



---

**Súmula n. 214**



---

**SÚMULA N. 214**

---

O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.

**Referência:**

CC/1916, art. 1.483.

**Precedentes:**

REsp	34.981-SP	(6ª T, 13.12.1994 – DJ 27.03.1995)
REsp	50.437-SP	(6ª T, 19.03.1996 – DJ 16.12.1996)
REsp	61.947-SP	(5ª T, 02.04.1996 – DJ 06.05.1996)
REsp	62.728-RJ	(5ª T, 12.03.1996 – DJ 22.04.1996)
REsp	64.019-SP	(6ª T, 1º.07.1997 – DJ 25.08.1997)
REsp	64.273-SP	(6ª T, 22.08.1995 – DJ 09.10.1995)
REsp	74.859-SP	(5ª T, 15.04.1997 – DJ 19.05.1997)
REsp	90.552-SP	(6ª T, 02.06.1997 – DJ 23.06.1997)
REsp	151.071-MG	(6ª T, 25.11.1997 – DJ 19.12.1997)

Terceira Seção, em 23.09.1998

DJ 02.10.1998, p. 250



---

**RECURSO ESPECIAL N. 34.981-SP (93.0013173-7)**

---

Relator: Ministro Pedro Acioli

Recorrente: Lourenço Veronezzi e cônjuge

Advogados: Amadeu Amaral de Franca Pereira e outros

Recorridos: Adriano Lourenço Beneduce e outro

Advogados: Silvio Giannubilo Schutzer e outros

---

**EMENTA**

Civil. Locação. Fiança.

I - O artigo 1.483 do Código Civil dispõe expressamente que a fiança deve se dar por escrito e não admite interpretação extensiva. Assim sendo, se houve o ajustamento do valor da locação maior do que estipulado no contrato, com a transigência da locatária, os fiadores não estarão obrigados a responder pelo débito cobrado, não havendo que se falar em “assentimento tácito”.

II - Recurso provido, a fim de que sejam excluídos do débito os valores cobrados em decorrência do reajuste extracontratual, sem prejuízo de liquidez, certeza e exigibilidade do título exequendo.

---

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Egrégia Sexta Turma, do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, a Turma, por maioria, conhecer e dar provimento ao recurso, vencidos os Srs. Ministros Adhemar Maciel e Luiz Vicente Cernicchiaro. O Sr. Ministro Adhemar Maciel reconsiderou seu voto.

Brasília (DF), 13 de dezembro de 1994 (data do julgamento).

Ministro Luiz Vicente Cernicchiaro, Presidente

Ministro Pedro Acioli, Relator

## RELATÓRIO

O Sr. Ministro Pedro Acioli: - Trata-se de recurso especial interposto por Lourenço Veronezzi e cônjuge, com fulcro na letra **a**, do inciso III, do art. 105, do permissivo constitucional, contra acórdão do 2º Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, que, confirmado em sede de embargos infringentes, no que interessa, manteve sentença monocrática que julgou improcedentes os embargos opostos à execução por alugueres e encargos - fl. 228.

Os fiadores alegam que o venerando aresto contrariou o artigo 1.483 do Código Civil, ao entender que os fiadores são obrigados a honrar aluguéis reajustados acima do contratado porque, com isso, assentiram tacitamente.

Intimada, a parte contrária apresentou contra-razões às fls. 245-248 - (fl. 250).

O Presidente do Tribunal recorrido admitiu o recurso especial - fls. 250-251.

Às fls. 256-258, o Ministério Público Federal opinou pelo provimento.

A fl. 260, neguei seguimento ao recurso especial, por considerá-lo intempestivo, mas reconsiderarei esta decisão tendo em vista o documento juntado a fl. 264 pelos recorrentes.

É o Relatório.

## VOTO

O Sr. Ministro Pedro Acioli (Relator): - O voto-vencido, do Relator sorteado nos embargos infringentes, quanto a matéria *sub judice*, consignou - fl. 236:

Resta a questão dos alugueres e neste passo tem-se que procedem, em parte, os embargos infringentes.

Com efeito. É ponto indubitado nos autos que a partir de julho de 1985 o aluguel foi reajustado pelas partes contratantes, além do que estabelecia o contrato.

Ocorre que esse reajuste não pode prevalecer em relação aos fiadores, por falta de assentimento expresso.

E, no caso, não se vislumbra o indigitado assentimento tácito à elevação do locativo, pois isso não pode ser inferido do pedido de compensação deduzido nos embargos (fl. 07 do processo respectivo).

E como a fiança, nos termos do artigo 1.483 do Código Civil não pode receber interpretação extensiva, tal garantia não obriga os fiadores ao pagamento de débitos estipulados em desacordo com o contrato.

Destarte, os valores cobrados a mais, em decorrência do reajuste extracontratual dos alugueres, devem ser excluídos do débito exequendo.

Acresça-se que essa circunstância e a redução proporcional dos valores dos encargos não retiram a liquidez, certeza e exigibilidade do título exequendo, como bem destacado no douto voto majoritário.

Por outro lado, o art. 1.483, do Código Civil, *expressis verbis*, dispõe: “A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva.”

Em sentido contrário ao dispositivo legal, o aresto guerreado entendeu ser possível transigência tácita para com o valor dos aluguéis pagos na forma exigida pelo credor, sem existir contrato escrito dos fiadores nesse sentido.

Aliás, frisou o representante do órgão parquetiano - fl. 257:

O artigo 1.483 do Código Civil dispõe expressamente que a fiança deve se dar por escrito e não admite interpretação extensiva. Assim sendo, se houve o ajustamento do valor da locação maior do que o estipulado no contrato, com a transigência da locatária, os fiadores não estarão obrigados a responder pelo débito cobrado, não havendo que se falar em “assentimento tácito” por parte dos mesmos.

Assim, conheço e dou provimento ao recurso especial, a fim de que sejam excluídos do débito os valores cobrados em decorrência do reajuste extracontratual, sem prejuízo de liquidez, certeza e exigibilidade do título exequendo.

É como voto.

#### **VOTO-VISTA**

O Sr. Ministro Luiz Vicente Cernicchiaro: Não há dúvida, a fiança é um instituto jurídico de interpretação restrita, uma vez que significa a promessa de alguém, relativamente, a compromisso de terceiro. Não admite analogia para ampliar os seus limites.

No caso dos autos, entretanto, e daí é a vênia que peço aos Eminentes Ministros para dissentir do voto anteriormente expedido. Em consultando o acórdão, o Egrégio Tribunal estabeleceu e reconheceu, expressamente, a natureza

jurídica da fiança que não pode ser interpretada além do que pactuado. Todavia, no caso concreto, teria havido, exclusivamente, uma correção e, inclusive, com o assentimento dos fiadores.

Peço licença para ler a seguinte passagem da fundamentação do acórdão que está às folhas 203:

Pagar aluguel e encargos constitui obrigação continuada, com valores modificados no curso do tempo. Os locativos sofrem alteração pelas correções periódicas e ajustes que as próprias partes vão operando no correr do cumprimento da avença; os encargos, de sua vez, estão sujeitos a variáveis, de quantidade consumida (água, luz, telefone, por exemplo) e valores exigidos pelos agentes prestadores do serviço usufruído.

Além disso, no mesmo acórdão, às folhas 208:

Como fácil de ver, os próprios apelantes reconheceram ter havido, também de sua parte, transigência tácita para com o valor dos aluguéis pagos na forma exigida pelo credor desde os idos de 1985. Do contrário não estariam a exigir diferenças que afirmam em seu favor.

Em razões dessas considerações, e tendo este voto prevalecido no julgamento dos embargos infringentes, como o recurso especial não se presta a revolver a matéria probatória, mas tendo ficado esclarecido que houve apenas uma atualização do débito com o assentimento dos próprios fiadores, *data venia*, não conheço do recurso.

#### VOTO-VISTA

O Sr. Ministro Adhemar Maciel: Trata-se de pedido de vista. O relator, Ministro *Acioli*, conheceu do REsp interposto por *Lourenço Veronezzi e esposa*, dando-lhe parcial provimento a fim de que sejam excluídos do débito “os valores cobrados em decorrência do reajuste extracontratual, sem prejuízo de liquidez, certeza e exigibilidade do título exequendo”.

Os ora recorrentes especiais foram executados como fiadores de *Habitacional e Hotelaria Respaldo S/C Ltda*. Ajuizaram embargos do devedor, ação essa que foi julgada improcedente pelo juiz monocrático (fls. 162-168).

Os então embargantes, ora recorrentes especiais, entendem que não tinham como se responsabilizar, como fiadores, por créditos de impostos, contas de luz,



água e telefone, os quais não se acham protegidos pelo art. 585, IV, do CPC. Alegam, mais, que houve excesso de execução por aumento de aluguel onde os fiadores não foram ouvidos.

O juiz singular ponderou em sua sentença (fl. 165):

A execução se funda em contrato escrito de locação devidamente formalizado (fls. 07-11 dos autos principais) e no qual os embargantes assumiram a qualidade de devedores solidários como fiadores e principais pagadores (renunciaram ao benefício de ordem), tanto quanto outros co-fiadores também signatários, obrigando-se pelo aluguel e todos os encargos da locação, inclusive ônus de utilização do telefone n. 883-3882 instalado no imóvel e prêmio de seguro de incêndio (cláusulas 10ª e 11ª do contrato).

Os aluguéis e encargos cobrados são créditos decorrentes do contrato locatício, todos eles integrantes do título executivo, à luz do art. 585, inciso IV do CPC (RT 554/174, 524/173, 487/119, 479/135, 449, 181, JTA-RT 100/347).

O relator da apelação, designado para lavrar o acórdão, Dr. *João Saletti*, acolheu em parte a argumentação dos então apelantes, “apenas para reduzir, às proporções mencionadas, os valores relativos às contas de consumo de energia elétrica e de uso de linha telefônica (item n. 02, acima)”. O mesmo se deu com o relator designado para os embargos infringentes, o Juiz *Rémolo Palermo*, que entendeu que contrato prorrogado não é contrato tácito.

O Ministro relator, por sua vez, baseou-se no voto vencido do relator originário, defendendo a tese de que houve reajuste do contrato sem a participação dos fiadores (recorrentes especiais).

Senhor Presidente, peço vênia ao eminente Ministro relator para ficar com o entendimento do aresto atacado. Os recorrentes, segundo se pode ver do contrato de fls. 49-54, abriram mão do benefício de ordem e se tomaram fiadores de “todas as obrigações pactuadas neste instrumento” (cláusula 15). Na cláusula 11 entram no contrato impostos, taxas e telefone. A cláusula 10, ao cuidar do valor do aluguel, diz que o reajustamento “se fará sempre, mesmo na hipótese de prorrogação da locação por prazo indeterminado decorrente de consentimento expresso ou tácito das partes, ou de imposição legal”. Cabia aos ora recorrentes, se quisessem se exonerar da responsabilidade pela fiança, entrar com pedido oportuno.

Assim, conheço do recurso para negar-lhe provimento.

É meu voto.

---

**RECURSO ESPECIAL N. 50.437-SP (94.0019083-2)**

---

Relator: Ministro William Patterson  
Recorrentes: Luiz Roberto Simões de Paiva e cônjuge  
Advogados: Luiz Fernando Valente de Paiva e outros  
Recorridos: Maria Helena Castro Reis Passos e outros  
Advogados: Benedicto Antônio Paiva D'Olival e outros

---

**EMENTA**

Locação. Fiança. Ação revisional de aluguéis de que não participou o fiador.

- A teor do art. 1.483 do Código Civil, que não admite interpretação extensiva ao contrato de fiança, não pode ser o fiador responsabilizado por diferenças de aluguéis ajustados em ação revisional de que não foi cientificado.

- Precedentes do STJ.

- Recurso provido.

---

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Sexta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, prosseguindo no julgamento, por maioria, conhecer e dar provimento ao recurso, vencidos os Srs. Ministros Luiz Vicente Cernicchiaro e Adhemar Maciel. Os Srs. Ministros Anselmo Santiago e Vicente Leal votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, nesta assentada, o Sr. Ministro Vicente Leal.

Brasília (DF), 19 de março de 1996 (data do julgamento).

Ministro Adhemar Maciel, Presidente

Ministro William Patterson, Relator

---

DJ 16.12.1996

## RELATÓRIO

O Sr. Ministro William Patterson: - No recurso em tela, insurgem-se contra acórdão unânime do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo que, mantendo decisão monocrática, repeliu os embargos à execução de diferenças de alugueres fixados em ação de revisão, porquanto entendem serem os embargantes, na qualidade de fiadores, responsáveis pelo pagamento de tais verbas, inobstante não tenham sido, os garantes, cientificados da revisional.

Esteiam o apelo nas alíneas **a** e **c** do permissivo constitucional, por pretensa violação aos arts. 1.090 e 1.483 do Código Civil e ao art. 6º da LICC, além de dissídio jurisprudencial que apontam face a julgados de diversos Tribunais, entre os quais deste STJ.

Opostos, os embargos declaratórios foram parcialmente acolhidos para suprir omissão sobre o valor concedido a título de honorários.

Com o especial foi interposto o extraordinário, ambos admitidos por despacho de fls. 178-179 e 180-181, respectivamente.

Nesta instância, pronunciou-se o MPF pelo provimento do recurso.

É o relatório.

## VOTO

O Sr. Ministro William Patterson (Relator): - Cinge-se a controvérsia em saber se os ora recorrentes, fiadores de contrato de locação residencial, são ou não partes legítimas para figurarem no pólo passivo da execução, onde em embargos do devedor se discute o pagamento de diferenças de aluguéis resultantes de decisão judicial proferida em ação revisional do locativo, demanda da qual não foram os garantes cientificados.

Entendeu o Tribunal *a quo* que sim, “máxime porque não houve agravamento algum da responsabilidade, já que a revisão do valor está prevista em lei e disso não poderiam se olvidar os fiadores ao subscrever o contrato”. (Cfr. fl. 108).

