

**Locação - Fiança - Cônjuge-varão - Morte -
Garantia fidejussória finda - Inadimplemento de
obrigações *a posteriori* - Responsabilidade do
cônjuge sobrevivente - Subsistência até a
devolução das chaves - Cláusula expressa no
contrato**

Ementa: Locação. Fiança prestada pelo casal. Exoneração da esposa por morte do marido. Inadmissibilidade.

- Sendo a garantia fidejussória prestada pelo casal, de forma solidária, a morte do cônjuge- varão não tem o condão de desonerar o cônjuge-virago, sobrevivente, das obrigações decorrentes da fiança.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.07.392982-0/001 -
Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Ceci Maria
Campos da Costa - Apelado: Atayde Mariano dos Reis -
Litisconsortes: Eva Aparecida da Silva, Marcelo Borjulol
Kelly Pereira, Myrian Elizabeth da Costa Matos, Liliam
Magda Campos Costa, Gilson Honório Campos Costa -
Relator: DES. JOSÉ ANTÔNIO BRAGA**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 9ª Câmara Cível do tribunal de justiça do estado de minas gerais, sob a

presidência do desembargador Osmando Almeida, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 22 de março de 2011. - José Antônio Braga - Relator.

Notas taquigráficas

DES. JOSÉ ANTÔNIO BRAGA - Cuida-se de recurso de apelação interposto por Ceci Maria Campos da Costa, nos autos da ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança, movida por Atayde Mariano dos Reis, perante o Juízo da 1ª Vara Cível da Capital, tendo em vista o seu inconformismo com a sentença proferida às f. 133/142, que:

1. rejeitou preliminar de intempestividade das contestações;

2. julgou parcialmente procedente a pretensão autoral para:

2.1 decretar o despejo de Marcelo Borjulol Kelly Pereira, no prazo de 15 dias, sob pena de desalijamento compulsório;

2.2 condenar os réus Marcelo Borjulol Kelly Pereira, Ceci Maria Campos da Costa e Eva Aparecida da Silva a pagarem os valores dos alugueis, no importe de R\$688,49 mensais, e as parcelas do IPTU, vencidos a partir de 10.06.2006 até a data da efetiva desocupação do imóvel, incidindo sobre as parcelas dos alugueis multa de 10%, com correção monetária a contar do vencimento de cada uma delas e juros moratórios de 1% ao mês, desde a citação;

3. julgou improcedente o pleito de cobrança formulado contra os réus Myriam Elizabeth da Costa Matos, Gilson Honório Campos e Liliam Campos da Costa;

4. condenou o autor a pagar 1/3 das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 15% sobre o valor atribuído à causa, sendo esta verba destinada aos procuradores dos requeridos - Myriam Elizabeth da Costa Matos, Gilson Honório Campos e Liliam Campos da Costa;

5. condenou os réus - Marcelo Borjulol Kelly Pereira, Ceci Maria Campos da Costa e Eva Aparecida da Silva - ao pagamento de 2/3 das custas processuais e dos honorários de advogado no montante arbitrado, destinados ao procurador do autor.

Embargos de declaração opostos, às f. 137/139, acolhidos, às f. 141/142 para incluir "na parte dispositiva da sentença que os alugueis vencidos a partir de 10.06.2007 deverão ser reajustados, segundo o índice acima referido, anualmente".

Em suas razões recursais, às f. 151/158, elabora a parte apelante, inicialmente, breve resumo do processo.

No mérito, sustenta, em síntese, que não responde pela dívida decorrente da relação locatícia na condição

de fiadora, tal como reconhecido pelo Julgador de primeiro grau.

Argumenta, para tanto, que a constituição da obrigação ocorreu depois da morte de seu marido - Honório Luiz da Costa -, extinguindo-se a garantia fidejussória a partir de então, nos termos do art. 836 do Código Civil.

Assevera que durante o tempo de vida do fiador inexistia qualquer débito ou inadimplemento das obrigações pactuadas.

Alega, ainda, que nunca foi fiadora, figurando no contrato apenas como esposa do fiador, por exigência legal, consoante prevê o art. 235, III, da Lei Civil, não podendo, por isso, ser responsabilizada pelo descumprimento dos encargos advindos da relação locatícia.

Preparo regular, à f. 159.

Contrarrrazões apresentadas pelo autor, às f. 161/164, pugnando, em suma, pelo desprovemento do apelo.

Autos baixados em diligência, à f. 170, não tendo os litisconsortes contra-arrazoado a apelação, com se infere da certidão exarada, à f. 174-v.

Conhece-se do recurso, porquanto presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

Ausentes preliminares, ao mérito recursal.

Cinge-se a controvérsia posta a aferir se a apelante responde pelo descumprimento das obrigações decorrentes de relação locatícia, na condição de fiadora.

Pois bem.

