

# #134. Na pauta do STJ: o fiador pode exonerar-se da fiança em razão de alteração do quadro social da sociedade afiançada?



GISELA SAMPAIO

NOV 04, 2024



Share

As perguntas cujas respostas são um bucólico “sim” ou “não” raramente são interessantes. Definitivamente não é o caso da questão estampada no título, que tem muitas nuances. A coluna de hoje convida as leitoras e os leitores da AGIRE a refletirem sobre as iniquidades da fiança locatícia *gratuita*<sup>1</sup> a partir do Recurso Especial n.º 2121585/PR, julgado em 14 de maio de 2024:<sup>2</sup> o problema jurídico subjacente ao caso era decidir se, em contrato de locação firmado por prazo *determinado*, a alteração do quadro social da sociedade afiançada admitia a exoneração de fiadora que havia prestado a garantia em razão de vínculo de parentesco com os sócios que se retiraram.

Subscribe

## O colorido do caso

A discussão girou em torno de uma ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis atrasados, ajuizada por Mediterrâneo Engenharia de Projetos e Construções Ltda. (“Locadora”) em face de Akon Engenharia Ltda. (“Locatária”, em recuperação judicial) e de sua fiadora, em razão do inadimplemento do contrato de locação. Eis os detalhes que merecem destaque:

- o contrato de locação fora firmado por prazo determinado, com extinção prevista para 09.02.2022;
- no contrato de fiança, a fiadora se obrigara até a entrega das chaves;
- a fiadora renunciara ao direito de se exonerar da fiança por disposição contratual expressa;

- não se tratava de fiança onerosa, mas, sim, de fiança gratuita;
- a fiadora é pessoa física, que não era sócia da Locatária, mas tinha vínculo afetivo e de parentesco com os sócios originais da Locatária, a pedido de quem prestara a fiança;
- em 29.06.2021, ocorreu a alteração do quadro social da Locatária, que importou na transferência do seu controle;
- em agosto de 2021, já com o novo controlador, a Locatária se tornou inadimplente;
- em 01.09.2021, quando o contrato de locação ainda se encontrava no curso do seu prazo determinado, a fiadora notificou o Locador a fim de se exonerar da fiança;
- os débitos em aberto remontam aos aluguéis dos meses de agosto a dezembro de 2021. Ou seja: todos após a alteração de controle, mas 1 (um) mês anterior à notificação enviada pela fiadora com o fito de se desonerar (o mês de agosto).

### **A sentença...**

... julgou procedentes os pedidos formulados pelo Locador em relação ao Locatário, mas reconheceu a ilegitimidade passiva *ad causam* da fiadora, para quem julgou extinta a ação, sem resolução do mérito. Como o Locatário se encontrava em recuperação judicial e não cumpriu espontaneamente a decisão, o Locador recorreu.

### **Decisão de 2ª instância**

Em segunda instância, a decisão do juízo *a quo* foi mantida: o TJ/PR também reconheceu a possibilidade de a fiadora exonerar-se da fiança no caso concreto, assim como sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da referida ação. No cerne da fundamentação está o caráter *intuitu personae* da fiança. Sem deixar de observar que se tratava de fiança firmada por prazo determinado, não só com cláusula obrigando a fiadora até a entrega das chaves, mas também com renúncia expressa à possibilidade de se exonerar da fiança, o TJ/PR entendeu que tais disposições "*não retiram do fiador o direito à exoneração da garantia, na forma autorizada pelo art. 835 do CC/2002*",<sup>3</sup> já que são "*estipulações que cedem ante a alteração do sócio da pessoa jurídica*" por ser "*fator determinante*

*para a concessão da fiança pela apelada*", invocando como fundamento diversos acórdãos do STJ. [4](#)

## A reviravolta no STJ

O STJ deu provimento integral ao recurso, reformando a decisão de 2ª instância, que havia afastado a fiadora do polo passivo da ação. O caminho trilhado pela Terceira Turma pode assim ser resumido, seguindo a ordem em que os argumentos são reportados na decisão:

### (i) Em relação à exoneração do fiador:

Nesse ponto, ao analisar o Recurso Especial n.º 2121585/PR, a Terceira Turma desde logo advertiu: será "[n]ecessário distinguir a notificação feita pelo fiador ao locador com a intenção de exonerar-se dos efeitos dessa notificação, os quais irão definir efetivamente a partir de quando o fiador estará exonerado da obrigação fidejussória". De fato, o marco inicial a partir do qual emergem os efeitos da notificação de exoneração não é o mesmo em toda e qualquer hipótese:

1. Para os contratos de locação firmados por prazo indeterminado, incide **(a)** o art. 835 do Código Civil, [5](#) segundo o qual o fiador até pode exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, mas permanecerá obrigado por 60 dias ou, em se tratando de locações de imóveis urbanos, **(b)** o art. 40, inciso X, da Lei n.º 8.245/91 ("Lei de Locações"), [6](#) de forma que o fiador poderá exonerar-se da fiança, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os seus efeitos durante 120 dias após a notificação ao locador. Trata-se da denominada "denúncia vazia" (resilição unilateral), que não pressupõe a necessidade de apresentar justificativas. O legislador entendeu que esse interregno de tempo (60 ou 120 dias, conforme o caso), durante o qual o fiador permanece obrigado, é suficiente para a substituição da garantia.
2. Em se tratando de contratos de locação por prazo determinado, mas que se tornam indeterminados em razão da sua prorrogação, a jurisprudência do STJ assentou a desnecessidade de a notificação ser realizada apenas no período da indeterminação do contrato de locação, podendo os fiadores, no curso da locação com prazo determinado, notificarem o locador de sua

intenção, embora seus efeitos somente possam se projetar para o período de indeterminação do contrato. <sup>7</sup>

3. No que diz respeito aos contratos de locação firmados por prazo determinado, a notificação exoneratória pode ser feita durante sua vigência, mas o compromisso fidejussório se estende até o fim do contrato, porque essa é, por assim dizer, a lógica dos contratos por prazo determinado.

Com esse raciocínio, a Terceira Turma concluiu que “[n]ão há como se aplicar aos contratos de locação firmados por prazo determinado a regra do art. 40, X, da Lei 8.245/91, pois o dispositivo refere-se exclusivamente aos contratos por prazo indeterminado”. Como no caso concreto o contrato de locação havia sido firmado por prazo determinado, sem que tivesse havido qualquer prorrogação, a Terceira Turma entendeu que a notificação exoneratória até poderia ter sido feita durante a vigência da locação, mas o compromisso fidejussório deveria estender-se até o final do prazo contratual, de modo que o fiador não poderia ter sido excluído no polo passivo da ação.

#### **(ii) Quanto à alteração do quadro social do afiançado:**

Nesse aspecto, a decisão da Terceira Turma explica que a corrente jurisprudencial que permite a exoneração do fiador em razão da alteração do quadro social da sociedade afiançada fora firmada ainda na vigência do Código Civil de 1916, quando se admitia a exoneração por “ato amigável ou por sentença”. Embora esse entendimento tenha sido replicado já na vigência do atual Código Civil, não há mais a exigência de que a exoneração seja por “ato amigável ou por sentença”, sendo a notificação extrajudicial o único requisito formal para a exoneração nos contratos por prazo indeterminado.

No entanto, em se tratando de contrato firmado por prazo determinado, “a mera notificação extrajudicial; elaborada unilateralmente pelo fiador; alegando questão de alta subjetividade, como o ‘vínculo afetivo’ com algum dos sócios da empresa afiançada; e de alta recorrência, como a alteração do quadro social de empresa; não pode ser requisito suficiente para a exoneração, sob o risco de enfraquecimento da garantia fidejussória mais utilizada no país”.

Além disso, a Terceira Turma ainda destacou o seguinte:

- *“apesar de haver uma certa relação pessoal entre o fiador e o afiançado/devedor que justifique o compromisso do primeiro, o fato é que a fiança consiste numa relação jurídica exclusiva entre credor e fiador, em benefício do credor, sendo desnecessário que o afiançado precise participar de ou anuir com este contrato”.*
- *“as atividades econômicas privadas devem ser interpretadas em favor da liberdade econômica, da boa-fé e do respeito aos contratos”.*
- *“o fiador que livremente anuiu em prestar garantia a uma pessoa jurídica – e não a um de seus sócios –, ciente de que a empresa estaria sujeita à alteração de quadro social, não pode simplesmente exonerar-se, após enviar notificação extrajudicial, ainda durante a vigência de contrato por tempo determinado, em razão de fato que lhe era previsível”.*
- *“Sendo o vínculo pessoal entre o fiador e algum dos sócios da empresa afiançada essencial para continuidade da garantia, tal disposição deve estar prevista expressamente no contrato de fiança”.*

Por fim, como argumento de reforço, a decisão menciona ainda o Projeto de Lei n.º 140/ 2009, que redundou na Lei n.º 12.112/09 e pretendia acrescentar mais um parágrafo ao art. 13 da Lei de Locações, com a seguinte redação: *“§3º Nas locações não residenciais, equipara-se à cessão da locação qualquer negócio jurídico que importe na transferência do controle societário do locatário pessoa jurídica”.* A referida inserção foi, porém, vetada porque se entendeu que *“o contrato de locação firmado entre locador e pessoa jurídica não guarda qualquer relação de dependência com a estruturação societária de pessoa jurídica locatária, considerando, essencialmente, a distinção da personalidade jurídica de cada um (sócios e a própria pessoa jurídica)”*. [8](#)

Assim, concluiu a Terceira Turma que, rechaçada a tese de que a alteração do controle societário de sociedade afiançada se equipara à cessão de locação, *“não é razoável admitir que a alteração do quadro social somado à notificação exoneratória seja suficiente para exonerar o fiador de suas obrigações ainda durante a vigência de contrato de locação por prazo determinado”*.

**O busílis da questão: o caráter *intuitu personae* da fiança e sua (necessária) interpretação restritiva**

Como toda garantia fidejussória, a fiança pressupõe uma relação de confiança personalíssima entre fiador e afiançado. Essa natureza jurídica ganha especial contorno quando prestada em favor de pessoa jurídica, notadamente em caso de transferência de controle. Chega-se mesmo a afirmar que “[é] *pacífico na jurisprudência que, na fiança prestada em favor da pessoa jurídica, a característica intuitu personae se estabelece entre o fiador e os sócios da pessoa jurídica afiançada*”.<sup>9</sup> Não é bem assim.

Até há pouco tempo a jurisprudência do STJ realmente pendia no sentido de admitir a exoneração do fiador nessa hipótese<sup>10</sup> – mesmo diante de contrato firmado por prazo determinado –, mas atualmente tem oscilado, porque há opiniões dissidentes na Quarta Turma, agora seguida pela decisão em comento, que é da Terceira Turma. O quadro geral pode, então, ser assim resumido:

- A favor da possibilidade de exoneração do fiador por alteração de controle do afiançado, argumenta-se que “[a] *fiança se baseia na confiança entre fiadores e afiançados. Em que pese a parte formal do contrato ser a pessoa jurídica, o motivo que enseja o compromisso assumido pelos fiadores, no caso, é a relação de confiança estabelecida com os sócios. Assim, a jurisprudência desta Corte entende que se justifica a exoneração da fiança, nos casos de alteração do quadro societário, independentemente de outras questões secundárias*”.<sup>11</sup>
- Mesmo em casos de contrato de locação firmado por prazo determinado, há acórdãos que expressamente afirmam ser “*firme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, malgrado não se confundam a pessoa jurídica com seus respectivos sócios, é possível a exoneração da garantia prestada à sociedade após a substituição dos sócios em função dos quais se deu essa garantia por estranhos à fidúcia original*”.<sup>12</sup> Nesse grupo, porém, há decisões ligeiramente diferentes, que não liberam o fiador se o período cobrado judicialmente estiver dentro do prazo legal concedido para substituição da garantia (o interessante é que são casos de contratos firmados por prazo determinado em que o fiador pede a exoneração antes do fim do prazo, mas fica obrigado até o decurso do prazo legal para substituição da garantia, estabelecido apenas para contratos firmados por prazo *indeterminado*).<sup>13</sup>

- No entanto, na contramão do entendimento que vinha se consolidando, há acórdãos da Quarta Turma que seguiram na direção contrária, entendendo que, em se tratando de contrato por prazo determinado, o fiador não pode exonerar-se antes do fim do prazo, [14](#) na linha da decisão ora comentada, que é a primeira proferida pela Terceira Turma nesse sentido.