De outra parte, os recorrentes, aduzindo que contra eles não se operava a coisa julgada, porquanto não lhes foi dada ciência da ação revisional, asseveram:

ao subscreverem o contrato de locação, obrigaram-se na qualidade de fiadores a arcar solidariamente os valores de aluguéis constantes do contrato; e a arcar,

nos termos da legislação em vigor à época da assinatura do contrato, 1978, com as correções legais. Não se obrigaram, portanto, a arcar eventuais revisões do valor locativo seja por determinação judicial (inexistente à época) seja por pacto entre locador e locatário, o que consistiria, na verdade, em novação da obrigação original. (Cfr. fl. 128).

O Subprocurador-Geral da República, Dr. Miguel Guskow, ao acolher a tese desenvolvida pelos recorrentes, embasou seu parecer em precedentes desta Corte, entre os quais destacou o REsp n. 6.465-SP, relatado pelo eminente Ministro Cláudio Santos e o REsp n. 10.987-RS, relatado pelo ilustre Ministro Athos Carneiro, cujas ementas, respectivamente, merecem transcrição:

Fiança. Locação. Ação revisional. Acréscimos e aluguel. Não responsabilidade do fiador.

O fiador do contrato de locação não se obriga pelos acréscimos do aluguel decorrentes de ação revisional.

A fiança não admite interpretação extensiva.

Recurso especial não conhecido. (REsp n. 6.465-SP, 3ª Turma, Relator Ministro Cláudio Santos, publicado no DJ de 18.02.1991, p. 396)

Fiador. Contrato de locação. Art. 1.483 do Código Civil.

Sendo a fiança contrato benéfico, que não admite interpretação extensiva, não pode ser o fiador responsável por majorações de alugueres, avençadas entre locador e locatário, em pacto adicional a que não anuiu. O fiador só responde pelas majorações previstas no contrato a que se vinculou.

Recurso especial em parte conhecido e provido. (REsp n. 10.987-RS, 4ª Turma, Relator Ministro Athos Carneiro, publicado no DJ de 03.08.1992, p. 1.483)

Isto posto, há de se conceder inteira razão ao douto parecer. Tem sido reiteradamente admitida, nesta instância, a tese de que não pode o fiador ser responsabilizado perpetuamente por obrigações futuras resultantes de aditamento contratual, de que não participou.

Assim, por entender que o acórdão recorrido, ao conferir interpretação extensiva ao contrato de fiança, está em desarmonia com o art. 1.483 do Código Civil, conheço do recurso pela alínea **a**, dando-lhe provimento.



#### VOTO-VOGAL

O Sr. Ministro Luiz Vicente Cernicchiaro: Sr. Presidente, peço desculpas para concluir nos termos do Código Civil que afirma direito do fiador, não

sendo por prazo certo a garantia acessória, a qualquer instante liberar-se ônus das custas e honorários, porque não foi parte.

Caso a execução aos fiadores se restrinja ao valor locatício, ou seja, à cobrança de alugueres e não desconstituída a obrigação fidejussória, persistindo, portanto, a garantia, deverá o respectivo responsável arcar com as suas conseqüências. Excluem-se eventuais despesas referentes a honorários de advogado, custas e despesas processuais do processo de conhecimento.

Não conheço do recurso.

#### **VOTO**

O Sr. Ministro Anselmo Santiago: Trata-se de recurso especial interposto com fulcro nas alíneas **a** e **c** do permissivo constitucional, contra acórdão do Segundo Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo que, mantendo decisão de primeiro grau, repeliu os embargos à execução de diferenças de alugueres fixados em ação de revisão, ao entendimento de serem os embargantes, na qualidade de fiadores, responsáveis pelo pagamento de tais verbas, inobstante não tenham sido, os garantes, cientificados da revisional.

Alega-se violação aos arts. 1.090 e 1.483 do Código Civil e 6º da Lei de Introdução ao Código Civil, além de divergência jurisprudencial.

Sr. Presidente, li o voto do Eminentíssimo Ministro Relator. Estou com S. Exa., porque também entendo que houve ofensa ao apontado art. 1.483 do Código Civil, na medida em que o v. acórdão conferiu interpretação extensiva da fiança, até porque o contrato foi subscrito em 1978, antes, portanto, da instituição da possibilidade da revisão judicial do contrato de locação residencial pela Lei n. 6.649/1979, como ficou salientado nas razões de recurso.

Conheço do recurso e lhe dou provimento.

É o voto.

---

#### **RECURSO ESPECIAL N. 61.947-SP (95.0011101-2)**

---

Relator: Ministro Edson Vidigal

Recorrente: Eduardo Salim Saliba

Advogados: Alexandre Berboza Saliba e outro  
Recorridos: Artur Duarte da Silva e cônjuge  
Advogados: Alcides Marques da Silva e outro

---

### EMENTA

Civil. Locação. Fiança.

1. Sendo a fiança contrato que não admite interpretação extensiva, o fiador não pode ser responsabilizado por obrigações resultantes de pacto adicional ajustado entre locador e locatário sem a sua anuência.
2. Recurso não conhecido.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Quinta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, não conhecer do recurso. Votaram com o Relator, os Srs. Ministros Assis Toledo e José Dantas. Ausente, justificadamente, o Ministro Cid Flaquer Scartezzini.

Brasília (DF), 02 de abril de 1996 (data do julgamento).

Ministro Assis Toledo, Presidente

Ministro Edson Vidigal, Relator

---

DJ 06.05.1996

### RELATÓRIO

O Sr. Ministro Edson Vidigal: Em embargos à execução movida contra fiadores para cobrança de alugueres atrasados, o juiz julgou parcialmente procedente o pedido, apenas para reduzir a quantia em execução, determinando o prosseguimento do feito.

O 2º TACSP deu provimento ao apelo dos embargantes para reformar a decisão de primeiro grau, exonerando-os da fiança ao fundamento de que, com o aditamento do contrato, houve novação, não subsistindo mais a responsabilidade dos fiadores, que não assentiram ao novo pacto.

Manifestou o embargado Recurso Especial com fundamento na Constituição, Art. 105, III, a e c. Alega violação ao CC, arts. 999 e 1.000 e, divergência jurisprudencial.

Admitido o recurso na origem somente pela alínea a, sem contra-razões subiram os autos a esta Corte.

*Relatei.*

### VOTO

O Sr. Ministro Edson Vidigal (Relator): Senhor Presidente, insurge-se o recorrente contra acórdão que exonerou fiança prestada em contrato de locação, ao argumento de que o aditamento do contrato implicou novação, alterando a equação econômica do ajuste sem consentimento dos fiadores.

Alega o recorrente que a decisão violou os art. 999 e 1.000 do Código Civil, pois não houve a intenção de novar, mas apenas de estabelecer novo valor para o aluguel.

Parece-me que no caso não vem a pêlo verificar se houve ou não *animus novandi* no acordo estipulado.

Restou devidamente comprovado nos autos que houve aditamento do contrato locatício sem o assentimento dos fiadores. Isso basta para isentá-los de qualquer responsabilidade com relação ao valor praticado após a alteração do contrato.

Com efeito, o Código Civil estabelece que a fiança não admite interpretação extensiva. Desse modo, não podem os fiadores responder por majorações no aluguel, pactuadas entre locador e locatário sem a sua anuência.

A jurisprudência da Corte já está firmada no mesmo sentido do acórdão recorrido.

A propósito:

STJ, 5ª Turma, REsp n. 45.214-7-SP, Relator Ministro Assis Toledo, DJ 30.05.1994.

Locação. Fiança. Exoneração (art. 1.500 do Código Civil).

Sendo a fiança contrato benéfico que não admite interpretação extensiva (art. 1.483 do Código Civil), não pode o fiador ser responsabilizado perpetuamente por

obrigações futuras resultantes de aditamento contratual, de que não participou, firmado entre locador e locatário (art. 1.006 do Código Civil).

Por outro lado, a cláusula de validade da fiança “até a entrega das chaves”, não pode ser interpretada como um beco sem saída para o fiador, único a não poder dar por finda a locação e único a dela não extrair qualquer proveito. Por isso essa cláusula não implica renúncia absoluta à faculdade de exoneração da fiança, prevista no art. 1.500 do Código Civil.

Controvérsia que se resolve pela adoção da tese que restabelece o equilíbrio entre as partes.

Recurso especial conhecido pela letra **a** e provido.

STJ, 6ª Turma, REsp n. 64.273-SP, Relator Ministro Adhemar Maciel, DJ 09.10.1995.

Civil e Processual Civil. Locação de imóvel urbano. Embargos à execução. Contrato de locação. Fiadores. Pacto adicional. Aplicação do art. 1.483 do CC. Precedente. Recurso conhecido e provido.

I - “Sendo a fiança contrato benéfico, que não admite interpretação extensiva, não pode ser o fiador responsabilizado por majoração de alugueres, avençadas entre locador e locatário, em pacto adicional a que não anuiu. O fiador só responde pelas majorações previstas no contrato a que se vinculou.” (REsp n. 10.987-RS).

No tocante à alínea **c** o recurso não merece sequer ser conhecido, pois não restou comprovada a divergência nos moldes do art. 255 do RISTJ.

Assim, na esteira de vários precedentes da Corte, não conheço do recurso.

*É o voto.*

---

**RECURSO ESPECIAL N. 62.728-RJ (95.0014020-9)**

---

Relator: Ministro Cid Flaquer Scartezzini

Recorrente: Stelio Bastos Belchior

Advogado: Stelio Bastos Belchior (em causa própria)

Recorrido: Pedro Mestre de Oliveira Almeida



Advogado: Antônio Luiz Aranha Macahyba  
Sustentação oral: Stelio Bastos Belchior (em causa própria)

---

### EMENTA

Locação. Fiança. Ação revisional.

- Não responde o fiador pelos acréscimos verificados no aluguel, se não fora citado como litisconsorte na revisional, considerando que a fiança é contrato benéfico que não admite interpretação extensiva.
- Recurso provido.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Quinta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento. Votaram com o Relator os Srs. Ministros Edson Vidigal, Assis Toledo e José Dantas.

Brasília (DF), 12 de março de 1996 (data do julgamento).

Ministro Assis Toledo, Presidente

Ministro Cid Flaquer Scartezzini, Relator

---

DJ 22.04.1996

### RELATÓRIO

O Sr. Ministro Flaquer Scartezzini: Conforme razões de fls. 106-122, com arrimo nas alíneas **a** e **c**, inciso III, do art. 105, da Carta Magna, foi apresentado recurso especial por entender o recorrente que o v. acórdão recorrido malferiu os arts. 1.483 e 1.090, do Código Civil, bem como 568, IV, do CPC, e 5º, LV, da Constituição Federal, apresentado ainda, divergência jurisprudencial, ao concluir que “O fiador, ainda que não citado na ação revisional, responde pela obrigação decorrente do acréscimo verificado ao aluguel, não importando isto violação do princípio legal de que a fiança não admite interpretação extensiva”.

Sustenta o recorrente, em síntese, que a violação dos dispositivos legais invocados e o dissenso interpretativo deu-se em razão da ausência de contraditório, falta de citação do fiador, a impossibilidade de interpretação extensiva da fiança, nulidade da sentença por falta de fundamentação, e traz a colação como paradigmas, julgados das 3ª e 4ª Turmas do STJ, e dos Tribunais de Alçada do Rio Grande do Sul e do Rio de Janeiro, que abordam o tema da fiança no sentido da inadmissão de sua interpretação extensiva, por se tratar de contrato benéfico, argumentos estes com que pretende ver conhecido e provido o recurso.

Oferecidas as contra-razões de fls. 161-169, admitido o apelo pela alínea **c**, do autorizador constitucional, os autos subiram, sendo-me conclusos.

É o relatório.

## VOTO

O Sr. Ministro Flaquer Scartezini (Relator): Sr. Presidente, o inconformismo foi ofertado com arrimo nas alíneas **a** e **c**, inciso III, da Constituição Federal, visando a reforma do v. aresto, cujo sumário expressa, *verbis*:

Embargos à execução. Execução, movida contra fiador para cobrança de diferença de aluguéis provenientes de ação revisional. Alegação de não se obrigar o fiador pela modificação de valor se não foi citado para a ação. Incompetência absoluta, por desrespeito das regras contidas no artigo 69, parágrafo segundo, da Lei n. 8.245/1991 e no artigo 575, II, do Código de Processo Civil.

Incompetência absoluta. Inocorrência.

Proposta que foi a ação revisional antes de entrar em vigor a Lei n. 8.245/1991, é inaplicável a regra prevista no artigo 69, parágrafo segundo, por força do disposto no artigo 76.

O crédito decorrente de aluguel constitui título executivo extrajudicial. Demais, a sentença que julga ação revisional é de natureza constitutiva não sendo a sua execução alcançada pelo disposto no artigo 575, II, do Código de Processo Civil.

Fiança. Interpretação.

O fiador, ainda que não citado na ação revisional, responde pela obrigação decorrente do acréscimo verificado ao aluguel, não importando isto violação do princípio legal de que a fiança não admite interpretação extensiva. É que no caso presume-se que o aluguel inicialmente contratado equivale ao preço de mercado e que a ação revisional objetivou exatamente restabelecer a condição anterior.

Recurso improvido.

Sustenta o recorrente que este entendimento, vulnerou os artigos 1.483 e 1.090, do Código Civil, bem como o art. 568, IV, do CPC, além de dissentir jurisprudencialmente de outros tribunais.

No que pertine à alegação de maltrato aos dispositivos legais invocados, verifico que o recurso restou inadmitido no particular (fls. 171-172), com o que parece-me haver resignado-se o recorrente, tanto que não agravou do decisório.

Resta, no entanto, o exame do recurso com relação ao dissídio interpretativo.

Foram indicados como paradigmas os julgados colacionados às fls. 136-154, dois deste Egrégio Tribunal, um do Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul e outro do Primeiro Tribunal de Alçada do Estado do Rio de Janeiro.

A r. decisão do Primeiro Tribunal de Alçada do Estado do Rio de Janeiro (fl. 151), não se refere à ação de revisão em locação, aborda a matéria em contrato de câmbio, que não é a hipótese em discussão, não servindo, por conseguinte, para configurar o dissídio pretoriano.

Os demais arestos acostados aos autos, encontram-se assim, ementados:

Fiança. Ação revisional. Acréscimos de aluguel.