Compulsando-se os autos, em especial o contrato de locação acostado, às f. 12/16, verifica-se que a recorrente figurou como fiadora na condição de esposa do fiador - Honório Luiz da Costa Filho -, consoante se depreende do disposto em sua cláusula décima primeira.

É incontroverso que o indigitado fiador faleceu em 25.02.2002 (f. 112), antes, portanto, do inadimplemento das obrigações, constituindo-se a dívida cobrada a partir de outubro de 2006.

É indiscutível que a morte do fiador põe fim à garantia fidejussória por ele prestada, restando-nos delimitar se a responsabilidade da sua esposa se estende somente até a data do óbito.

Muito embora o colendo Superior Tribunal de Justiça já se tenha manifestado no sentido de limitação da responsabilidade até a morte do fiador, o seu entendimento mais atual é o de inexistência daquela limitação:

Agravo regimental em recurso especial. Locação. Fiança prestada pelo casal. Morte do cônjuge- varão. Subsistência da garantia em relação ao cônjuge sobrevivente. Matéria cujo exame não exige o revolvimento de fatos e provas. Inaplicabilidade da Súmula 7/STJ. Alegada ofensa ao art. 1.501 do Código Civil de 1916. Inexistência. Responsabilidade da fiadora até a devolução do imóvel. Precedentes. [...]

2. No tocante à infringência ao art. 1.501 do Código Civil pretérito, uma vez que a garantia, na hipótese vertente, foi prestada pelo casal, o óbito do cônjuge-varão, no caso, não

extinguiu a fiança, persistindo seus efeitos em relação à agravante.

Não há falar, portanto, na aplicação ao caso do referido dispositivo legal, tampouco em sua violação. [...] (STJ - Sexta Turma - AgRg nos EDcl no AgRg no REsp 752856/RJ - Relatora: Ministra Maria Thereza de Assis Moura - Data do julgamento: 10.06.2008 - Data da publicação/fonte: DJe de 23.06.2008.)

Locação. Fiança. Ilegitimidade passiva. Prorrogação. Inexistência de prequestionamento. Garantia prestada pelo casal. Exoneração da esposa por morte do marido. Inadmissibilidade. [...] 2. Tendo a recorrente se obrigado de forma solidária, como garante dos valores relativos à avença então firmada, não há que se falar em mera outorga uxória, devendo responder pelos alugueis e demais obrigações contratuais não honrados pelo locatário. [...] (STJ - Sexta Turma - REsp 690401/MS - Relator: Ministro Paulo Gallotti - Data do julgamento: 3.05.2007 - Data da publicação/fonte: DJ de 21.05.2007 - p. 623.)

Superado este ponto, no tocante à fiança propriamente dita, a questão, antes conflitante, pacificou-se no colendo Tribunal Superior, que passou a entender que os fiadores permanecem como garantidores das obrigações decorrentes da locação, após a prorrogação do contrato, se esta possibilidade se encontra expressamente prevista e dela não se desobrigaram, na forma da lei.

A propósito, os seguintes arestos daquela Corte:

Agravo regimental nos embargos de divergência. Locação. Prorrogação legal do contrato. Cláusula de garantia até a efetiva entrega das chaves. Responsabilidade do fiador. Súmula 214/STJ. Inaplicabilidade. Agravo regimental desprovido.

1. O entendimento consolidado pela Terceira Seção desta Corte, quando do julgamento do EREsp 566633/CE, de Relatoria do Min. Paulo Medina, DJe 12.03.2008, reafirmado no EREsp 569025/TO, de Relatoria do Min. Arnaldo Esteves Lima, DJU 06.12.2007, é de que, havendo no contrato locatício cláusula expressa de responsabilidade do garante até a entrega das chaves, o fiador responde pela prorrogação do contrato, a menos que tenha se exonerado na forma do art. 1.500 do Código Civil de 1916 ou do art. 835 do Código Civil vigente, a depender da época da avença.

2. Agravo regimental desprovido. (STJ - Terceira Seção - AgRg na Pet 6387/RJ - Relator: Ministro Napoleão Nunes Maia Filho - Data do julgamento: 28.04.2010 - Data da publicação/fonte: DJe de 14.05.2010.)

Direito civil. Processual civil. Agravo regimental no recurso especial. Locação. Prorrogação da locação por prazo indeterminado. Cláusula prevendo a responsabilidade dos fiadores até a efetiva devolução das chaves do imóvel locado. Fiança. Prorrogação. Precedente do STJ. Agravo improvido.

1. A Terceira Seção do Superior Tribunal de Justiça firmou a compreensão no sentido de que, 'havendo cláusula expressa no contrato de locação, no sentido de que a responsabilidade dos fiadores perdura até a efetiva entrega das chaves, não há que se falar em exoneração da garantia, ainda que haja prorrogação por prazo indeterminado' (EREsp 612.752/RJ - Rel. Min. Jane Silva - Des. Conv. do TJMG - DJe 26.5.08).

