

**Locação - Fiança - Contrato por prazo determinado
- Cláusula de responsabilidade até a
desocupação do imóvel - Ausência de aditamento
- Prorrogação do contrato por prazo
indeterminado - Aluguéis inadimplidos -
Pagamento - Fiador - Responsabilidade até a
efetiva entrega das chaves -
Súmula 214 do STJ - Inaplicabilidade**

Ementa: Cobrança. Aluguéis e encargos locatícios. Fiança. Prorrogação do contrato por prazo indeterminado. Cláusula de responsabilidade até a entrega das chaves. Legalidade.

- Na hipótese de prorrogação automática de contrato de locação com prazo determinado para indeterminado - sem aditamento, pois -, patente a inaplicabilidade da Súmula 214 do colendo Superior Tribunal de Justiça, cumpre ao fiador a responsabilidade pelo pagamento dos aluguéis inadimplidos até a desocupação real e efetiva do imóvel, se assim houver manifestamente consentido, tanto mais se não tiver expressado a intenção de se exonerar do encargo, autorizada pelo art. 835 do Código Civil.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0223.06.211397-0/001 -
Comarca de Divinópolis - Apelante: Casa Nova
Locadora Ltda. - Apelada: Espólio de Nilda Pires Ribeiro
Guimarães, representado pelo inventariante, Marco
Túlio Pires Guimarães - Relator: DES. DUARTE DE PAULA**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Duarte de Paula, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 3 de março de 2010. - *Duarte de Paula* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. DUARTE DE PAULA - Inconformados com a r. sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados na ação de cobrança de aluguéis e acessórios de locação ajuizada em face de espólio de Nilda Pires

Ribeiro Guimarães, neste ato representado por seu inventariante, Marco Túlio Pires Guimarães, insurge-se a autora, Casa Nova Locadora Ltda., buscando reverter a decisão através do recurso de apelação de f. 87/93.

Aduz a apelante não poder prevalecer a r. sentença atacada, pois que, em se tratando de cobrança contra fiador em contrato de locação que estava vigorando por prazo indeterminado, estende-se a responsabilidade dos fiadores até a entrega efetiva das chaves, já que assim se obrigaram no contrato e somente se exonerariam em caso de manifestação expressa, através de notificação ao locador, o que não foi feito no caso dos autos, sendo nesse sentido o entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Ao que se verifica dos autos, pretende a autora, ora apelante o reconhecimento da responsabilidade do fiador em relação ao inadimplemento do locatário, de forma solidária e até a devolução das chaves a ele, locador.

Cumpra destacar que, malgrado meu conhecido posicionamento de que, mesmo na hipótese de o contrato de locação dispor que a fiança prestada somente se extinguiria com a real e efetiva entrega das chaves, os fiadores não teriam qualquer responsabilidade por débitos originados a partir de tal data, se não houvesse a anuência expressa dos fiadores quanto à prorrogação do contrato de locação, entendo que, diante da consolidação de entendimento diametralmente oposto no âmbito do colendo Superior Tribunal de Justiça, curvou-me ao entendimento daquela Corte Superior, cuja competência constitucional é de uniformizar a interpretação da legislação infraconstitucional.

Com efeito, o posicionamento do colendo Superior Tribunal de Justiça imprimiu novos contornos à matéria, com respaldo nos princípios da autonomia da vontade e da liberdade contratual, e atento à inexistência de aditamento do contrato primitivo nos casos em que se constata tão somente a alteração do prazo de determinado para indeterminado, firmou posicionamento no sentido de lhes ser inaplicável a Súmula 214, que trata especificamente de aditamento contratual, revelando-se válida a cláusula que responsabiliza os fiadores por débitos constituídos até a devolução do imóvel.

A propósito, cita-se a unânime jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça acerca do tema:

Locação. Fiança. Exoneração. Prorrogação contratual. Enunciado 214/STJ. Inaplicabilidade.

1. Na linha da atual jurisprudência da Terceira Seção desta Corte, não sendo hipótese de aditamento, mas de prorrogação contratual, a que os fiadores comprometeram-se até a entrega das chaves, tem-se como inaplicável o enunciado de 214 de nossa Súmula.

2. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no Ag 1164633/SP - Rel. Min. Haroldo Rodrigues - Publ. em 23.11.09.)

Agravo regimental. Locação. Fiança. Exoneração. Prorrogação contratual. Distinção. Súmula 214/STJ. Inaplicabilidade.

1. O entendimento predominante neste Superior Tribunal de Justiça era de que o contrato de fiança, por ser interpretado restritivamente, não vincula o fiador à prorrogação do pacto locativo sem sua expressa anuência, ainda que houvesse cláusula prevendo sua responsabilidade até a entrega das chaves.

2. A Terceira Seção desta Corte, no julgamento dos Embargos de Divergência 566.633/CE, em 22.11.2006, acórdão pendente de publicação, assentou, contudo, compreensão segundo a qual não se confundem as hipóteses de aditamento contratual e prorrogação legal e tácita do contrato locativo, concluindo que 'continuam os fiadores responsáveis pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal do contrato se anuíram expressamente a essa possibilidade e não se exoneraram nas formas dos arts. 1.500 do CC/16 ou 835 do CC/02, a depender da época em que firmaram o acordo'.

3. Na linha da recente jurisprudência da Terceira Seção, não sendo hipótese de aditamento, mas de prorrogação contratual, tem-se como inaplicável o enunciado de 214 de nossa Súmula, sendo de rigor a manutenção do julgado. (AgRg no AgRg nos EDcl no AgRg no Ag 562477/RJ - Rel. Min. Hamilton Carvalhido - Publ. em 25.2.08.)

Embargos de divergência. Locação. Fiança. Prorrogação. Cláusula de garantia até a efetiva entrega das chaves. - Continuam os fiadores responsáveis pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal do contrato se anuíram expressamente a essa possibilidade e não se exoneraram nas formas dos arts. 1.500 do CC/16 ou 835 do CC/02, a depender da época em que firmaram a avença. (Embargos de divergência a que se dá provimento. EREsp 566633/CE - Rel. Min. Paulo Medina - Publ. em 12.3.08.)

Locação. Agravo regimental em agravo de instrumento. Execução contra fiadores. Embargos à execução. Contrato locatício por prazo certo prorrogado automaticamente. Cláusula de efetiva entrega das chaves. Acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ. Agravo regimental desprovido. 1. A Terceira Seção deste Tribunal firmou entendimento no sentido da validade de cláusula de contrato de locação por prazo certo que prorrogue a fiança até a entrega das chaves do imóvel, se expressamente aceita pelo fiador que não se exonerou do encargo na forma do art. 835 do Diploma Civil atual, correspondente ao art. 1.500 do Código Civil de 1916. Precedentes. (AgRg nos EREsp. 921.723/SP, Rel. Min. Maria Thereza de Assis Moura, DJe de 21.8.2009.) (AgRg no Ag 1182791/SP - Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho - Publ. em 15.12.09.)

Dessarte, a anuência do garante fiador é concomitante à elaboração e subscrição do ajuste, denotando-se desnecessário obter nova concordância daqueles se, na pactuação, restou avençado, de forma manifesta, a responsabilidade pelas contraprestações decorrentes do contrato de locação até a efetiva desocupação do imóvel, com devolução das chaves ao locador.

Coadunando-se com tal posicionamento, este egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais:

Ação de cobrança de aluguéis. Prorrogação de contrato. Cláusula expressa. Responsabilidade dos fiadores até a entrega das chaves atraso no pagamento dos aluguéis. Multa moratória. Percentual. Legalidade.

- Conforme recente entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça, ao rever a Súmula 214, é válida cláusula

la expressa no contrato de aluguel dispondo que a responsabilidade do fiador perdurará até a efetiva entrega das chaves do imóvel objeto da locação, ainda que o contrato tenha sido prorrogado por prazo indeterminado.

- Não se mostra ilegal a multa moratória estipulada no contrato de locação, no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, visto que não viola disposições contidas no Código Civil Brasileiro e também não se mostra abusiva, ressaltando não serem aplicáveis normas do CDC aos contratos de locação. (Apelação Cível 1.0223.06.191438-6/001 - Rel. Des. Alvimar de Ávila - Publ. em 28.9.09.)

Processual civil. Agravo de instrumento. Ação de execução de título extrajudicial. Contrato de locação por tempo determinado. Prorrogação legal por prazo indeterminado. Fiança. Cláusula expressa estendendo a responsabilidade dos fiadores até a efetiva entrega das chaves. Existência. Exoneração automática do fiador. Impossibilidade. Súmula 214 do STJ. Não aplicação. Recurso conhecido e não provido.

- Havendo cláusula expressa no contrato de locação de que a responsabilidade dos fiadores prevalecerá até a efetiva entrega das chaves do imóvel objeto da locação, não há falar em desobrigação deste, ainda que o contrato se tenha prorrogado por prazo indeterminado, uma vez que continua vigente a fiança.

- A Súmula 214 do STJ somente é aplicável em caso de aditamento contratual, o que não se verifica no presente caso. Recurso conhecido e não provido. (Apelação Cível 1.0707.0-8.171773-8/001 - Rel.ª Des.ª Márcia De Paoli Balbino - Publ. em 9.9.09.)

No caso dos autos, conforme disposto na cláusula 15ª do contrato de locação (f. 08):

Cláusula 15ª - Como fiador (es) e principal (ais) pagador (es) deste contrato, nos termos do art. 1.481 do Código Civil, apresentam o Locatário: Nilda Pires Ribeiro Guimarães, brasileira, viúva, do lar, CPF nº 433.103.626-04 e Maria José de Miranda Freitas, brasileira, viúva, aposentada, CPF nº 038.216.736-80.

O (s) qual (ais) se obriga (m) a cumprir com todas as obrigações atribuídas ao locatário, desde que este não cumpra regularmente e na forma deste contrato, cuja responsabilidade perdurará até a entrega real e efetiva das chaves do imóvel locado, mesmo no caso de prorrogação da locação por prazo indeterminado ou por determinação legal, cujas responsabilidades se estendem a todos os aumentos que vierem a ocorrer nos aluguéis e encargos, inclusive quanto às obrigações de todas as cláusulas do presente, que incluem os danos ou estragos que porventura se verificarem no aludido imóvel ou respectivas instalações durante as ocupações pelo locatário e demais ocupantes, bem como pelas custas processuais e honorários de advogado e de ação de despejo por falta de pagamento movida contra o Locatário sem necessidade de notificação judicial ou qualquer espécie de aviso, e com o que o(s) fiador (es) está (ão) de pleno acordo. Renuncia (m) ainda o(s) fiador (es) o benefício de ordem instituído em seu favor pelo art. 827 do novo Código Civil, bem como a faculdade contida no art. 835 do mesmo diploma legal. Por exigência legal, com ele (s) fiador (es), assina (m) seu (s) cônjuge (s).

Por fim, convém ressaltar que, muito embora o art. 835 do Código Civil (correspondente ao art. 1.500 do antigo Código Civil) faculte aos fiadores a exoneração da

garantia prestada, a qual tiverem assinado sem limitação de tempo, esse direito, no caso dos autos, além de não exercido, sobejou, inclusive, renunciado pelos seus destinatários (cláusula 15ª do contrato colacionado à f. 08).

Isso posto, caracterizando-se o espólio apelado como devedor solidário da obrigação pelo pagamento de aluguéis proveniente da relação contratual de locação prorrogada por prazo indeterminado, e tendo em vista a expressa dicção contratual no sentido de que se obrigaram os fiadores ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação, até a entrega das chaves, impõe-se a reforma da r. sentença.

Pelo exposto, dou provimento ao recurso, para julgar procedente o pedido inicial, condenando o espólio apelado ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios contidos no vestibular, corrigidos monetariamente desde o ajuizamento da causa, pelos índices da tabela da Corregedoria-Geral de Justiça e de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, arcando ainda com as custas do processo e com os honorários do procurador da parte autora, que fixo em 15% do valor da condenação.

DES.ª SELMA MARQUES - Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença que, nos autos da ação de cobrança ajuizada por Casa Nova Locadora Ltda. contra espólio de Nilda Pires Ribeiro Guimarães, julgou o pedido improcedente, sob o fundamento de que houve a prorrogação do contrato de locação sem anuência da então fiadora, Nilda Pires Ribeiro Guimarães.

Inconformada, recorre a autora buscando reverter a decisão, ao argumento de que há cláusula expressa pela qual os fiadores renunciam ao direito de obter exoneração da fiança. Saliencia que a decisão está em confronto com a jurisprudência dominante do STJ.