O fiador do contrato de locação não se obriga pelos acréscimos do aluguel decorrentes de ação revisional.

A fiança não admite interpretação extensiva.

Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 6.465-SP - Rel. Sr. Min. Cláudio Santos - STJ - DJ de 18.02.1991).

Fiador. Contrato de locação. Art. 1.483 do Código Civil.

Sendo a fiança contrato benéfico, que não admite interpretação extensiva, não pode ser o fiador responsabilizado por majorações de alugueres avençadas entre locador e locatário, em pacto revisional a que não anuiu. Fiador só responde pelas majorações previstas no contrato a que se vinculou.

Recurso especial em parte conhecido e provido.

(REsp n. 10.987-0-RS - Rel. Sr. Min. Athos Carneiro - 4ª Turma - STJ - DJ de 03.08.1992).

Fiança. Fiador convencional. Ação de reconhecimento. Litisconsorte passivo. Execução inadmissível.

A situação jurídica do fiador convencional refoge ao preceitualizado no art. 568, IV, do CPC. Inadmissibilidade do processo de execução se o fiador não foi litisconsorte em pretérita ação de condenação.

Provimento.

(Apelação Civil n. 20.089 de Porto Alegre, Rel. Des. Cristovam Datello Moreira - Jurisprudência Brasileira 174/175).

Pelas ementas dos acórdãos em apreço, sem dúvida, o perseguido dissídio restou demonstrado, pois, enfocam a questão afastando a responsabilidade do fiador diante da impossibilidade de interpretação extensiva da fiança.

A Sexta Turma do STJ, ao julgar o REsp n. 64.273-SP (DJ de 09.10.1995), veio a abonar a tese defendida pelo recorrente, cuja ementa do acórdão da lavra do Eminentíssimo Ministro Adhemar Maciel, diz:

Civil e Processual Civil. Locação de imóvel urbano. Embargos à execução. Contrato de locação. Fiadores. Pacto adicional. Aplicação do art. 1.483 do CC. Precedente. Recurso conhecido e provido.

I - "Sendo a fiança contrato benéfico, que não admite interpretação extensiva, não pode o fiador ser responsabilizado por majorações de alugueres avençados entre locador e locatário, em pacto adicional a que não anuiu. O fiador só responde pelas majorações previstas no contrato a que se vinculou."

(REsp n. 10.987-RS)

II - Recurso especial conhecido e provido.

Esta Turma, também, por ocasião do julgamento do REsp n. 45.214-7-SP (DJ de 30.05.1994), relatado pelo Preclaro Ministro Assis Toledo, acolheu ponto de vista semelhante ao da Sexta Turma, pelo que entendo deva prosperar o inconformismo quanto à alínea c, do autorizador constitucional.

Com estas considerações, dou provimento ao recurso.

É como voto.

---

### **RECURSO ESPECIAL N. 64.019-SP (95.0018520-2)**

---

Relator: Ministro Anselmo Santiago

Recorrentes: Jayme Nunes Coelho e cônjuge

Advogados: David Ituo Yoshida e outro

Recorrido: Celso Semedo Fernandes

Advogado: José Edgard Carmona

### EMENTA

Civil. Locação comercial. Ação declaratória de exoneração de fiança. Obrigação com prazo indeterminado. Recurso especial. Novação do contrato sem anuência dos fiadores. Violação aos arts. 85, 907, 1.006, 1.090, 1.483 e 1.500 do Código Civil e dissídio jurisprudencial.

1. Os arts. 85, 907 e 1.500 do Código Civil não podem ser examinados, uma vez que o primeiro não foi prequestionado, o segundo não se aplica ao caso e o terceiro não teve a sua violação demonstrada.

2. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado de forma analítica, conforme exigido. Deveriam ter sido indicados os pontos de divergência entre o acórdão recorrido e o acórdão paradigma.

3. Os fiadores não podem ser responsabilizados por obrigações novas, com as quais não tenham anuído, expressamente. Os ajustes firmados exclusivamente entre os contratantes não obrigam os fiadores.

4. A majoração do locativo não prevista em cláusula específica e a mudança da periodicidade dos reajustes, configuram novação, eis que alteram o conteúdo do contrato de locação, afetando, diretamente, o contrato acessório de fiança.

5. Não se pode falar em obrigação perpétua do fiador, contra a sua vontade, ainda que o contrato tenha sido firmado por prazo indeterminado. A novação sem o consentimento do fiador, o exonera da obrigação assumida.

6. Recurso conhecido e provido.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Sexta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, em conhecer do recurso e lhe dar provimento. Votaram com o Sr. Ministro Relator os Srs. Ministros William Patterson, Luiz Vicente, Cernicchiaro e Fernando Gonçalves. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Vicente Leal.

Brasília (DF), 1º de julho de 1997 (data do julgamento).

Ministro Anselmo Santiago, Presidente e Relator

---

DJ 25.08.1997

### RELATÓRIO

O Sr. Ministro Anselmo Santiago: *Jaime Nunes Coelho* e sua mulher, *Sônia Martins Nunes Coelho*, obrigaram-se, como fiadores, em contrato de locação comercial firmado entre *Colúmbia Mercantil de Acessórios Industriais Ltda.*, como locatária, e *Celso Semedo Fernandes*, como locador.

Fundados na alegação de aumento do locativo, alteração da periodicidade de reajustes e prorrogação do contrato, tudo sem a sua anuência, propuseram, contra o locador, ação declaratória de exoneração de fiança, que foi julgada improcedente. A sentença foi mantida pela 9ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo e os embargos opostos pelos fiadores-apelantes, rejeitados.

Inconformados, os autores fiadores-apelantes interpuseram o presente recurso especial com fulcro no art. 105, inciso III, alíneas **a** e **c** da Constituição Federal, sob a alegação de negativa de vigência aos arts. 85, 907, 1.006, 1.090, 1.483 e 1.500, todos do Código Civil Brasileiro, além de dissídio jurisprudencial, deduzindo pedido alternativo de exoneração da fiança, ou, limitação de sua responsabilidade apenas ao que se obrigaram de fato, ou seja, aos reajustes legais pela periodicidade anual.

Após a apresentação das contra-razões, nas quais o recorrido levanta preliminar de intempestividade, o recurso foi admitido na origem, subindo os autos ao exame deste Tribunal.

Dispensei a manifestação do Ministério Público Federal.

É o relatório.

### VOTO

O Sr. Ministro Anselmo Santiago (Relator): Preliminarmente, verifica-se a tempestividade do recurso, eis que interposto apenas 9 (nove) dias após a publicação do acórdão que decidiu os embargos de declaração.

Passo, então, ao exame das condições de admissibilidade do recurso.

Quanto ao dissídio jurisprudencial apontado, anoto a ausência de demonstração analítica do mesmo, a impedir o conhecimento do recurso pela alínea c do permissivo constitucional.

Quanto à alínea a.

Os arts. 85, 907 e 1.500 do Código Civil Brasileiro não merecem ser examinados por este Tribunal, eis que o primeiro não foi prequestionado, o segundo é aplicável a devedores solidários e não a fiadores e o terceiro simplesmente não teve demonstrada a sua violação pelo aresto recorrido.

Já no que se refere ao art. 1.006 do CC - o qual estabelece que a novação sem consenso do fiador, o exonera da obrigação assumida -, não resta dúvida de que foi vulnerado. No acórdão recorrido, ignorou-se por completo o dispositivo legal citado, forçando-se os fiadores a se responsabilizarem também por obrigações novas, com as quais não concordaram de forma expressa.

Nessa parte, o acórdão recorrido também afrontou o disposto nos arts. 1.090 do Código Civil - que determina interpretação estrita para os contratos benéficos, evitando-se a penalização do fiador com uma obrigação perpétua contra a sua vontade. De igual modo, afrontou o art. 1.483, do referido Código Civil que exige que a fiança seja dada por escrito, inadmitida a interpretação extensiva, evitando-se que a garantia seja outorgada à revelia dos fiadores, sobretudo em se tratando de um contrato já desfigurado pelas partes contratantes, sem a sua anuência expressa -, ambos do Código Civil Brasileiro. Isso porque a fiança é contrato acessório, necessitando de confirmação por escrito, cada vez que houver alteração do conteúdo do contrato principal.

Assim, consideram-se desobrigados os fiadores, desde o momento em que se operou a novação, caracterizada pela criação das obrigações novas - majoração do locativo não prevista no contrato e alteração da periodicidade de reajustes -, sem a sua concordância expressa.

Não se trata de prorrogação do contrato, mas de novo ajuste, a reclamar nova prestação de fiança. Ninguém pode ser forçado a assumir obrigações perpétuas e mutáveis, a exclusivo critério das outras partes. É necessária a aquiescência dos fiadores a cada alteração não prevista no contrato original.

Nesses termos, conheço do recurso, exclusivamente, pela alínea a, para dar-lhe provimento, declarando a exoneração da fiança que pesa sobre os recorrentes.

É como voto.

---

**RECURSO ESPECIAL N. 64.273-SP (95.019798-7)**

---

Relator: Ministro Adhemar Maciel  
Recorrentes: Carlos Alberto Balvedi e cônjuge  
Advogado: Nilson Carvalho de Freitas  
Recorrido: Blitz Indústria e Comércio Ltda.  
Advogados: Dirceu Cândido Silveira e outros

---

**EMENTA**

Civil e Processual Civil. Locação de imóvel urbano. Embargos à execução. Contrato de locação. Fiadores. Pacto adicional. Aplicação do art. 1.483 do CC. Precedente. Recurso conhecido e provido.

I - “Sendo a fiança contrato benéfico, que não admite interpretação extensiva, não pode ser o fiador responsabilizado por majorações de alugueres, avençadas entre locador e locatário, em pacto adicional a que não anuiu. O fiador só responde pelas majorações previstas no contrato a que se vinculou.” (REsp n. 10.987-RS)

II - Recurso especial conhecido e provido.

---

**ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas.

Decide a Sexta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer e dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, na forma do relatório e notas taquigráficas constantes dos autos, que ficam fazendo parte integrante do presente julgado. Votaram de acordo os Srs. Ministros Luiz Vicente Cernicchiaro, Anselmo Santiago e Vicente Leal. Ausente, por motivo de licença, o Sr. Ministro William Patterson.

Custas, como de lei.

Brasília (DF), 22 de agosto de 1995 (data do julgamento).

Ministro Adhemar Maciel, Presidente e Relator

---

DJ 09.10.1995



## RELATÓRIO

O Sr. Ministro Adhemar Maciel: *Carlos Alberto Balvedi e cônjuge* interpuseram recurso especial (art. 105, III, **a e c**, CF) contra acórdão proferido pelo 2º TACSP.

2. Os ora recorrentes opuseram embargos à execução movida por *Blitz Indústria e Comércio Ltda.*, aduzindo que o contrato de locação do qual foram fiadores havia sido aditado com substituição de garantidores, aumento do aluguel e prorrogação do contrato por mais doze meses. Assim, estariam desobrigados de responder pelos débitos da devedora principal.

3. O 2º TACSP, através de sua 4ª Câmara, entendeu ser subsistente a execução, limitada, entretanto, ao valor do locativo praticado antes do aditamento contratual. Fixou, ainda, as custas pela metade, em razão da sucumbência recíproca.

3. Os recorrentes indicam violação aos artigos 1.005 e 1.006 do CC e aos artigos 585, IV e 618, I, do CPC. Aduzem que, em razão da novação contratual, estão exonerados da fiança. Por outro lado, inexigível o título exequendo, além do que inexistiu sucumbência recíproca entre as partes, uma vez que decaíram de parte mínima do pedido.

4. Contra-razões, fls. 81-86.

É o relatório.

## VOTO

O Sr. Ministro Adhemar Maciel (Relator): A fiança é contrato benéfico e, a teor do que dispõe o art. 1.483 do CC, não admite interpretação extensiva. Assim, não pode o fiador ser responsabilizado pelo o que não anuiu.

Eis o entendimento desta Corte:

Fiador. Contrato de locação. Art. 1.483 do Código Civil.

Sendo a fiança contrato benéfico, que não admite interpretação extensiva, não pode ser o fiador responsabilizado por majorações de alugueres, avençadas entre locador e locatário, em pacto adicional a que não anuiu. O fiador só responde pelas majorações previstas no contrato a que se vinculou. (REsp n. 10.987-RS, Rel. Min. Athos Carneiro, DJ 03.08.1992, p. 11.322).

Colhe-se dos autos que a execução se refere ao período de outubro/1990 a maio/1991, i.e., a partir da alteração contratual, quando os embargantes/recorrentes não eram mais fiadores. Assim, o título exequendo é inválido, além do que incorreu sucumbência recíproca, e cabe aos recorridos responder integralmente pelos ônus sucumbenciais.

Desse modo, dou provimento ao recurso.

É o meu voto.

---

**RECURSO ESPECIAL N. 74.859-SP (95.47891-9)**

---

Relator: Ministro Felix Fischer

Recorrentes: Luiz José de Lemos e cônjuge

Recorrido: Manoel Vozmediano Sanchez

Advogados: Valter Alves de Souza

Sérgio Roberto Matos

---

**EMENTA**

Locação. Fiador. Acordo para reajuste de aluguel.

- Não tendo o fiador participado de acordo para majoração do encargo locatício, não pode ser responsabilizado pelos acréscimos verificados no aluguel.

- Recurso provido.

---

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Quinta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe provimento, nos termos do voto do Ministro-Relator. Votaram de acordo os Ministros Edson Vidigal, José Dantas, Cid Flaquer Scartezzini e José Arnaldo.

Brasília (DF), 15 de abril de 1997 (data do julgamento).

Ministro Edson Vidigal, Presidente

Ministro Felix Fischer, Relator

---

DJ 19.05.1997

### RELATÓRIO

O Sr. Ministro Felix Fischer: Trata-se de recurso especial, fulcrado no artigo 105, III, **a** e **c**, da *Lex Maxima*, contra acórdão da 6ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, que entendeu o fiador, ainda que não anuindo em acordo que majora o aluguel, responsável pela obrigação decorrente deste procedimento (fls. 67).