2. A existência de cláusula contratual prevendo que a prorrogação do contrato locatício somente poderia se dar por escrito não afasta o comando legal inserto no art. 46, § 1º, da Lei 8.245/91, que prevê a possibilidade de prorrogação automática do contrato de locação, por prazo indeterminado.

3. Agravo regimental improvido. (STJ - Quinta Turma - AgRg no REsp 1025059/SP - Relator: Ministro Arnaldo Esteves Lima - Data do julgamento: 2.03.2010 - Data da publicação/fonte: DJe de 29.03.2010.)

No mesmo sentido, os recentes julgados deste Tribunal, incluindo-se desta Câmara:

Apelação cível. Ação de despejo e cobrança de aluguéis. Preliminar de nulidade da citação. Rejeição. Teoria da aparência. Revelia. Inteligência do art. 319 do CPC. Fiadores. Responsabilidade. Garantia estendida até a entrega das chaves. Recurso desprovido. [...] Segundo a hodierna jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça, desde que o fiador assumo o compromisso de garantir o adimplemento das obrigações assumidas pelo locatário, até a entrega das chaves do imóvel, a mera prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado não encerra a garantia prestada. (TJMG - Décima Sétima Câmara Cível - Apelação nº 1.0024.07.803886-6/003 - Relator: Desembargador Eduardo Mariné da Cunha - Data do julgamento: 5.08.2010 - Data da publicação: 24.08.2010.)

Apelação cível. Contrato de locação. Fiança. Obrigação que pode se prorrogar, se o contrato se indetermina no tempo e se há cláusula expressa. Orientação dominante nos tribunais. - Conforme jurisprudência firmada pelo colendo STJ na egrégia Terceira Seção, no julgamento do EREsp 566.633/CE, havendo cláusula expressa no contrato de locação, no sentido de que a responsabilidade dos fiadores perdura até a efetiva entrega das chaves, não há que se falar em exoneração da garantia, ainda que haja prorrogação por prazo indeterminado. (TJMG - Décima Segunda Câmara Cível - Apelação nº 1.0024.08.286345-7/001, Relator: Desembargador Domingos Coelho, data do julgamento: 25.08.2010, data da publicação: 16.09.2010.)

Ação de despejo. Fiadores. Responsabilidade até a entrega das chaves. Conclusão do julgado proferido no Superior Tribunal de Justiça. Valores devidos até a entrega das chaves. - Restou definido pelo STJ que, uma vez restando pactuado que o fiador se obriga a manter a respectiva fiança até a data da entrega das chaves do imóvel locado, ainda que ocorra prorrogação automática da locação, a responsabilidade originariamente assumida pelo mesmo o acompanhará pelo período prorrogado. (TJMG - Nona Câmara Cível - Apelação nº 1.0024.04.303049-3/001 - Relator: Desembargador Osmando Almeida - Data do julgamento: 13.04.2010 - Data da publicação: 26.04.2010.)

Apelação cível. Embargos à execução. Locação. Responsabilidade do fiador. Contrato prorrogado por prazo indeterminado. - Inexistente qualquer vício de consentimento e licitamente pactuada a responsabilidade dos fiadores até a efetiva entrega das chaves, deve ser mantida a mencionada garantia locatícia tal como avençada, sob pena de violação ao princípio da autonomia das partes e da obrigatoriedade dos contratos. (TJMG - Nona Câmara Cível - Apelação nº

1.0024.06.100976-7/001 - Relator: Desembargador Pedro Bernardes - Data do julgamento: 02.02.2010 - Data da publicação: 01.03.2010.)

Respondem, portanto, os fiadores pelos aluguéis e demais encargos locatícios vencidos depois de decorrido o prazo contratual, tacitamente prorrogado, desde que exista expressa previsão contratual.

In casu, verifica-se que o contrato em discussão prevê, expressamente, em sua cláusula décima primeira, *verbis*:

Como garantia das obrigações aqui assumidas o(s) locatário(s) oferece(m), como fiador(es) e principal(ais) pagador(es) [...] que se responsabiliza(m) pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas, até a definitiva devolução das chaves, mesmo que haja findado o presente contrato e o mesmo, ou a locação, tenha sido prorrogada [...] (f. 16).

Assim, patente o dever dos fiadores de cumprirem todas as obrigações advindas do contrato de locação no qual figuraram como garantidores, até a efetiva entrega das chaves, pois, além da expressa pactuação, eles não demonstraram que dela tenham se desobrigado, na forma prevista em lei.

Isso posto, nega-se provimento ao apelo, mantendo-se inalterada a sentença.

Custas recursais, pela parte apelante.

Para os fins do art. 506, III, do CPC, a síntese do presente julgamento é:

1. Negaram provimento à apelação, mantendo a sentença em seus exatos termos.
2. Custas recursais, pela parte apelante.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES GENEROSO FILHO e OSMANDO ALMEIDA.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.