Conheço do recurso, porque presentes os pressupostos de admissibilidade.

Em análise dos autos, pude verificar que consta do contrato de locação entabulado entre as partes litigantes cláusula de fiança que dispõe que os fiadores:

[...] se obrigam a cumprir todas as obrigações atribuídas ao locatário, desde que este não cumpra regularmente e na forma deste contrato, cuja responsabilidade perdurará até a entrega real e efetiva das chaves do imóvel locado, mesmo no caso de prorrogação da locação por prazo indeterminado ou por determinação legal (cláusula 15ª - f. 08).

Em sendo assim, permanece a fiadora responsável pelos encargos locatícios posteriores ao termo final do contrato, até a efetiva entrega do imóvel locado, o que se deu em fevereiro/2006.

O contrato de locação, que teria, inicialmente, prazo certo de 30 meses, prorrogou-se por tempo indeterminado e, em havendo, repito, a estipulação contratual de que a fiadores permanecem como garantidores "até a entrega real e efetiva das chaves do imóvel locado", entende-se que não há limitação de tempo para a obrigação assumida

pelos fiadores. Enquanto o locatário ocupar o imóvel, estão os fiadores vinculados à garantia prestada.

Nesse sentido, se os fiadores se responsabilizaram até a efetiva entrega do imóvel, desnecessário avisá-los de que o período inicial da locação findou e ocorreu prorrogação. Cabem a eles, fiadores, diligenciar e pleitear a exoneração, se melhor lhes convier.

Assim dispõe a Lei 8.245/91, em seu art. 39:

Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva desocupação do imóvel.

Como lecionou Pontes de Miranda:

Uma das cláusulas, a cláusula até a devolução (ou entrega) das chaves, tem de ser considerada, na dúvida, como abrangente de todo o tempo em que o locatário permaneça.

E asseverou Clóvis Beviláqua:

O art. 1.500 do CC é muito claro. O fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo. Limitação de tempo o mesmo é que prazo determinado; um ano, até o dia tal de certo mês e ano, ou fórmula semelhante, em que seja prefixado tempo certo para a obrigação assumida. Na cláusula - até a entrega das chaves - não há limitação de tempo; não há prazo determinado, não se diz o tempo certo em que se extinguirá a obrigação assumida. Equivale a esta outra: enquanto morar na casa. Seja por um ano, seja por dez, por cem.

Ainda, em decisões recentes e contrárias ao disposto na Súmula 214, decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

Agravo regimental em recurso especial. Locação. Fiança. Prorrogação. Cláusula de garantia até a efetiva entrega das chaves. - A questão foi sedimentada no âmbito da 3ª Seção, quando do julgamento, em 22.11.06, dos Embargos de Divergência - EREsp nº 566.633/CE. Ficou acordado que continuam os fiadores responsáveis pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal do contrato se anuíram expressamente a essa possibilidade e não se exoneraram nas formas dos arts. 1.500 do CC/16 ou 835 do CC/02, a depender da época que firmaram a avença. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no REsp 792195/SP ; Agravo Regimental no Recurso Especial 2005/0178595-7 Ministro Carlos Fernando Mathias (Juiz convocado do TRF 1ª Região).

Locação. Fiança. Prorrogação do contrato. Cláusula que prevê a obrigação até a entrega das chaves. Exoneração do fiador. Impossibilidade. Entendimento consolidado a partir do julgamento do EREsp nº 566.633/CE. Precedentes.

1. A Egrégia Terceira Seção desta Corte pacificou o entendimento no sentido de que, havendo, no contrato locatício, cláusula expressa de responsabilidade do garante até a entrega das chaves, responde o fiador 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. (AgRg no REsp 923347 / RS;

Agravo Regimental no Recurso Especial 2007/0025778-5
Ministra Laurita Vaz.)

Mediante tais considerações, dou provimento ao recurso, para julgar procedente o pedido inicial, condenando Nilda Pires Ribeiro Guimarães, falecida após a interposição da presente ação, representada, portanto, pelo seu inventariante, ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios descritos na inicial, corrigidos monetariamente desde o ajuizamento da ação, incidindo juros de mora a partir da citação. Invertam-se os ônus da sucumbência.

Custas recursais, pelos apelados.

DES. FERNANDO CALDEIRA BRANT - De acordo.

Súmula - DERAM PROVIMENTO.