Os recorrentes alegam violação ao artigo 1.090 e 1.483 do Código Civil, uma vez que a decisão atacada teria admitido interpretação extensiva da fiança.

Contra-razões às fls. 92.

Despacho admitindo o recurso, apenas pela letra **a**, às fls. 97.

É o relatório.

### VOTO

O Sr. Ministro Felix Fischer (Relator): Versa o presente recurso quanto ao alcance, em relação ao fiador, da majoração de aluguéis por ocasião de acordo celebrado apenas entre locador e locatário.

Assiste razão aos recorrentes.

É assente neste Tribunal o entendimento de que o instituto da fiança não comporta interpretação extensiva, obedecendo assim disposição expressa do artigo 1.483 do Código Civil.

Não se pode estender os efeitos de acordo para acréscimo locatício, do qual não participou o fiador, para obrigá-lo pela majoração do aluguel.

Na fiança, o garante só pode ser responsabilizado pelos reajustes previstos no contrato a que se vinculou.

Neste sentido:

Processo de execução. Aluguéis. Acréscimos. Fiadores. Embargos. Limite da responsabilidade.

- O fiador do contrato de locação não responde pelos acréscimos de aluguel decorrentes de acordo entre as partes a que não deu anuência, e por superarem, em muito, a previsão afoçada.

- Contrato benefício que não comportar interpretação extensiva.

- Recurso conhecido e parcialmente provido. (REsp n. 60.653-SP, Rel. Min. José Arnaldo da Fonseca, DJ 02.12.1996)

Civil. Locação. Fiança.

I - O artigo 1.483 do Código Civil dispõe expressamente que a fiança deve se dar por escrito e não admite interpretação extensiva. Assim sendo, se houve o ajustamento do valor da locação maior do que estipulado no contrato, com a transigência da locatária, os fiadores não estarão obrigados a responder pelo débito cobrado, não havendo que se falar em "assentimento tácito".

II - Recurso provido, a fim de que sejam excluídos do débito os valores cobrados em decorrência do reajuste extracontratual, sem prejuízo de liquidez, certeza e exigibilidade do título exequendo. (REsp n. 34.981-SP, Rel. Min. Pedro Acioli, DJ 27.03.1995)

Desta forma, dou provimento ao recurso, a fim de excluir do débito as majorações não previstas no contrato, pactuadas sem anuência dos fiadores.

É o voto.

—

---

**RECURSO ESPECIAL N. 90.552-SP (96.0017099-1)**

---

Relator: Ministro Fernando Gonçalves

Recorrentes: Fernando Campana e outros

Advogados: Carlos Alberto Bondioli e outros

Recorrido: Clube Alepo Social e Recreativo

Advogados: Maurício Pessoa e outros

---

### EMENTA

Locação predial urbana. Moratória. Fiança. Exoneração. Limites.

1 - Nos termos do art. 1.483 do Código Civil, a fiança deve ser interpretada de maneira restritiva, razão pela qual os recorrentes, sem sua anuência, não respondem por obrigações resultantes de pacto adicional firmado entre locador e locatário, mormente em casos tais, onde se concedeu moratória. Precedentes do STJ.

2 - Recurso conhecido e provido.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Sexta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento. Participaram do julgamento os Ministros Anselmo Santiago, William Patterson e Vicente Leal. Ausente, ocasionalmente, o Ministro Luiz Vicente Cernicchiaro.

Brasília (DF), 02 de junho de 1997 (data do julgamento).

Ministro Anselmo Santiago, Presidente

Ministro Fernando Gonçalves, Relator

---

DJ 23.06.1997

### RELATÓRIO

O Sr. Ministro Fernando Gonçalves: Trata-se de recurso especial interposto por *Fernando Campana e outros* com fundamento no art. 105, inciso III, letras **a** e **c**, da Carta da República, contra acórdão da Quarta Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, assim ementado (fls. 79), *verbis*:

1. O acordo celebrado entre inquilino e locador, sem participação dos fiadores, tendo por objeto o reconhecimento de débito vencido e a fixação de prazo para desocupação, não configura novação ou moratória, não extinguindo a fiança, por isso mesmo.

2. Sendo a penhora posterior à vigência da Lei n. 8.245/1991, não se cogita da natureza de bem de família do imóvel dos fiadores.

3. O mero possuidor não se legitima aos embargos de devedor, que com os de terceiro não se confundem.

Sustentam os recorrentes negativa de vigência aos arts. 1.006 e 1.503, inciso I, do Código Civil, além de dissídio pretoriano, porquanto, sob sua ótica, o acordo celebrado entre locador e locatário, sem sua anuência, exonera-os da fiança.

Contra-arrazoado (fls. 103-116) o recurso, cujo processamento foi admitido (fls. 118-119), vindo-me os autos distribuídos.

É o relatório.

## VOTO

O Sr. Ministro Fernando Gonçalves (Relator): O cerne da questão está em se saber se os recorrentes, na qualidade de fiadores solidários, continuam respondendo pela fiança após o locador ter firmado com os locatários, sem anuência daqueles, pacto atinente à moratória e demais encargos contratuais.

O acórdão recorrido entendeu que sim, entretanto, merece acolhida a tese consignada pelos recorrentes no sentido de que a concessão de moratória ao locatário, exonera-os da fiança.

No mesmo sentido preconizado, já se pronunciou, mais de uma vez, este STJ, *verbis*:

Locação. Fiança. Exoneração (art. 1.500 do Código Civil).

Sendo a fiança contrato benéfico que não admite interpretação extensiva (art. 1.483 do Código Civil), não pode o fiador ser responsabilizado perpetuamente por obrigações futuras resultantes de aditamento contratual, de que não participou, firmado entre locador e locatário (art. 1.006 do Código Civil). Por outro lado, a cláusula de validade da fiança "até a entrega das chaves", não pode ser interpretada como um beco sem saída para o fiador, único a não poder dar por finda a locação e único a dela não extrair qualquer proveito. Por isso essa cláusula não implica em renúncia absoluta à faculdade de exoneração da fiança, prevista no art. 1.500 do Código Civil. Controvérsia que se resolve pela adoção da tese que restabelece o equilíbrio entre as partes.

Recurso especial conhecido, pela letra **a** e provido. (REsp n. 45.214-SP, Rel. Min. Assis Toledo, DJU de 30.05.1994)

Civil. Locação. Fiança.

1. Sendo a fiança contrato que não admite interpretação extensiva, o fiador não pode ser responsabilizado por obrigações resultantes de pacto adicional ajustado entre locador e locatário sem a sua anuência.

2. Recurso não conhecido. (REsp n. 61.947-SP, Rel. Min. Edson Vidigal, DJU de 06.05.1996)

Fiança. Transação entre credor-locador e devedor-locatário. Moratória. Desconhecimento. Fiador.

I - A concessão de moratória ao devedor-locatário sem consentimento do fiador, o desobriga da obrigação. Aplicação do art. 150 do Código Civil.

II - Recurso especial conhecido e provido. (REsp n. 40.414-SP, Rel. Min. Pedro Acioli, DJU de 18.04.1994, p. 8.532)

A pretensão em exame se subsume, exatamente, à jurisprudência desta Corte, vale dizer, nos termos do art. 1.483 do Código Civil, a fiança deve ser interpretada de maneira restritiva, razão pela qual os recorrentes, sem sua anuência, não respondem por obrigações resultantes de pacto adicional firmado entre locador e locatário, mormente em casos tais onde se concedeu moratória.

