ANTERIORMENTE ÀS ALTERAÇÕES PROMOVIDAS PELA LEI 12.112/09. PROROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. PRORROGAÇÃO DA FIANÇA.

(...) 6. Esta Corte Superior pacificou o entendimento, no julgamento do EREsp 566.633/CE, de que, prorrogado o contrato de locação e havendo cláusula expressa de responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, responderá o garantidor pelas obrigações posteriores. Precedentes. 7. Nos termos do art. 39 da Lei do Inquilinato, a prorrogação da fiança em contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado não depende da anuência dos fiadores, que, no entanto, poderão exonerar-se da garantia na forma do art. 835 do CC/2002 ou na forma do art. 40, X, da Lei de Locações, a depender da hipótese concreta. 8. Na espécie, extrai-se do acórdão recorrido que o contrato de locação foi celebrado em 28/11/1996, antes, portanto, do advento da Lei n. 12.112/09, que introduziu o inciso X ao art. 40 da Lei n. 8.245/91, motivo pelo qual o referido dispositivo não incide na hipótese dos autos. Todavia, deve ser mantida a responsabilidade solidária dos fiadores, recorrentes, pois, nos termos do acórdão estadual, há no contrato previsão de prorrogação da fiança, uma vez que impõe responsabilidade aos fiadores “até final restituição das chaves”, motivo pelo qual não merece prosperar o presente recurso especial. 9. Recurso especial não provido. (REsp n. 2.127.031/RJ, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 20/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO
NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE
COBRANÇA. ENCARGOS LOCATÍCIOS.

ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DE SÚMULA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N.º 518 DO STJ. MERA MENÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL NA PEÇA RECURSAL. INSUFICIÊNCIA. CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DO APELO NOBRE. SÚMULA N.º 284 DO STF. FIANÇA. PRORROGAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. ENTREGA DAS CHAVES. ANUÊNCIA EXPRESSA. DESNECESSIDADE. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. (...) 3. *É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que os fiadores são responsáveis até a entrega das chaves do imóvel locado, ainda que o contrato de locação tenha sido prorrogado por prazo indeterminado sem a sua anuência, haja vista a existência de cláusula contratual expressa nesse sentido. Precedentes. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.097.357/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)*

DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. SÚMULA 182/STJ. INAPLICABILIDADE. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS. LEGITIMIDADE

PASSIVA DO FIADOR. CONTRATO DE FIANÇA. PRORROGAÇÃO ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. PREVISÃO CONTRATUAL. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSOS ESPECIAIS DESPROVIDOS. (...) 4. Nos termos da compreensão pacificada do STJ, nos contratos de locação predial urbana, à luz do art. 39 da Lei do Inquilinato, dá-se a prorrogação da fiança nos contratos locatícios prorrogados por prazo indeterminado, sem necessidade de anuência do fiador, salvo expressa disposição contratual em contrário. Incidência da Súmula 83/STJ. 5. Agravo interno provido para conhecer dos agravos e negar provimento aos recursos especiais. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.227.091/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 28/9/2023.)

Assim, se a conclusão do acórdão coincide com entendimento pacificado na Corte Superior, a admissão do recurso especial encontra óbice na **Súmula nº 83** daquela Corte Superior (“Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida”).

No mais, o detido exame das razões recursais revela que o recorrente pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos e na interpretação das cláusulas contratuais, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória e do contrato, inadequada para interposição de recurso especial.

Veja-se o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

“(...) preliminar de ilegitimidade ativa não comporta acolhimento. A legitimidade do Espólio decorre diretamente do vínculo locatício comprovado nos autos, sendo desnecessária, para o ajuizamento da ação de despejo por falta de pagamento, a demonstração da propriedade do bem, por se tratar de relação jurídica de natureza pessoal. O contrato de locação indica expressamente o Espólio como locador (index 000014), circunstância reconhecida pelos próprios apelantes ao assumirem a condição de fiadores solidários. A representação processual encontra respaldo na documentação acostada, inexistindo vício capaz de comprometer a regularidade do polo ativo ou de ensejar a extinção do feito sem resolução do mérito. Igualmente não prospera a alegação de cerceamento de defesa. O Magistrado, na condição de destinatário da prova, pode indeferir a produção de provas que considere desnecessárias ou incapazes de influenciar no julgamento da causa. No caso concreto, a controvérsia cinge-se à interpretação de cláusulas contratuais, à incidência de normas legais específicas da Lei de Locações e à análise de documentos que comprovam o inadimplemento, matérias que prescindem de dilação probatória oral. Os apelantes não demonstraram de forma concreta qual fato relevante dependeria da prova testemunhal, inexistindo prejuízo apto a caracterizar nulidade processual. No mérito, não assiste razão aos apelantes quanto à alegada extinção da fiança. Nos termos do art. 39 da Lei nº 8.245/91, salvo disposição contratual expressa em contrário, a garantia da locação estende-se até

a efetiva devolução do imóvel, ainda que a locação seja prorrogada por prazo indeterminado. O contrato firmado não contém cláusula limitadora da fiança ao prazo inicial, ao revés, prevê a assunção da garantia de forma solidária e ampla. A prorrogação do contrato após o término do prazo determinado decorre de expressa previsão legal e não configura novo pacto, razão pela qual subsiste a responsabilidade dos fiadores até a entrega das chaves. (...)"(fl.398)

Pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice **da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça**.

Ainda, eventual modificação do acórdão passaria também pela interpretação da relação negocial entre as partes, já decidida pelas instâncias ordinárias, o que é insuscetível de revisitação pela via estreita do recurso especial, conforme **Súmula nº 5 do Superior Tribunal de Justiça**.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ... REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLAÚSULAS CONTRATUAIS E DO REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E

7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. ... 1. A alteração da conclusão adotada pela Corte de origem demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providências vedadas em recurso especial, conforme os óbices previstos nas Súmulas 5 e 7 deste Tribunal Superior. 2. A incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso. (...) 5. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado. 6. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.715.418/MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/11/2020, DJe de 16/11/2020.)

Portanto, o recurso especial não merece ser admitido. As demais questões suscitadas no recurso foram absorvidas pelos fundamentos desta que lhes são prejudiciais.

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto, na forma da fundamentação supra.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2026.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidentência



Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente

