

**Locação - Locatário - Inadimplência por mais de dois anos - Moratória - Não comunicação ao fiador - Isenção deste - Art. 838, I, do Código Civil**

Ementa: Contrato de locação. Inadimplência do locatário por mais de dois anos. Moratória sem ciência do fiador. Isenção. Inteligência do art. 838, I, do CC.

- Nos termos do art. 838, I, do CC, se o locador concede moratória ao locatário, sem ciência do fiador, este fica desobrigado da fiança prestada.

- Havendo confissão expressa do locador que o locatário ficou mais de um ano sem pagar os aluguéis e encargos, e, após a entrega das chaves, o locador ainda aguardou por quase dois anos pelo pagamento da dívida, está caracterizada a moratória capaz de isentar o fiador.

- V.v.: - A simples inércia do locador, sem a demonstração de efetivo ajuste realizado entre locador e locatário no sentido de concessão expressa de prazo para pagamento não é suficiente para a caracterização da moratória, não havendo que se falar em exoneração da fiança.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0702.07.373129-2/001 - Comarca de Uberlândia - Apelante: Antônio Tarcízio Bernardes - Apelado: Elenir Marques Machado - Relator: DES. ANTÔNIO DE PÁDUA**

**Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Valdez Leite Machado, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, EM DAR PROVIMENTO, VENCIDO O VOGAL.

Belo Horizonte, 23 de setembro de 2010. - *Antônio de Pádua* - Relator.

## Notas taquigráficas

DES. ANTÔNIO DE PÁDUA - Trata-se de apelação interposta por Antônio Tarcízio Bernardes, nos autos de ação de cobrança de encargos locatícios que lhe move Elenir Marques Machado, em curso pela 9ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia, inconformado com os termos da r. sentença de f. 65/8, que julgou parcialmente procedente o pedido e o condenou ao pagamento do principal e demais ônus sucumbenciais.

Em suas razões de f. 71/75, o apelante alega, em apertada síntese, que foi concedida moratória ao locatário, sem conhecimento seu, incidindo, assim, o disposto no art. 838, I, do CC, que isenta o fiador da obrigação.

Que, no caso, houve um atraso de mais de ano, pelo que incide a favor do apelante aquele benefício.

Diz que os débitos cobrados não se referem ao período de junho de 2004 a dezembro de 2005, e a ação teve início em 2007, o que indica a dilação do prazo concedido ao locatário.

Alega que não há cláusula que obrigue o fiador a pagar as taxas de condomínio.

Sem preparo, parte que litiga sob assistência judiciária.

Conheço do recurso, porque presentes os pressupostos da sua admissibilidade.

Colhe-se dos elementos informativos e probatórios dos autos que a apelada locou a Antônio Márcio Ferreira Filho um imóvel residencial constituído pelo apartamento térreo, situado na Av. Bellarmino Cotta Pacheco, 665, na cidade de Uberlândia, cujo contrato teve início em 2003. E o apelante prestou fiança ao locatário, tendo findado a relação locatícia em 25/12/2005, data em que houve a entrega das chaves.

Alega, ainda, a apelada que o locatário, apesar de ter entregue as chaves do imóvel somente em dezembro de 2005, já se encontrava inadimplente em relação às taxas de condomínio e aluguel desde 25 de junho de 2004.

A ação de cobrança contra o fiador foi distribuída em 21 de maio de 2007.

O apelante, em sua peça recursal, invoca em seu auxílio o disposto no art. 838, I, do CC, que estabelece:

O fiador, ainda que solidário, ficará desobrigado:

I - se, sem consentimento seu, o credor conceder moratória ao devedor.

Conforme foi relatado acima, a apelada confessa, já na sua peça de ingresso, que o locatário estava inadimplente desde 25 de junho de 2004, em relação aos aluguéis e taxas de condomínio; porém, as chaves do imóvel só foram devolvidas ao locador em 25 de dezembro de 2005, ou seja, mais ou menos um ano e meio após o início da inadimplência, sem que o locador tomasse qualquer providência. E, mesmo depois de

devolvidas as chaves, a apelada deu ao devedor mais dois anos de tolerância, visto que, conforme confessa, as chaves lhe foram entregues em 25 de dezembro de 2005, e a ação só foi ajuizada em 21 de maio de 2007, conforme se colhe da ficha de distribuição acostada à f. 34.

Portanto, tais atitudes do locador configuram a moratória dada ao devedor locatário.

Lado outro, conforme se verifica, ao analisar o feito, a apelada não juntou qualquer notificação ao fiador, dando-lhe ciência da moratória concedida ao devedor.

Assim, entendo estar caracterizada a moratória ao locatário inadimplente, porque a tolerância dada ao devedor foi exacerbada, sem que fosse dada ciência ao fiador, incidindo, assim, em seu favor o dispositivo legal citado.

Isso posto, dou provimento ao recurso para reformar a sentença e julgar improcedente o pedido, aplicando em favor do apelante o disposto no art. 838, I, do CC, pela moratória concedida ao devedor principal, invertidos os ônus da sucumbência.

Custas, pela apelada, suspensa a exigibilidade, ex vi da assistência judiciária.

DES.ª HILDA TEIXEIRA DA COSTA - Acompanho o em. Des. Relator quanto ao mérito dos autos, com ressalva de entendimento, uma vez que, neste caso específico, o locatário já se encontrava inadimplente desde junho de 2004 e entregou as chaves do imóvel apenas em dezembro de 2005, tendo o credor postergado demasiadamente a cobrança da dívida, em detrimento do fiador, uma vez que ajuizou a presente ação de cobrança em maio de 2007.

DES. VALDEZ LEITE MACHADO - Em que pese o entendimento do d. Desembargador Relator, peço vênia para dele divergir, pelos fundamentos que passo a expor.

A meu ver, a inércia do locador quanto à cobrança dos aluguéis não é suficiente para a caracterização da moratória, não havendo notícia de qualquer acordo expresso realizado entre locador e locatário relativamente ao valor dos aluguéis ou a dilação de prazo para pagamento.

Não havendo prova consistente de aditamento das obrigações assumidas pelo locatário no contrato de locação no qual o apelante figura como fiador, deve ser afastada a alegação de moratória e, conseqüentemente, o pedido de exoneração da garantia prestada.

Sobre a matéria, esclarece João Luiz Alves:

[...] para que haja moratória é preciso que seja ela expressa e confira ao devedor o direito de opor-se à exigência de pagamento antes de findo o prazo concedido, isto é, não basta a simples tolerância do credor em não executar a dívida vencida, embora isso implique em concessão de prazo ao devedor. Assim é, porque neste caso a dívida permanece exigível, não só pelo credor, como pelo próprio fiador, nos termos do art. 1.499 e, desde que este possa exercer o seu direito contra o devedor não há moratória nem razão para

considerar-se extinta a fiança (Código Civil, comentário ao art. 1.503, RT 255/465).

A propósito:

A moratória concedida sem aquiescência do fiador produz a desobrigação deste. Mas a simples inércia, ou a tolerância do credor não constitui moratória no sentido legal. Não há, nesse caso, um prazo que impeça o exercício da ação do credor (RT 185/764).

A moratória de que fala o art. 1.503 do Código Civil não se equipara à simples inércia ou tolerância do credor. Por moratória somente se pode entender a dilação de prazo formalmente concedida, dentro da qual fica em suspenso a exigibilidade da obrigação (RT 206/529).

No mesmo sentido:

Ementa: Ação de despejo c/c cobrança de aluguéis. Desocupação do imóvel. Cobrança de aluguéis e demais encargos. Prosseguimento da ação. Fiança. Exoneração. Art. 838, I, do NCC. Impossibilidade. Ausência de pacto moratório expresso. Multa moratória. Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Redução. Possibilidade. - A Lei 8.245/91 torna possível a cumulação de ação de despejo com cobrança de encargos da locação, devendo-se adotar, para tanto, o rito ordinário. - Para que, em sentido legal, haja a moratória, é preciso que a fixação de novo prazo seja feita expressa e formalmente. - Em tempos de inflação reduzida é inadmissível a aplicação de percentuais elevados de multa contratual (extinto TAMG, AC nº 2.0000.00.450708-4/000, 4ª Câmara Cível, Rel. Des. Antônio Sérvulo, j. em 24.11.2004).

Como se vê, a simples inércia do apelante, sem a demonstração de efetivo ajuste realizado entre locador e locatário no sentido de concessão expressa de prazo para pagamento, não é suficiente para caracterização da moratória.

Quanto aos valores devidos a título de condomínio, saliente que o fiador é responsável solidário pelo pagamento de todas as obrigações derivadas do contrato de locação, enquanto não restituído o imóvel, sendo responsável pelo adimplemento dos valores não pagos pelo locatário, até a efetiva entrega das chaves, respondendo ele pela garantia prestada no contrato, se não requereu exoneração do encargo.

Não demonstrado o pagamento dos valores locatícios cobrados, a manutenção da sentença é medida que se impõe.

Ante o exposto, reiterando vênias, nego provimento ao recurso.

Custas pelo apelante, ressalvando-se o disposto no art. 12 da Lei nº 1.060/50.

**Súmula** - DERAM PROVIMENTO, VENCIDO O VOGAL.

• • •