

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 25 de junho de 2013. - *Guilherme Luciano Baeta Nunes* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. GUILHERME LUCIANO BAETA NUNES - Cuida-se de apelação cível interposta por Guaracy Nery e Cirene Pessoa Nery (f. 81-86) contrariando a sentença proferida nas f. 77-78, aclarada pela decisão de f. 87, pela qual o douto Juiz *a quo* julgou procedente o pedido inicial e condenou os réus, ora apelantes, a pagar, como fiadores, o débito consignado na planilha de f. 05, mais os aluguéis e demais encargos que se vencerem no curso da ação, até o locador ser imitido na posse do imóvel, acrescidos de correção monetária a partir do vencimento, mais juros de mora de 1% ao mês, estes desde a citação. Os réus foram ainda condenados no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, mas suspensa a exigibilidade, por serem beneficiários da justiça gratuita.

Sustentam os apelantes, em breve, que o contrato de locação no qual figuram como fiadores foi celebrado por trinta meses e um dia, cujo início foi em 1º de novembro de 2001, com término em 1º.05.2004; que, na cláusula quarta do referido contrato de locação, está previsto que, “após o vencimento do prazo de locação contratual, caso seja de interesse das partes, a mesma poderá ser prorrogada, ocasião em que será celebrado novo contrato”, fato não ocorrido; que a nova Lei do Inquilinato, em seu art. 46, prevê que “nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a 30 meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso”; que restou comprovado ter a locatária, Sra. Izabel de Oliveira Machado, falecido em 22 de novembro de 2009, ocasião em que não havia inadimplemento contratual; que, com o falecimento da locatária, a fiança ficaria extinta, por ser ela *intuitu personae*, e que não podem os fiadores ser condenados por débito surgido após o óbito da afiançada; que o filho da falecida locatária, em abril de 2010, enviou correspondência à locadora, com cópia para os fiadores, comunicando o encerramento do contrato de locação do imóvel em maio de 2004, bem como o pagamento de alugueis até 30 de abril de 2010; que, em janeiro de 2011, foi enviada nova correspondência à locadora, comunicando a entrega das chaves em 30 de abril de 2010; que não receberam qualquer notificação, judicial ou extrajudicial, mencionando estado de inadimplência antes do falecimento da locatária.

O apelado ofertou as contrarrazões de f. 91-94, pelo não provimento do recurso.

Locação - Ação de despejo - Contrato por tempo indeterminado - Fiança - Garantia *intuitu personae* - Falecimento do locatário - Extinção da garantia

Ementa: Ação de despejo c/c cobrança de aluguéis. Contrato por tempo indeterminado. Fiança. Garantia *intuitu personae*. Falecimento do locatário. Extinção da fiança.

- Sobrevindo a morte do afiançado na vigência do contrato de locação que foi prorrogado por tempo indeterminado, por ser a fiança prestada *intuitu personae*, a responsabilidade solidária dos fiadores deixa de existir a partir da data do óbito do afiançado, sendo inegável a extinção da fiança.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0145.10.035409-4/001 - Co-marca de Juiz de Fora - Apelantes: Guaracy Nery e outro, Cirene Pessoa Nery - Apelado: Espólio de Pedro Peters Junior, representado pela inventariante Regina Maria Monteiro Peters - Litisconsorte: Izabel de Oliveira Machado - Relator: DES. GUILHERME LUCIANO BAETA NUNES

Os réus apelados litigam sob o pálio da justiça gratuita, o que justifica a falta de preparo recursal.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conhecimento do recurso.

O desate da contenda cinge-se em se estabelecer se os fiadores, aqui apelantes, são ou não responsáveis pelo pagamento dos aluguéis e demais encargos previstos em contrato de locação, no qual prestaram garantia à locatária, cujo pacto restou prorrogado por prazo indeterminado desde 1º.05.2004.

Assinalo, inicialmente, que o contrato de locação residencial, embora celebrado de forma escrita, não é *intuitu personae*, ou seja, não é feito em consideração à qualidade de determinado contratante, por isso é que dizem ser *intuitu familiae*, constituído com o propósito de proteger a família do inquilino. Logo, ocorrendo o falecimento deste, a relação contratual prossegue com os membros da família do até então locatário.

Em contrapartida, a fiança, mesmo prestada em contrato de locação de imóvel residencial, ante a natureza jurídica do instituto, é ato solene e acessório que exige forma escrita, assumindo o fiador obrigação solidária com a pessoa afiançada. Logo, a prestação de fiança é *intuitu personae*.

