

AÇÃO DE COBRANÇA - LOCAÇÃO - ENCARGOS - DESGASTE NO IMÓVEL - VISTORIA - LAUDO UNILATERAL - IMPOSSIBILIDADE - TAXA DE CONDOMÍNIO - OBRIGAÇÃO DO LOCATÁRIO - CONTRATO - TÉRMINO - PRORROGAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO - FIADOR - NÃO-ANUÊNCIA - DÍVIDA POSTERIOR - DESONERAÇÃO

Ementa: Cobrança. Locação. Desgaste. Imóvel. Vistoria. Unilateralidade. Impossibilidade. Taxas condominiais. Pagamento. Obrigação. Locatário. Fiador. Contrato. Locação. Término. Prorrogação. Desoneração.

- Não tendo sido cientificados o locatário e os garantidores para acompanhar a elaboração do laudo de vistoria final e sendo este realizado unilateralmente pela administradora do imóvel, não se presta para lastrear as alegações de desgastes no imóvel locado.

- Não sendo comprovado o pagamento das taxas condominiais referentes ao período de locação, impõe-se a condenação do locatário no seu pagamento.

- O fiador que não anui à prorrogação do contrato locatício por prazo indeterminado não pode ser responsabilizado por dívida posterior a ela, por ser o instituto da fiança contrato benéfico, não admitindo interpretação extensiva. Inteligência do art. 1.483 do Código Civil de 1916 e Súmula 214 do Superior Tribunal de Justiça.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0702.03.113387-0/001 - Comarca de Uberlândia - Apelante: Maria Inês Galvão Lima - Apelados: José Ricardo Santos Rodrigues, sua mulher e outra - Relator: Des. JOSÉ AMANCIO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª 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, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO.

Belo Horizonte, 11 de outubro de 2006. -
José Amancio - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. José Amancio - Maria Inês Galvão Lima apela da r. sentença proferida pela MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia-MG, julgando parcialmente procedente a ação de cobrança ajuizada contra José Ricardo Santos Rodrigues, Maria Aparecida de Oliveira Rodrigues e Dalva dos Santos Rodrigues, condenando-os no pagamento de R\$ 170,63 (cento e setenta reais e sessenta e três centavos), referentes aos

encargos da locação inadimplidos, corrigidos monetariamente pelos índices da tabela da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, acrescidos de juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, julgando improcedentes os pedidos reconventionais.

Em face da sucumbência recíproca, condenou a autora-reconvinda no pagamento de 50% (cinquenta por cento) das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, condenando os réus-reconvintes no pagamento do restante das custas processuais e dos honorários de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, ressalvada a concessão da gratuidade de justiça.

Aduz a apelante ser o laudo de vistoria apto a gerar a cobrança dos reparos feitos no imóvel locado, tendo sido realizado na presença de duas testemunhas, estando corroborado pelo amplo conjunto probatório trazido aos autos.

Sustenta estar comprovado não terem os requeridos adimplido a totalidade dos valores referentes às taxas condominiais.

Pugna pela reforma do *decisum*.

Contra-razões às f. 170/175.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de admissibilidade.

Mérito.

Ao contrário do sustentado pela apelante, não vislumbro motivos ensejadores da reforma da r. sentença monocrática.

O laudo de vistoria final, realizado de forma unilateral pela administradora do imóvel, não se presta a lastrear as alegações de desgaste no imóvel locado, porquanto deveriam ter sido cientificados o locatário e os garantidores para que acompanhassem a visita e pudessem, eventualmente, registrar sua inconformidade com as conclusões do vistoriador.

Como bem ressaltou a MM. Togada singular:

O ato de vistoria realizado sem a presença dos requeridos não é apto a gerar a cobrança pelos aludidos reparos. A despeito da alegação da autora, não restou comprovado que os requeridos foram comunicados para estar presentes no dia da vistoria. Em relação ao sintecamento do piso, insta acrescentar que os defeitos já haviam sido constatados no ato de vistoria inicial, assinada por ambas as partes (f. 153).

Nesse ponto, saliente-se que o laudo inicial, juntado pela autora às f. 22/25, encontra-se rasurado, devendo ser considerado aquele trazido pelos requeridos às f. 93/96.

Quanto às taxas condominiais, examinando-se os recibos de f. 72/81, verifica-se estarem em aberto as parcelas vencidas nos meses de março e maio de 2003, quando o inquilino ainda era responsável pelo pagamento.

Assim, muito embora o recibo de f. 6 não discrimine os valores pagos pelo marido da apelante, é certo que se encontram incluídas tais parcelas, devendo a r. sentença ser parcialmente reformada para condená-lo no pagamento dessas verbas.

No entanto, merece ressalva quanto à responsabilidade dos fiadores pelo pagamento desses valores, por não terem anuído quando da conversão do contrato em prazo indeterminado.

A cláusula contratual prevendo a responsabilidade do fiador por tempo indeterminado, ou seja, até a entrega das chaves, é írrita.

Sendo a fiança contrato benéfico que não admite interpretação extensiva (art. 1.483 do Código Civil de 1916), não pode o fiador ser responsabilizado perpetuamente por obrigações futuras resultantes da indeterminação do contrato de locação.

Desse modo, se o contrato por prazo determinado se prorroga por prazo indeterminado, deixa o instituto da fiança de vigorar, por

não se poder impor a permanência de alguém numa relação jurídica contratual além do tempo estipulado.

No mesmo diapasão, a Súmula nº 214 do Superior Tribunal de Justiça: “O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu”.

E a jurisprudência:

Civil. Locação. Fiança. Interpretação não extensiva. Responsabilidade. Restrita ao período originalmente contratado. Continuidade da garantia sem anuência do fiador. Impossibilidade. Cláusula que obrigue o fiador até a efetiva entrega das chaves. Irrelevância. Súmula 214/STJ.

- I - A obrigação decorrente de fiança locatícia deve restringir-se ao prazo originalmente contratado, descabendo exigir-se do garantidor o adimplemento de débitos que se refiram ao período de prorrogação da locação, à qual não anuiu, consoante regra dos arts. 1.003 e 1.006 do Estatuto Civil. Precedentes.

- II - A impossibilidade de conferir interpretação extensiva à fiança locativa, consoante pacífico entendimento desta eg. Corte, torna na hipótese irrelevante para o efeito de se aferir o lapso temporal da obrigação afiançada, cláusula contratual que preveja a obri-

gação do fiador até a entrega das chaves, bem como aquela que pretenda afastar a disposição prevista no art. 1.500 do Código Civil.

- III - Consoante dispõe a Súmula 214 desta Corte: ‘O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu’.

- IV - Embargos de divergência acolhidos (REsp nº 302209/MG, 3ª Seção, Rel. Ministro Gilson Dipp, DJ de 18.11.02).

Conclusão.

Pelo exposto, dou parcial provimento ao recurso, reformando a r. sentença para condenar o réu José Ricardo Santos Rodrigues no pagamento das taxas condominiais vencidas nos meses de março e maio de 2003, mantendo no restante a r. sentença monocrática.

Custas recursais, na proporção de 80% (oitenta por cento) pela apelante e 20% (vinte por cento) pelos apelados.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Sebastião Pereira de Souza* e *Mauro Soares de Freitas*.

Súmula - DERAM PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO.

-:-:-