

**PETIÇÃO (MOD) IMOBILIÁRIO**

## ANULATÓRIA C/C PRESTAÇÃO DE CONTAS

Recurso ms .  
Tribunal STJ  
Relator ATHOS CARNEIRO

## ADITAMENTO CONTRATUAL — AUSÊNCIA DESTES - REQUISITO INDISPENSÁVEL

**RESUMO**

- Como se vê do contrato de locação incluso ..., foi ajustada entre o Apelado e a Srª Wanilda M. S. a locação da casa situada na rua A. P., nesta cidade, pelo prazo de 12 (doze) meses, mediante o aluguel à época de contratação de CZ\$35.000,00 (trinta e cinco mil cruzados) mensais, sendo certo que pelo § 1º de sua cláusula 2ª (segunda) restou especificamente previsto entre as partes contratantes, inclusive com a anuência dos fiadores-Apelantes, o seguinte: "§ 1º - O aluguel estipulado será reajustado, semestralmente, aplicando-se-lhe o maior índice permitido por lei no cálculo para aumento. Esse critério prevalecerá até a efetiva entrega das chaves e os reajustes incidirão sempre sobre o último aluguel vigente". - Vê-se, conseqüentemente, que foi com o acima inserto que os Apelantes, na condição de fiadores, anuíram e concordaram. Nem mais, nem menos do que isso. - Sucedeu, no entanto, que, conforme se infere do acordo acostado às fls., o Apelado e a locatária do imóvel, afiançada de os Apelantes, de clararam que em data de 08 de outubro de 1997 foi feita a entrega das chaves de dito imóvel, reconhecendo a locatária a existência nesta data de um débito no valor de R\$7.842,64 (sete mil, oitocentos e quarenta e dois reais e sessenta e quatro centavos), do qual confessou-se devedora, cujo pagamento propôs-se a fazer em vinte prestações mensais e consecutivas, cada uma de R\$400,00 (quatrocentos reais), sendo que a vigésima e última a ordem de R\$485,28 (quatrocentos e oitenta e cinco reais e vinte e oito centavos), com o que concordou o Apelado. - No entanto, do que restou acordado dentre o Apelado e a locatária, em momento algum os Apelantes foram consultados, colocados ao par ou mesmo cientificados a respeito; ou melhor e por outras palavras, não foi deles obtido o consentimento expresso no sentido de que acordavam com o débito reconhecido pela locatária e a forma de seu pagamento - em suma, se se opunham ou não com aquilo que restara consignado e a teor do acordo suprarreferido, tanto assim que não fora ele firmado por eles, Apelantes, concluindo-se, portanto, haver sido ele (documento e acordo) aperfeiçoado a sua mais completa revelia. - Dir-se-á, "ad argumentandum tantum", que os Apelantes, na condição de fiadores, e a teor do inserto na parte 2ª (segunda) da cláusula 10 (dez) do contrato, tiveram sua responsabilidade ou garantia fidejussória extensiva às majorações dos tributos, taxas, tarifas ou qualquer outro locativo, inclusive aqueles atinentes ao aluguel, resultantes de lei superveniente, sentença judicial ou acordo entre as partes. Entretanto, do momento em que os Apelantes, como fiadores, firmaram o contrato originário, coobrigando-se pela conservação do imóvel (cláusula quinta), renunciando ainda, também e expressamente, aos benefícios inscritos nos arts. 1.500 e 1.503 do Código Civil, até o termo "ad quem" locacional, ou restituição das chaves do imóvel ao locador Apelado, etc. etc. e etc. (cláusula 10 - "caput"), evidente que e por todo esse contexto tornaram-se indiscutivelmente partes no contrato. E dada essa sua condição de partes contratuais, ressalta que os termos e condições do enfocado acordo de fls. 28, tão-somente a eles, Apelantes, poderiam vingar, estender ou surtir seus efeitos, acaso contassem com o seu beneplácito, fato que como dito e visto ocorreu, posto que, e que se enfatize, aperfeiçoado ao seu esquecimento e revelia, contando apenas com a presença e a anuência da locatária do imóvel. - Dessarte e que na oportunidade seja acrescentado, cotejando-se o demonstrativo de débito tido e havido como não pago pela locatária - Wanilda M. S. - obedecia a ordem primitiva de R\$4.104, 91 (quatro mil cento e quatro reais e noventa e um centavos), enquanto que posteriormente, pela avença de fls. 28 a locatária aludida - e tão somente ela - contraiu novo

débito, majorando-se então e substancialmente aquele "quantum" primitivo para a cifra de R\$7.842,64 (sete mil oitocentos e quarenta e dois reais e sessenta e quatro centavos), estabelecendo-se, outrossim, a forma de seu p

#### **EMENTA**

A fiança, segundo o brocardo há décadas assentado "non extenditur de re ad rem, de persona ad personam, de tempore ad tempus". Inteligência do art. 1.483 do Código Civil, segundo o qual: "A fiança dar-se-á por escrito e não admite interpretação extensiva". O instituto da fiança se circunscreve aos limites exatos dentro dos quais foi contratada e se encontra vinculada, sendo certo que o fiador de uma obrigação certa e determinada não deve ser responsabilizado pela garantia de qualquer outra, consumada a sua revelia e sem o seu beneplácito dentre o locador e o seu afiançado. A interpretação mais consentânea é aquela no sentido de que jamais se deverá deixar a cargo do fiador, dúvidas que ele não previu no contrato originário e primitivo, por se tratar a fiança de contrato benéfico, que inadmite interpretação extensiva, não podendo ser alvo em razão de pacto adicional ou superveniente a que não anuiu.