Ante o exposto, conheço do recurso e dou-lhe provimento.

É como voto.

---

**RECURSO ESPECIAL N. 151.071-MG (97.0072055-1)**

---

Relator: Ministro Vicente Leal

Recorrentes: Ana Maria Braga Gomes e outro

Recorridos: Jair Rodrigues Campos e cônjuge

Delci Martins Leite

Advogados: Francisco Lopes de Azevedo Rebello

Fabiola Peluci Monteiro

Luiz Alberto Portela Colen e outros

### EMENTA

Civil. Locação. Fiança. Interpretação restritiva. Alteração contratual. Acordo celebrado nos autos de ação de despejo. Exame da prorrogação da dívida. Vedação. Súmula n. 7 do STJ.

- 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.

- O debate sobre a legitimidade passiva *ad causam* de fiador de contrato de locação, em que se questiona a prorrogação do pagamento de dívida mediante acordo celebrado em ação de despejo, não pode ser objeto de exame em sede de recurso especial, por importar em exame de provas, o que é vedado, nos termos da Súmula n. 7-STJ.

- Recurso especial não conhecido.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Sexta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, não conhecer do recurso especial, na conformidade dos votos e notas taquigráficas a seguir. Participaram do julgamento os Srs. Ministros Fernando Gonçalves, Anselmo Santiago, William Patterson e Luiz Vicente Cernicchiaro.

Brasília (DF), 25 de novembro de 1997 (data do julgamento).

Ministro Anselmo Santiago, Presidente

Ministro Vicente Leal, Relator

---

DJ 19.12.1997

### RELATÓRIO

O Sr. Ministro Vicente Leal: - Nos autos de ação de cobrança de aluguéis e encargos locatícios ajuizada por proprietária de imóvel locado contra a empresa locatária e seus fiadores, objetivando o pagamento da importância ajustada em acordo celebrado em anterior ação de despejo, relativa ao valor da dívida em



seis prestações sucessivas a partir da desocupação, o R. Juízo de Primeiro Grau, mantendo a obrigação quanto aos fiadores, julgou procedente a ação.

A egrégia Quinta Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, por unanimidade de votos, em sede de apelação, julgou improcedente a ação quanto aos fiadores, proclamando o entendimento de que a alteração contratual mediante acordo celebrado em audiência de processo de despejo estabelecendo nova forma de pagamento da dívida, por consubstanciar novação do contrato, excluiu a responsabilidade dos fiadores. (fls. 126-130).

Irresignada, a locatária interpõe o presente recurso especial, com esteio na alínea **a** do permissivo constitucional, verberando ter o v. acórdão violado o disposto no artigo 999, do Código Civil, ao considerar como novação o parcelamento da dívida locatícia sem a presença dos fiadores, bem como no artigo 39, da Lei n. 8.245/1991. Pugna, assim, pelo reconhecimento da obrigação dos devedores solidários (fls. 133-140).

Apresentadas as contra-razões e admitido o recurso na origem, ascenderam os autos a esta Corte.

*É o relatório.*

## VOTO

O Sr. Ministro Vicente Leal (Relator): - Como patenteado no relatório, a questão deduzida no presente recurso diz respeito ao alcance da fiança dada em contrato de locação, na hipótese de modificação do pacto mediante acordo celebrado em audiência de ação de despejo entre as partes contratantes.

O Tribunal *a quo*, em sede de apelação, afastou a responsabilidade dos fiadores pelas obrigações resultantes da ação de cobrança originária de débito locatício objeto de acordo em ação de despejo, proclamando a tese de que a alteração contratual admitindo nova forma de pagamento da dívida sem a anuência dos fiadores importa na desoneração da fiança.

Sustenta a locatária, por sua vez, ter o aresto hostilizado vulnerado os artigos 999 e 1.503 do Código Civil, ao considerar que, *in casu*, o parcelamento da dívida configura a novação capaz de determinar a extinção do vínculo obrigacional estabelecido entre os fiadores.

Tenho que o inconformismo não merece prosperar.

Com efeito, a jurisprudência assentada hoje no âmbito desta 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.

Cumprе observar, ademais, que o acórdão recorrido afastou a legitimidade dos réus, apoiando-se na circunstância de que a estrutura da dívida locatícia foi modificada por força de acordo manifestado pelas partes contratantes, quando se prorrogou o prazo para seu adimplemento sem audiência dos fiadores, ainda que tenham os mesmos sido intimados da ação de despejo.

Destaque-se, por oportuno, o seguinte excerto contido no bojo do voto condutor do acórdão recorrido, que apresenta a questão com propriedade, *in verbis*:

Ao mudar toda a estrutura da dívida, inclusive em parcelas diversas do que o simples pagamento de aluguéis, estou com a sentença de que a locação é causa remota do referido débito, mas, *data venia*, discordo quanto à permanência da natureza do débito, pois, ao admitirem nova forma de pagamento, credor e devedor realmente criaram obrigação diversa.

Há uma previsão expressa no Código Comercial, segundo a qual “o fiador fica desonerado da fiança quando o credor, sem o seu consentimento ou sem lhe ter exigido o pagamento, concede ao devedor alguma prorrogação de termo, ou faz com ele novação do contrato ...” (art. 262, primeira parte). Por interpretação extensiva, o preceito é o mesmo do art. 1.503, I, do Código Civil, que prevê a desobrigação do fiador “Se, sem consentimento seu, o credor conceder moratória ao devedor”.

(...)

O simples fato de ter sido o acordo feito em audiência de processo referente a despejo não altera a forma obrigacional da dívida contraída.

Também irrelevante se me afigura a intimação dos fiadores no processo onde se pediu despejo, porque a simples intimação não os torna parte na causa nem os obriga a acordo de que efetivamente não tenham participado. (fls. 127-128).

Verifica-se, assim, que o debate sobre a legitimidade passiva *ad causam* de fiador de contrato de locação, em que se questiona a prorrogação do pagamento de dívida mediante acordo celebrado em ação de despejo, não pode ser objeto de exame em sede de recurso especial, por importar em exame de provas, o que é vedado, nos termos da Súmula n. 7-STJ.

Não se pode olvidar, ainda, que para o exame da ofensa aos preceitos do diploma civil supostamente desrespeitados, tornou-se imprescindível a incursão

no campo probatório dos presentes autos, principalmente a reavaliação do acordo que alterou a forma de pagamento dos encargos locatícios não pagos, o que é vedado a teor da Súmula n. 5, desta Corte, que dispõe:

A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial.

Ora, o Superior Tribunal de Justiça, na qualidade de guardião maior do direito federal, não pode se transformar em mero órgão revisor, deixando de observar os pressupostos técnicos essenciais ao conhecimento do recurso especial.

Efetivamente, as instâncias ordinárias são soberanas quanto à avaliação do quadro fático-probatório estampado nos autos, descabendo a esta Corte revolver o que ali foi definido.

Isto posto, não conheço do recurso especial.

*É o voto.*

