

**EXECUÇÃO DE ALUGUÉIS - EMBARGOS DO DEVEDOR - FIADOR - ACORDO SEM ANUÊNCIA
- NOVAÇÃO - INEXISTÊNCIA - EXONERAÇÃO DE FIANÇA - ENTREGA DAS CHAVES**

Ementa: Execução de aluguéis. Embargos do devedor. Fiador. Acordo sem anuência. Novação. Inexistência. Responsabilidade. Entrega das chaves.

- Acordando locador e locatário apenas sobre as condições de pagamento do débito e reparos no imóvel, não há que se falar em novação e conseqüente exoneração de fiança, uma vez que não houve a substituição da relação jurídica, com mudança do devedor, do credor ou do objeto de prestação.

- A teor do disposto no art. 39 da Lei 8.245/91, a fiança se estende até a efetiva devolução do imóvel, considerando-se a mesma efetivada quando da entrega das chaves, principalmente quando tal é estipulado em contrato.

APELAÇÃO CÍVEL N° 2.0000.00.495128-8/000 - Comarca de Belo Horizonte - Apelantes: Mauro Vieira de Assis, Lúcia Helena Resende Vieira de Assis, Osvaldo Eustáquio de Queiroz, Eliana Guimarães de Queiroz - Apelado: José Torres Franco - Relator: Des. VALDEZ LEITE MACHADO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 10 de maio de 2007. -
Valdez Leite Machado - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. *Valdez Leite Machado* - Mauro Vieira de Assis e sua esposa Lúcia Helena Resende Vieira de Assis, Osvaldo Eustáquio de Queiroz e sua esposa Eliana Guimarães de Queiroz ajuizaram embargos do devedor em face de José Torres Franco, que lhes move execução por título executivo extrajudicial.

Argüiram, preliminarmente, que há ausência de título executivo, visto que o embargado não especifica em qual título se baseia a execução.

No mérito, alegaram que houve novação entre o embargado e o locatário por meio de declaração recíproca, na qual as partes fixaram novas obrigações sem comunicação e anuência dos fiadores, ora embargantes.

Aduziram que, se o locador firmou novo contrato com o embargado, entregando-lhe as chaves do imóvel e renegociando o valor da dívida, os fiadores não podem ser responsabilizados.

Afirmaram que a cláusula penal é nula.

Requereram a extinção da execução.

O embargado apresentou impugnação às f. 18/25, alegando que a execução se baseia no contrato de locação, assinado pelo locatário, pelos fiadores, ora embargantes, e pelas testemunhas.

Aduziu que a declaração recíproca não constituiu novação, uma vez que não houve

ânimo das partes para extinguir a primeira obrigação pela segunda.

Asseverou que o Código de Defesa do Consumidor não é aplicável ao caso em julgamento.

Às f. 30/34, sobreveio aos autos a r. sentença, em que o MM. Juiz julgou os embargos improcedentes, condenando os embargantes a pagar as custas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor total do débito.

Inconformados com a r. sentença, os embargantes apelaram, argüindo, preliminarmente, que não possuem legitimidade passiva *ad causam*, requerendo exclusão da lide, alegando que, no documento denominado declaração recíproca, acostado aos autos, eles, que eram fiadores, não tiveram conhecimento de cláusulas e condições de efetiva entrega do imóvel.

Aduziram que o locador promoveu uma novação sobre a locação e ao mesmo tempo manteve íntegro o contrato anterior.

Afirmaram que a própria inicial da execução exclui da planilha de débito parcela recebida em face da transação feita.

Disseram que o MM. Juiz afirmou que o locatário tentou quitar o débito de uma forma mais ágil, sem majorar o valor da dívida, no entanto, foi através do documento que recebeu, confessadamente, a quantia de R\$5.000,00, excluída da execução, além de cheques e notas promissórias, que efetivamente substituíram as obrigações decorrentes do contrato.

Asseveraram que o locador abriu mão da participação dos fiadores na avença, conforme declaração recíproca, mas condicionou o retorno dos mesmos às obrigações anteriores, sem o consentimento deles.

No mérito, alegaram que o mesmo se confunde com a preliminar, uma vez que o cerne da questão é a validade ou não do adiantamento contratual, denominado "declara-

ção recíproca", celebrada entre o locador e o locatário.

Aduziram que o locador recebeu as chaves do imóvel no dia em que foi assinada a "declaração recíproca".

Prequestionaram o alegado no recurso, nos termos da Súmula 214 do STJ.

Colacionaram arestos que entenderam atinentes ao caso em julgamento.

Requereram que fosse dado provimento ao recurso, modificando-se a r. sentença recorrida.

Às f. 58/66, o apelado apresentou as contra-razões, batendo-se pela manutenção da r. sentença.

Presentes os requisitos de admissibilidade do recurso, dele conheço.

Inicialmente, conforme argüido pelos próprios apelantes, tenho que a preliminar de ilegitimidade passiva levantada pelos mesmos se confunde com mérito, pelo que passarei direto à análise do mérito.

Como preliminar, rejeito a mesma.

No tocante à argüição dos fiadores, ora apelantes, de ocorrência de novação do contrato locatício e conseqüente exclusão dos mesmos da execução, pelo fato de não terem participado da alegada "declaração recíproca" de f. 16/17, dos autos de execução, tenho que por si só não lhes dá o direito de serem excluídos da responsabilidade decorrente da fiança, pois em citado documento há apenas um acordo acerca de parcelamento da dívida e reparos no imóvel locado, o que não se confunde com novação, pois, enquanto esta ocorre quando há substituição da relação jurídica, com mudança do devedor, do credor ou do objeto da prestação, o parcelamento da dívida altera tão-somente as condições de pagamento. Assim, não se aplica ao caso em julgamento o disposto no art. 366 do CC/02 (art. 1.006 do CC/1916), o qual exonera o fiador em caso de novação.

A jurisprudência é no mesmo sentido:

O parcelamento não se confunde com a novação, que implica substituição da relação jurídica, com mudança do devedor, do credor ou do objeto da prestação; o parcelamento, ao contrário, mantém a relação jurídica e repercute apenas nas condições de pagamento. - 2. A obrigação contraída de que tratam os autos simplesmente confirma a obrigação primitiva, o que não constitui novação, visto que ficou caracterizado que o credor apenas concedeu ao devedor avalista forma de parcelamento da dívida, objeto da ação de execução. - 3. Recurso improvido (TAMG - AI 0292136-4 - 2ª CC - Rel. Juiz Batista Franco - j. em 09.11.99).

Além de meu entendimento ser no sentido de não ter ocorrido novação, tenho que os fiadores realmente devem ser responsabilizados por dívidas decorrentes do contrato de locação, uma vez que os mesmos afirmam que a entrega das chaves se deu no dia da assinatura da "declaração recíproca" (30.10.1999); não havendo provas nos autos de entrega das chaves em data anterior, portanto, devem ser responsabilizados por todos os débitos executados anteriormente à citada data.

Depreende-se, do contrato de locação (f. 10/13, autos de execução), em cláusula 7º, que a responsabilidade dos fiadores é até a entrega das chaves:

Cláusula 7º: Da Fiança - Ficam os fiadores solidários a todas as obrigações assumidas neste contrato pelo locatário afiançado, até a efetiva entrega das chaves do imóvel locado, renunciando os fiadores a quaisquer direitos explícitos em lei civil.

Observa-se da memória de cálculo de f. 05 dos autos de execução que os débitos locatícios executados são referentes aos meses de fevereiro de 1999 a outubro do mesmo ano; portanto a responsabilidade dos fiadores, embargantes, é referente a todos os débitos, considerando-se que a entrega das chaves se deu em 30.10.1999, conforme esposado supra.

Com uma avença tão clara, realmente não há como os fiadores não serem responsabilizados no caso em comento, visto que é claro no contrato que a responsabilidade dos mesmos é até a entrega das chaves, restando, também, claro nos autos que a entrega das chaves ocorreu após os débitos executados, pois, caso contrário, de nada valeriam as contratações.

O art. 39 da Lei 8.245/91 é de clareza meridiana ao dispor:

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

Nesse passo, deve o fiador cumprir o prometido e arcar solidariamente com o pagamento dos aluguéis e demais encargos até a entrega das chaves.

O Superior Tribunal de Justiça, no REsp/SP nº 40374-0, através de sua 6ª Turma, decidiu:

Locação. Fiança. Contrato prorrogado. Cláusula contratual em que os fiadores, de modo expresso, se responsabilizam até a 'entrega das chaves' e abrem mão, de modo expresso, dos benefícios do art. 1.500 do Código Civil. Validade. - A inovação nesse aspecto, trazida pela Lei 8.245/91 em relação à Lei 6.649/79, foi a de que esta última norma legal, no caso de prorrogação da fiança, juntamente com o contrato de locação, por tempo indeterminado, determinava a necessidade de expressa previsão no termo ajustado entre as partes para a vigência da garantia até a devolução do imóvel, o que se verifica no caso em tela, na cláusula contratual relativa à fiança (f. 12), mostrando-se indiferente, no entanto, a utilização da legislação atual ou da vetusta que regulava a espécie.

Esse o entendimento de outros tribunais do País:

Quando, pelo contrato de locação, o fiador se obriga até a restituição das chaves do imóvel locado, tem-se, conseqüentemente, que a fiança foi assinada sem limitação de tempo, atendendo-se à prorrogação da locação *ex vi legis* (in *Adcoas*, 1980, nº 74.596).

Sendo assim, tenho que a r. sentença primeva deve ser mantida, uma vez que a improcedência dos embargos à execução realmente se impõe.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso, mantendo a r. sentença recorrida.

Custas recursais, pelos apelantes.

O Sr. Des. *Elias Camilo* - Com relação à matéria debatida nos autos, gostaria apenas de ressaltar que, na hipótese dos autos, a locação foi pactuada pelo prazo de 30 (trinta) meses - no período de 10 de janeiro de 1999 a 10 de julho de 2002 -, conforme contrato de f. 07/13 dos autos de execução em apensos, sendo que os aluguéis e encargos da locação objeto de execução abrangem o período de fevereiro de 1999 a outubro de 1999 (f. 05/06). Portanto, conclui-se que os aluguéis e encargos se mostram, indiscutivelmente, de responsabilidade solidária dos fiadores que firmaram o contrato de locação.

Com essas observações, acompanho o douto Relator.

A Sr.^a Des.^a *Hilda Teixeira da Costa* - Acompanho o eminente Relator, concordando com as observações do eminente Desembargador Revisor.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.

-:-:-