A chave do problema está em determinar se a natureza *intuitu personae* se estabelece entre o fiador e o(s) sócio(s) da pessoa jurídica afiançada ou entre o fiador e a própria pessoa jurídica. Nessa discussão, a balança parece pender para a primeira alternativa, porque quem concede fiança *gratuita* em prol de pessoa jurídica normalmente o faz tendo em vista a pessoa do(s) sócio(s) e, se é assim, a fiança há de ser extinta com a sua retirada da sociedade, sobretudo quando configurar alteração do controle. Diante da divergência instaurada no STJ e considerando, ainda, a celeuma em torno da penhorabilidade do bem de família do fiador, [15](#) a alternativa mais segura para o fiador é resolver a questão contratualmente, prevendo no contrato de fiança essa causa de extinção.

Seja como for, a interpretação do contrato de fiança há de ser sempre restritiva, [16](#) tanto mais a prestada de forma graciosa, [17](#) a exemplo daquela contratada em benefício de Shylock, na peça de Shakespeare: uma libra de carne, sem sequer uma única gota de sangue. As iniquidades da fiança locatícia gratuita, que se funda em relações de favor, de confiança e de solidariedade, tornam esse contrato anacrônico e desvinculado da contratualidade contemporânea.

### **Gisela Sampaio da Cruz Guedes**

Professora Associada de Direito Civil da UERJ. Coordenadora do PPGD-UERJ. Doutora e mestre em Direito Civil pela UERJ. Diretora de arbitragem do Centro Brasileiro de Mediação e Arbitragem – CBMA. Advogada, parecerista e árbitra.

**Como citar:** GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz. Na pauta do STJ: o fiador pode exonerar-se da fiança em razão de alteração do quadro social da sociedade afiançada? In: AGIRE | Direito Privado em Ação, n.º 134, 2024. Disponível em: <<https://agiredireitoprivado.substack.com/p/agire134>>. Acesso em DD.MM.AA.

- 1 E aproveita para recomendar a leitura do seguinte texto: BODIN DE MORAES, Maria Celina; SCHULMAN, Gabriel. “Ensaio sobre as iniquidades da fiança locatícia gratuita”. In: GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz; BODIN DE MORAES, Maria Celina; MEIRELES, Rose Melo Vencelau (coord.). *Direito das garantias*. São Paulo: Saraiva, 2017, pp. 11-55.
- 2 STJ, 3ª T., REsp. n.º 2121585/PR, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. em 14.05.2024, DJe 17.05.2024.
- 3 Embora referido na fundamentação do acórdão do TJ/PR, o suporte fático de incidência do art. 835 do Código Civil não abarca os contratos por prazo determinado: “Art. 835. O fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor”.
- 4 A exemplo da seguinte decisão: STJ, 5ª T., REsp. 961.299/SP, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, j. 17.12.2007, v.u., DJe 10.03.2008.
- 5 Código Civil: “Art. 835. O fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor”.
- 6 Lei de Locações: “Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos: (...) X – prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador”.
- 7 Esse é, de fato, posicionamento já consolidado no STJ, como se vê das seguintes decisões: STJ, 3ª T., AgInt. no AREsp. n.º 2205911/RS, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. em 03.04.2023, DJe 10.04.2023; STJ, 4ª T., AgInt. no AREsp. n.º 1587125/PR, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. em 08.06.2020, DJe 12.06.2020; STJ, 4ª T., AgInt. nos EDcl no REsp. n.º 1796772/PR, Rel. Min. Marco Buzzi, j. em 04.05.2020, DJe 07.05.2020; STJ, 3ª

T., REsp. n.º 1798924/RS, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. em 14.05.2029, DJe 21.05.2019.

- 8 Trecho da Mensagem n.º 1.004, de 09.12.2009, do Sr. Presidente da República ao Sr. Presidente do Senado Federal, nos termos do § 1º do art. 66 da Constituição Federal.
- 9 WATANABE, Ricardo Key Sakaguti. "Exoneração da fiança prestada a pessoa jurídica em caso de mudança no quadro dos sócios". In: < <https://www.wes.adv.br/artigo163> >. Acesso em 03.11.2024.
- 10 No que era acompanhada por parcela relevante da doutrina: "A condição de quotista ostentada pela fiadora consubstancia-se em razão determinante da fiança. Ocorrendo a posterior alteração de composição societária, por ato registrado na Junta Comercial, admite-se, na esteira da jurisprudência do STJ, a extinção da fiança" (TEPEDINO, Gustavo. "A fiança prestada pelos sócios: efeitos diante da alteração subjetiva da companhia". *Soluções Práticas*, v. 3, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, pp. 179-195).
- 11 STJ, 3ª T., AgInt. no REsp. n.º 1943792/DF, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. em 20.03.2023, DJe 23.03.2023. No mesmo sentido: STJ, 3ª T., AgInt. nos Edcl. no REsp. n.º 1733238/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 28.08.2018, v.u., DJe 05.09.2018; STJ, 3ª T., AgRg. no REsp. n.º 1.576.006/DF, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 05.05.2016, v.u., DJe 17.05.2016; STJ, 5ª T., REsp. n.º 1.101.612/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 07.08.2012, v.u., DJe 03.09.2012.
- 12 STJ, 5ª T., REsp. n.º 961.299/SP, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, j. 17.12.2007, v.u., DJe 10.03.2008. No mesmo sentido: STJ, 3ª T., AgInt. no AREsp. n.º 687.507/RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 12.09.2017, v.u., DJe 21.09.2017, sendo que, nesse caso, não só o contrato tinha sido estabelecido por prazo determinado, como o fiador havia se obrigado até a entrega das chaves. Nos tribunais estaduais, a jurisprudência também costuma seguir nessa linha: TJSP, 35ª CC, EDcl. 1003313-65.2022.8.26.0006, Rel. Des. Moraes Pucci, j. 19.05.2023, v.u., DJe 19.05.2023; TJRJ, 12ª CC, AC 0308544-03.2017.8.19.0001, Rel. Des. Cherubin Helcias Schwartz Júnior, j. 08.11.2022, v.u., DJe 10.11.2022; TJRJ, 4ª CC, AC 0010338-97.2012.8.19.0037, Rel. Des. Marco Antonio Ibrahim, j. 21.10.2020, v.u., DJe 23.10.2020; TJRJ, 11ª CC, Ag. 0004310-49.2020.8.19.0000, Rel. Des. Luiz Henrique Oliveira Marques, j. 26.06.2020, v.u., DJe 02.07.2020.
- 13 A exemplo da seguinte decisão: STJ, 5ª T., REsp. n.º 843.377/SP, Rel. Min. Felix Fischer, j. 18.09.2007, v.u., DJe 15.10.2007, que vai ao encontro da corrente que entende que o fiador pode exonerar-se mesmo no contrato de prazo determinado, mas defende que, caso o período cobrado judicialmente esteja dentro do prazo legal de 60 dias, os fiadores ficam obrigados por todos os efeitos da fiança (art. 835, CC/2002).

- 14 STJ, 4ª T., AgInt. no REsp. n.º 1996107/DF, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. em 15.08.2022, DJe 18.08.2022. No mesmo sentido: STJ, 4ª T., AgInt. no AREsp. n.º 1.184.251/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. em 21.03.2019, DJe 27.03.2019; STJ, 4ª T., AgRg. no REsp. n.º 1.336.452/MG, Rel. Min. Isabel Gallotti, j. em 25.03.2014, DJe 07.04.2014.
- 15 STF, Tribunal Pleno, RE n.º 1307334, Rel. Min. Alexandre de Moraes, j. em 09.03.2022, pub. em 26.05.2022.
- 16 Código Civil: “Art. 819. A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva”.
- 17 Código Civil: “Art. 114. Os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente”.