Acobrança dirigida contra os fiadores, ora apelantes, refere-se aos aluguéis e demais encargos alusivos aos meses de março, abril, maio e junho de 2010, débito esse que, em tese, seria devido pelos réus por força do ajuste contratual previsto na cláusula décima, parágrafo primeiro, do contrato de locação, que diz:

Como fiadores e principais pagadores, bem como corresponsáveis pelas obrigações assumidas no presente contrato, ainda que o mesmo ou a locação a que se refere fiquem prorrogados seja por acordo entre as partes ou por força de Lei, ou mesmo simples prorrogação extracontratual ou consentida, permanecendo a fiança ora dada até a entrega do imóvel, inclusive no tocante a aumentos de aluguel havido por acordo ou por força de decisão judicial [...] renunciado ainda aos termos constantes dos arts. 924, 1491, 4999, 1500, 1502 e 1503 do Código Civil Brasileiro, sendo certo que a obrigação solidária ora contraída também se estende às despesas judiciais ou extrajudiciais, bem como administrativas, para que seja exigido o cumprimento do presente contrato, inclusive no tocante a honorários de advogado, custas judiciais, etc., e também quando da execução para cobrança de aluguéis ou encargos em atraso ou deixados de pagar pelo(a) LOCATÁRIO(A) no caso de abandono ou desocupação do imóvel;

Parágrafo primeiro: Os fiadores aceitam o presente conforme redigido, obrigando-se manter a Fiança ora dada, até a entrega definitiva das chaves e do imóvel ocupado pelo(a) LOCATÁRIO(A). Os fiadores serão responsáveis por todas as penalidades constantes do presente contrato, inclusive custas judiciais e administrativas, em caso de cobrança de aluguéis e encargos, de forma amigável ou judicial;

Com efeito, ao caso teria incidência o disposto no art. 39 da Lei 8.245/91, que em sua redação anterior diz: “Salvo dispositivo contratual em contrário, qualquer

das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel”.

Esse mesmo dispositivo, com a alteração introduzida pela Lei 12.112, de 2009, passou a prever:

Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei.

Portanto, caso não houvesse causa extintiva da fiança, não haveria escapatória, os apelantes, na condição de devedores solidários, estariam obrigados ao fiel cumprimento da obrigação apurada em decorrência do não pagamento dos aluguéis e demais encargos da locação cobrados nestes autos.

Entretanto, nos autos existe a notícia de que a locatária-afiançada, Sra. Izabel de Oliveira Machado, faleceu no dia 22 de outubro de 2009, fato superveniente que faz desaparecer a fiança prestada pelos ora apelantes, haja vista o caráter personalíssimo dessa modalidade do garante.

Assim, a responsabilidade imputada aos fiadores por força de previsão contratual se restringe a eventuais débitos existentes até o último dia de vida da afiançada, isto é, até 22.10.2009.

Considerando-se que a cobrança intentada visa ao recebimento de aluguéis e demais encargos vencidos a partir de 30.03.2010, vários meses após o óbito da locatária, não há como atribuir responsabilidade aos fiadores em razão do aludido débito.

Enfatizo que, apesar de o contrato locatício ter continuado em vigor, já que não se tem a comprovação de entrega formal das chaves do imóvel (conforme previa o contrato), o vínculo assumido pelos fiadores é de natureza exclusivamente pessoal, que veio a perecer com o falecimento da pessoa em favor da qual se prestava a garantia pessoal.

A propósito, já decidiu STJ:

Civil. Processual civil. Locação. Agravo regimental no agravo de instrumento. Morte do locatário. Extinção da fiança. Ocorrência. Precedentes. Agravo regimental improvido. - 1. É firme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, por ser contrato de natureza *intuitu personae*, porque importa a confiança que inspire o fiador ao credor, a morte do locatário importa em extinção da fiança e exoneração da obrigação do fiador. Precedentes. 2. Agravo regimental improvido. (STJ - AgRg no Ag 803977/SP - Rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima - DJ de 19.03.2007, p. 388)

Evidentemente, tendo a locatária falecido em 23.10.2009, tem-se que o termo final da fiança deve se ater a tal data, não podendo ser prorrogado com base no contrato de locação.

Com essas considerações, dou provimento ao recurso e reformo a doutra sentença, para julgar improcedente o pedido de cobrança formulado em face de

Guaracy Ney e Cirene Pessoa Nery. Ficam invertidos os ônus de sucumbência.

Custas recursais, pelo apelado.

DES. MOTA E SILVA - De acordo com o Relator.

DES. ARNALDO MACIEL - De acordo com o Relator.

Súmula - DERAM PROVIMENTO AO RECURSO.