

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 589.992 - SP (2014/0246061-7)**

**RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**  
**AGRAVANTE : ELIZA GUARNIERI PULCINELLI**  
**ADVOGADO : REALSI ROBERTO CITADELLA - SP047925**  
**AGRAVADO : CARLOS EDUARDO DE ALKIMIM**  
**AGRAVADO : CELIA ROSANA ANTONIETO DE ALKIMIM**  
**ADVOGADO : ALCEU CALIXTO SILVA - SP154413**

**DECISÃO**

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial em virtude da incidência da Súmula n. 7 do STJ (e-STJ fls. 257/258).

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fl. 220):

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - EMBARGOS À EXECUÇÃO - QUESTÃO NÃO DISCUTIDA EM PRIMEIRO GRAU - INOVAÇÃO RECURSAL - IMPOSSIBILIDADE - Não merece ser conhecida pelo tribunal a questão trazida pelo recorrente que não foi objeto de discussão em primeiro grau, na medida em que é vedada a inovação recursal, exceto quando se tratar de fato novo, o que não é o caso dos autos. - EXONERAÇÃO DE FIANÇA RECONHECIDA - ART. 835 DO CC - EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO - A responsabilidade do fiador persiste até a efetiva entrega do imóvel ao locador se, após tornar-se o contrato por prazo indeterminado, não se exonerar do compromisso de garante, por meio de ação ou nos termos do art. 835 do CC. - Reconhecida a exoneração nos termos do art. 835 do CC, por meio da notificação extrajudicial, não há razão para que se mantenha a execução contra os antigos fiadores de débito, posterior ao prazo de sessenta dias após o término do contrato. - Apelo improvido na parte conhecida.

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 230/242), interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da CF, a parte recorrente alegou violação dos arts. 662, parágrafo único, e 835 do CC/2002, sustentando a ineficácia da notificação extrajudicial de exoneração da fiança. Destacou que (e-STJ fls. 240/241):

Nesse momento, torna-se importantíssimo ressaltar que a administradora do imóvel nunca possuiu poderes para receber notificação em nome da ora petionária, especialmente uma notificação de exoneração de fiança.

Portanto, não há como admitir a eficácia da notificação de exoneração de fiança dos ora RECORRIDOS, pois, se por um lado, a mesma foi encaminhada à administradora do imóvel e foi recebida pela terceira Márcia Furigo, por outro lado, a ora petionária não a recebeu e não tinha conhecimento de seu conteúdo.

No caso dos autos, verifica-se que o contrato de locação não possui nenhuma cláusula que permitisse aos ora RECORRIDOS encaminharem notificação à administradora do imóvel.

Sob esse prisma, deveriam os ora RECORRIDOS, na qualidade de fiadores, encaminharem a notificação ao endereço certo e determinado da ora petionária que figurava no contrato de locação.

Como não o fizeram, a notificação encaminhada à administradora do imóvel cujo conteúdo, repita-se, nunca foi de conhecimento da ora petionária, não pode ser considerada válida ou eficaz, sob pena de contrariar as normas do artigo 662 e seu parágrafo único e artigo 835 do Código Civil, "in verbis":

No agravo (e-STJ fls. 261/272), afirma a presença de todos os requisitos de

# *Superior Tribunal de Justiça*

admissibilidade do especial.

É o relatório.

Decido.

O recurso especial e o agravo foram interpostos com fundamento no CPC/1973, motivo por que devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, com as interpretações dadas pela jurisprudência desta Corte (Enunciado Administrativo n. 2/STJ).

Decidiu o Tribunal de origem que (e-STJ fl. 223):

Na hipótese, a discussão sobre o recebimento da notificação por outra pessoa que poderia ou não representar a locadora, tônica das razões recursais, não foi entabulada perante o juízo a quo, ainda que, naquela oportunidade, já houvesse nos autos a cópia das cartas. Portanto, tal matéria restou acobertada pela preclusão. A apelante inovou no recurso, alegando questão não ventilada no juízo de origem, o que impede o seu conhecimento pelo tribunal, sob pena de ofensa também ao duplo grau de jurisdição.

A tese de ineficácia da notificação não foi apreciada pela Corte local, estando ausente o requisito do prequestionamento (Súmula n. 282 do STF).

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo.

Publique-se e intimem-se.

Brasília-DF, 27 de novembro de 2019.

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator