

**Locação - Despejo - Cobrança de encargos -
Multa moratória - Percentual - Fiança - Outorga
uxória - Arguição pelo cônjuge contratante -
Prorrogação por tempo indeterminado -
Prorrogação da garantia - Entrega das chaves -
Citação - Prescrição - Desídia do autor**

Ementa: Direito civil e processual civil. Apelação cível. Ação de despejo e cobrança de aluguéis/encargos. Demora para a efetivação da citação de um dos réus. Ausência de comportamento negligente ou letárgico do autor. Prescrição intercorrente. Não configuração. Débito. Multa moratória. 20%. Percentual elevado. Redução. Cabimento. 10%. Art. 413 do Código Civil. Razoabilidade. Fiança. Fiador casado. Ausência de outorga uxória. Invalidez. Arguição pelo cônjuge subscritor. Impossibilidade. Garantia prestada. Prorrogação do contrato por tempo indeterminado. Irrelevância. Fiador. Responsabilidade estendida até a entrega das chaves. Cláusula contratual expressa. Precedentes.

- Não estando o retardo do processo ligado ao comportamento negligente ou letárgico do autor, não há que se falar em prescrição intercorrente, valendo inclusive fazer referência à Súmula nº 106/STJ: "Proposta a ação no prazo fixado para o seu exercício, a demora na citação, por motivos inerentes ao mecanismo da Justiça, não justifica o acolhimento da arguição de prescrição ou decadência".

- A multa moratória do contrato de locação no percentual de 20% mostra-se exacerbada, porque manifestamente incompatível com a função social e boa-fé contratual (arts. 421 e 422 do Código Civil), confrontando com as diretrizes da sociabilidade e da eticidade, concebidas por Miguel Reale, autor do Código, como valores fundantes e basilares da sistemática principiológica do nosso Direito Civil e desafiando adequação com base no art. 413 do Diploma Civil vigente. O art. 9º do Decreto 22.626/33 (Lei de Usura), aliás, estabelece expressamente que: "Não é válida a cláusula penal superior à importância de 10%

do valor da dívida". Desse modo, cabível a adequação da penalidade para limitá-la nesse percentual máximo.

- Segundo dispõe o art. 1.650 do Código Civil (correspondente ao art. 239 do CCB/16): "A decretação de invalidade dos atos praticados sem outorga, sem consentimento, ou sem suprimento do juiz, só poderá ser demandada pelo cônjuge a quem cabia concedê-la, ou por seus herdeiros". Dessarte, somente o cônjuge cuja outorga fora omitida pode demandar a nulificação do pacto de garantia, e não aquele que efetivamente a prestou, de forma isolada, sob pena de acolhimento da própria torpeza.

- É firme a jurisprudência do colendo Superior Tribunal Justiça no sentido de que, havendo cláusula contratual expressa, a responsabilidade do fiador do contrato de locação persiste até a entrega das chaves, mesmo que o contrato tenha sido prorrogado por tempo indeterminado.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.05.862571-6/001 -
Comarca de Belo Horizonte - Apelantes: 1º) O.F., 2º)
M.A.F. - Apelada: S.C.M. - Litisconsortes: J.P.C. e outro,
M.H.A.C. - Relator: DES. OTÁVIO PORTES**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos em DAR PARCIAL PROVIMENTO AOS RECURSOS, VENCIDO EM PARTE O REVISOR.

Belo Horizonte, 13 de março de 2014. - Otávio Portes - Relator.

Notas taquigráficas

DES. OTÁVIO DE ABREU PORTES - Trata-se de ação de cobrança de aluguéis e encargos com pedido de despejo que S.C.M. move em desfavor de O.F., J.P.C., M.H.A.C. e M.A.F., narrando em síntese que mantém com o primeiro réu contrato de locação, afiançado pelos demais, sendo que se encontram em aberto as parcelas e encargos contratuais que discrimina, pelo que pediu em razão do exposto a desocupação compulsória do imóvel e a condenação dos réus nos valores pendentes.

Citados, os requeridos apresentaram suas defesas apartadas sob a forma de contestação e, sem necessidade de maior dilação probatória, foi proferida a sentença de f. 247/257, que julgou procedente o pedido para condenar solidariamente os réus a pagarem a soma equivalente ao montante atualizado do débito nos termos da planilha jungida no curso da instrução, com juros de mora de 1%, custas e honorários. Julgou prejudicado o pedido de despejo, considerando a entrega das chaves no curso da lide.

Inconformado apela inicialmente o primeiro requerido, argumentando que não pode prevalecer a decisão hostilizada, pois: i) consumada no caso a prescrição intercorrente, uma vez que a ação foi ajuizada em outubro de 2005 e a citação do contestante/apelante somente consumada em maio de 2011, portanto quase seis anos depois; ii) que foram desconsiderados pagamentos feitos pelo recorrente à JF Gonçalves e Advogados Associados, que, segundo informa, tinha poderes de administração da locação, por indicação da locadora; iii) que também foram quitados valores relativos à taxa de condomínio, conforme recibos anexados, e que o pagamento do IPTU era feito conjuntamente com o aluguel; iv) que o valor da condenação deve ser limitado pela entrega das chaves, ocorrida em 28.09.2007, e que a multa de 20% se mostra abusiva e deve ser proporcionalmente reduzida nos termos do art. 413 do Código Civil.

Também descontente apela o quarto réu, M.A.F., aduzindo em síntese i) nulidade da fiança prestada, em razão da falta de outorga uxória, destacando que a causa da nulidade absoluta não lhe é imputável, uma vez que informou corretamente sua qualificação no contrato, declarando-se como casado, na esteira da Súmula nº 332/STJ; ii) exoneração da fiança diante da prorrogação automática do contrato por tempo indeterminado, com a qual não anuiu, sendo esse o entendimento do STJ para os contratos firmados antes da vigência da Lei nº 12.112/09; pela eventualidade, reprisa os argumentos do primeiro recurso quanto ao abatimento dos valores pagos, limitação temporal do débito à data da entrega das chaves e redução da multa contratual a 2%.

Nesses termos, pedem o provimento dos recursos e a reforma da decisão.

Contrarrazões nas f. 284/296.

É o relatório.

Presentes os pressupostos, conheço dos recursos.

I - Primeiro recurso: O.F.

Prescrição intercorrente.

Não assiste razão ao apelante. A prescrição intercorrente é assim conceituada por Arruda Alvim:

A chamada prescrição intercorrente é aquela relacionada com o desaparecimento da proteção ativa, no curso do processo, ao possível direito material postulado, expressado na pretensão deduzida; quer dizer, é aquela que se verifica pela inércia continuada e ininterrupta no curso do processo por seguimento temporal superior àquele em que ocorre a prescrição em dada hipótese (ALVIM, 2006, p. 34).

Vale dizer, a prescrição intercorrente está relacionada com a inércia na marcha do processo adiante por prazo superior àquele que rege a prescrição na hipótese de direito material, ou seja, diz respeito a uma omissão persistente e imputável à própria parte autora, que, através de seu comportamento letárgico, demonstra desinteresse na pretensão deduzida.

No caso vertido à apreciação tal não se verifica, uma vez que a alegada prescrição intercorrente teria ocorrido entre a propositura da ação e a citação do réu/apelante, ocorrendo, todavia, que várias foram as tentativas encetadas com tal escopo (f. 19, 28, 33, 36-v., 44, 123, etc.), frustrando-se por circunstâncias alheias à vontade e ao interesse da autora/locadora.

Nessa ordem de idéias, vale dizer, não estando o retardo do processo ligado ao comportamento negligente ou letárgico do autor, não há que se falar em prescrição intercorrente, valendo inclusive fazer referência à Súmula nº 106/STJ: "Proposta a ação no prazo fixado para o seu exercício, a demora na citação, por motivos inerentes ao mecanismo da Justiça, não justifica o acolhimento da arguição de prescrição ou decadência" (g.n.).

Rejeito, dessarte, a alegação de prescrição intercorrente da pretensão.

Abatimento do pagamento parcial do débito.

De início, destaca-se que o pedido, além do despejo, tinha originariamente como objeto o valor dos aluguéis vencidos nos meses de julho, agosto, setembro, outubro, novembro de 2005, acrescido das taxas de condomínio vencidas em 2003 (janeiro a dezembro), 2004 (janeiro a dezembro) e 2005 (janeiro a outubro) - f. 04, incluindo-se implicitamente as que venceram no curso da lide, nos termos do art. 290 do CPC.

As obrigações contratuais se encerraram em 28.09.2007, pela consignação e entrega das chaves em juízo - f. 48/50 e f. 60-v., sendo que os débitos condominiais foram quitados no curso do litígio, pertinente aos valores devidos entre 2003 e setembro 2007 - f. 202 e f. 212.

Remanesce, então, somente o débito de aluguel vencido, sendo que os recibos de pagamento e depósito de f. 147/166 comprovam a quitação e o pagamento das obrigações locatícias no período em referência, devendo, pois, ser considerados/abatidos no débito cobrado.

Que se diga, embora tais pagamentos tenham sido vertidos ao escritório de advocacia "J.F. Gonçalves & Advogados Associados - Administradora e Corretora de Imóveis", certo que este figurou como mandatário do locador no contrato motivador do débito - f. 09/11, havendo no pacto cláusula que admitia o recebimento dos pagamentos diretamente pelo procurador (cláusula quarta).

Limitação temporal da condenação à entrega das chaves.

Também lhe assiste razão. Conforme já antecipado acima, em 28.09.2007 as chaves do imóvel foram consignadas em juízo (f. 48/50), momento em que presumidamente a proprietária se imitiu em sua posse, cessando dessarte as obrigações decorrentes da locação.

Multa contratual.

Embora não seja possível a redução da penalidade ao percentual de 2%, com base na legislação de consumo, porque, como sabido, a locação residencial

não se amolda à figura jurídica prevista nos arts. 2º e 3º do CDC, certo é que a possibilidade de ajustamento judicial encontra guarida no art. 413 do Código Civil vigente, que assim dispõe:

Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

Na espécie, tenho que a penalidade no percentual de 20% se mostra de fato exacerbada, porque manifestamente incompatível com a função social e boa-fé contratual (arts. 421 e 422 do Código Civil), confrontando com as diretrizes da sociabilidade e da eticidade, concebidas por Miguel Reale, autor do Código, como valores fundantes e basilares da sistemática principiológica do nosso Direito Civil.

Em casos circunstancialmente análogos, vem sendo admitido pela jurisprudência a minoração da penalidade para 10% (dez por cento) do valor do débito, inexistindo nos dias atuais justificativa econômica para a manutenção da penalidade em patamares tão exorbitantes, conforme se colhe dos julgados abaixo ementados:

Apelação cível. Ação de despejo c/c cobrança. Inadimplemento das despesas condominiais configurado. Incidência da multa contratual. Possibilidade diante da previsão contratual. Montante excessivo que impõe a minoração para 10% do valor do débito. Alegação de existência de sublocação. Afastamento por ausência de provas. Insurgência quanto ao indeferimento da integração do fiador à lide. Relação angularizada com a citação. Impossibilidade de alteração. Inteligência do art. 264 do Código de Processo Civil. Recurso conhecido e parcialmente provido (TJSC - Processo: AC 102264 SC 2007.010226-4. Relator: Des. Ronei Danielli. Julgamento: 30.05.2011).

Ação de despejo c/c cobrança. Valor do aluguel. Previsão contratual de reajuste. Prevalência do valor reajustado. Multa pela mora. Inaplicabilidade do CDC. Redução da multa para 10%. [...] Em tempos atuais, em que a economia se encontra razoavelmente estável e a inflação controlada, o percentual de 20% a título de multa pela mora se mostra exorbitante, devendo aquela ser reduzida para 10% (dez por cento) (TJMG. Apelação Cível nº 2.0000.00.496218-1/000. Comarca de Belo Horizonte. Rel. Pedro Bernardes. Data do julgamento: 06.12.05).

O art. 9º do Decreto 22.626/33 (Lei de Usura), aliás, estabelece expressamente que: "Não é válida a cláusula penal superior à importância de 10% do valor da dívida". Desse modo, entendo cabível a adequação da penalidade para limitá-la nesse percentual máximo.

II - Segundo recurso: M.A.F.

Nulidade da fiança por ausência de outorga uxória.

Sustenta o segundo apelante inicialmente a invalidade da fiança prestada, considerando a ausência de outorga conjugal no pacto de garantia, conforme exige o art. 1.647, inciso III, do atual Código Civil (art. 235, inciso III, do Código Civil revogado).

Nada obstante, segundo dispõe o art. 1.650 do Código Civil (correspondente ao art. 239 do CCB/16):

A decretação de invalidade dos atos praticados sem outorga, sem consentimento, ou sem suprimento do juiz, só poderá ser demandada pelo cônjuge a quem cabia concedê-la, ou por seus herdeiros.

Dessarte, somente o cônjuge cuja outorga fora omitida pode demandar a nulificação do pacto de garantia, e não aquele que efetivamente a prestou, de forma isolada, sob pena de acolhimento da própria torpeza.

Nesse sentido o colendo STJ:

Civil e processual. Agravos regimentais no agravo de instrumento. Ação monitória. Contrato de fomento mercantil. Legitimidade passiva do fiador e sócio majoritário da empresa devedora. Correção monetária e juros remuneratórios. Prescrição quinquenal. Legalidade. Sucumbência recíproca. Compensação de verba honorária. Agravos regimentais parcialmente providos. I. [...] II. A nulidade da fiança não pode ser apontada pelo cônjuge-varão subscritor, mas somente pela mulher, em razão da ausência de outorga (art. 239 do Código Civil de 1916). Legitimidade passiva do corréu que se impõe. III. Ante a sucumbência recíproca verificada nos embargos à monitória, dividida e compensada a verba honorária, com saldo em favor da credora. IV. Agravos regimentais parcialmente providos. (AgRg nos EDcl no Ag 1165674/RS, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, julgado em 05.04.2011, DJe de 08.04.2011).

Nesse cenário, não persiste a invalidade da garantia prestada, porque não alegada pela parte interessada.

Exoneração da fiança pela prorrogação do contrato. É firme a jurisprudência do colendo Superior Tribunal Justiça no sentido de que, havendo cláusula contratual expressa, a responsabilidade do fiador do contrato de locação persiste até a entrega das chaves, mesmo que o contrato tenha sido prorrogado por tempo indeterminado, senão vejamos:

Agravo regimental em agravo em recurso especial. Locação. Fiança. Exoneração. Prorrogação contratual. Súmula nº 214/STJ. Responsabilidade do fiador até a entrega das chaves. Cláusula expressa. Súmula nº 83/STJ. Acórdão recorrido. Revisão. Interpretação de cláusula contratual e reexame de provas. Vedação em sede especial. Súmulas nº 5 e 7/STJ. Dissídio jurisprudencial não demonstrado. 1. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que, havendo cláusula contratual expressa, a responsabilidade do fiador pelas obrigações contratuais decorrentes da prorrogação do contrato de locação deve perdurar até a efetiva entrega das chaves do imóvel. [...] 4. Agravo regimental não provido (AgRg no AREsp 234.428/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11.06.2013, DJe de 20.06.2013).

In casu, o contrato de locação de f. 09/11 prevê expressamente, em sua cláusula sexta, que a responsabilidade dos fiadores persistiria mesmo após a eventual prorrogação do contrato, até a efetiva entrega das chaves, de sorte que somente através de procedimento próprio de

exoneração é que a garantia seria extinta, o que não se verificou na espécie.

Quanto aos demais argumentos recursais, de ver que já foram devidamente analisados no julgamento do primeiro apelo, ficando o recorrente remetido aos fundamentos já expendidos.

Conclusão.

Do exposto dou parcial provimento ao primeiro e segundo recursos para reformar a decisão hostilizada, condenando os requeridos solidariamente a pagarem à autora os valores constantes da planilha de débito de f. 236 (e não f. 237, como dantes comandado), planilha esta que já quantifica a dívida levando em consideração os pagamentos realizados e comprovados nestes autos, decotados ainda os aluguéis vencidos após setembro de 2007 e reduzida a multa contratual de 20% (vinte por cento) para 10% (dez por cento) sobre os valores não pagos. Considerando que a planilha em questão já incute juros e correção até a data da sua confecção, a atualização deverá incidir a partir de então (20.02.2012), sob pena de *bis in idem*, tudo conforme se apurar em liquidação de sentença.

[...] 5. A correção monetária e os juros de mora, como consectários legais da condenação principal, possuem natureza de ordem pública e podem ser analisados até mesmo de ofício, bastando que a matéria tenha sido debatida na Corte de origem. Logo, não há falar em *reformatio in pejus*. Agravo regimental improvido (AgRg no AREsp 82.377/SP, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 19.11.2013, DJe de 27.11.2013).

Diante do novo resultado da demanda, reconheço a ocorrência de sucumbência recíproca e determino o rateio das custas processuais, inclusive recursais, na proporção de 30% pela autora e 70% pelos réus. Fixo honorários em favor dos advogados da parte requerida no importe de R\$2.000,00 (dois mil reais), mantendo, em favor do patrocinador da autora os 10% (dez por cento) sobre o valor liquidado da condenação, vedada a compensação, nos termos da sentença.

DES. WAGNER WILSON FERREIRA - Locação. Despejo e cobrança de aluguéis. Prorrogação. Prazo indeterminado. Fiança. Responsabilidade. - Se o contrato de locação for prorrogado por prazo indeterminado, após o término do prazo originalmente estipulado, sem que, quanto a isso, consinta expressamente o fiador, ficará este exonerado de responder pelas obrigações inadimplidas no período da prorrogação.

Peço vênia ao eminente Relator para divergir em parte de seu entendimento, tão somente quanto à prorrogação da fiança por prazo indeterminado e quanto à vedação de compensação dos honorários advocatícios.

É certo que a fiança não admite interpretação extensiva, nos termos do art. 819 do Código Civil de 2002, entendimento este corroborado por toda a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Uma vez que o fiador se obrigou no contrato de locação celebrado por tempo determinado, cabe a ele responder pelos aluguéis e demais encargos locatícios inadimplidos pelo locatário, durante o período originalmente previsto na avença.

Por outro lado, se o contrato de locação for prorrogado por prazo indeterminado após o término do termo nele estipulado, sem que quanto a isso consinta expressamente o fiador, ficará este exonerado de responder pelas obrigações inadimplidas no período da prorrogação.

Embora exista no contrato cláusula que preveja a obrigação do fiador para com os encargos locatícios durante a locação, entendo que essa obrigação persistirá tão somente se a devolução do imóvel se der no prazo originalmente contratado, o que, no presente caso, foi de 08.05.2000 a 08.11.2002, excluindo-se o período de prorrogação.

Dessa forma, se os fiadores se obrigaram como garantidores no contrato de locação por prazo determinado, respondem pelos encargos inadimplidos até o termo final ajustado na avença. Se a prorrogação ocorreu tacitamente, sem que, para tanto, tenham anuído os fiadores expressamente, ainda que haja previsão contratual de responsabilidade dos mesmos durante todo o período da locação, não responderão pelo inadimplemento do locatário após o período do contrato, já que extinta a garantia fidejussória pactuada.

Na hipótese dos autos, o débito cobrado corresponde ao período em que o contrato já vigorava por prazo indeterminado, conforme se verifica na planilha juntada em f. 07/08, de forma que os fiadores não poderão ser responsabilizados pelo débito cobrado no presente feito, mas apenas o locatário.

Entretanto, tendo em vista que somente o fiador M.A.F. recorreu da sentença de primeiro grau, tem-se que somente quanto a este deverá ser decotada a condenação.

Quanto à vedação à compensação dos honorários advocatícios, já se encontra pacificada a tese de que o art. 23 da Lei nº 8.906/94, que dispõe sobre o Estatuto da Advocacia e a Ordem dos Advogados do Brasil, não revogou o art. 21 do Código de Processo Civil, pois, existindo sucumbência recíproca e saldo em favor de uma das partes, é assegurado o direito autônomo do advogado de executar o saldo da verba advocatícia da qual o seu cliente é beneficiário.

Nesse sentido, a Súmula de nº 306 do Superior Tribunal de Justiça:

Os honorários advocatícios devem ser compensados quando houver sucumbência recíproca, assegurado o direito autônomo do advogado à execução do saldo sem excluir a legitimidade da própria parte (Corte Especial, julgado em 03.11.2004, DJ de 22.11.2004, p. 411).

Conclusão.

Mediante tais considerações, dou parcial provimento ao segundo apelo, para reformar parcialmente

a sentença, julgando improcedente o pedido do autor com relação ao fiador M.A.F., e divirjo tão somente para admitir a compensação dos honorários sucumbenciais.

Em razão da improcedência do pedido quanto ao fiador, condeno o autor ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono dos mesmos, no percentual de 20% sobre o valor da causa, nos termos do art. 20, § 4º, do CPC, devendo tal valor ser corrigido monetariamente com base na Tabela da Corregedoria e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, na forma determinada pelo art. 406 do Novo Código Civil c/c art. 161 do Código Tributário Nacional, a contar da data do trânsito em julgado desta decisão.

Quanto ao mais, acompanho o Relator.

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA - Primeiro recurso - O.F.

De acordo com o Relator.

Segundo recurso - M.A.F.

Nulidade da fiança por ausência de outorga uxória.

Acompanho o douto Relator. Apenas saliente que a ausência de outorga uxória, *in casu*, não poderia ensejar a desconstituição da fiança, uma vez que, tratando-se de nulidade relativa, incabível a alegação pela própria parte que subscreveu o ato viciado. Dessarte, a legitimidade para requerer a anulação da fiança é somente do cônjuge não contratante.

Nesse sentido, ensina Caio Mário da Silva Pereira:

Subordinando a validade do ato à outorga do outro cônjuge, o Código não o fulmina de nulidade. Declara-o anulável, deixando a critério do interessado pleitear a invalidação. Pode ser que, mesmo prejudicado, o cônjuge prefira sofrer o dano a levar a questão a público. Sendo então, anulável, produzirá seus efeitos, até que um provimento judicial o declare [...]. A *legitimatío* para a anulação é do cônjuge prejudicado, mas passa aos herdeiros depois de sua morte [...]. (*Instituições de direito civil*. 14. ed. Forense: Rio de Janeiro, 2004, v. 5, p. 201).

Da mesma forma, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

Agravo regimental. Recurso especial. Locação. Ação de despejo cumulada com cobrança. Requisitos do artigo 499, § 1º, do CPC não atendidos. Fiança sem outorga uxória. Ilegitimidade da parte. Violação do art. 2º do CPC. Inexistência. 1. A lei condiciona o recurso de terceiro prejudicado à demonstração do nexo de interdependência entre o seu interesse de intervir e a relação jurídica submetida à apreciação judicial (§ 1º do artigo 499, CPC), interesse esse que deve retratar o prejuízo jurídico advindo da decisão judicial, não somente o prejuízo de fato. 2. Nos contratos de fiança, o cônjuge que deu causa à nulidade não possui legitimidade para pleitear o reconhecimento do vício do instrumento de garantia que prestou. 3. Os recorrentes não lograram desconstituir os fundamentos adotados pelo aresto hostilizado, que, longe de malferir o disposto no art. 2º do Código de Processo Civil, deu-lhe correta aplicação. 4. Agravo regimental a que se nega provimento (AgRg no REsp 749.999/

SP, Rel. Ministro Paulo Gallotti, Sexta Turma, julgado em 25.06.2009, DJe de 03.08.2009).

Processual civil. Locação. Fiança. Prequestionamento. Inexistência. Súmulas 282/STF e 211/STJ. Ausência da outorga uxória. Nulidade relativa. Arguição pelo cônjuge que prestou a fiança. Ilegitimidade. Decretação de ofício pelo magistrado. Impossibilidade. Recurso especial conhecido e improvido. 1. É pacífica a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é nula a fiança prestada sem a necessária outorga uxória, não havendo considerá-la parcialmente eficaz para constranger a meação do cônjuge varão. 2. [...]. 3. Nos termos do art. 239 do Código Civil de 1916 (atual art. 1.650 do Novo Código Civil), a nulidade da fiança só pode ser demandada pelo cônjuge que não a subscreveu, ou por seus respectivos herdeiros. 4. Afasta-se a legitimidade do cônjuge autor da fiança para alegar sua nulidade, pois a ela deu causa. Tal posicionamento busca preservar o princípio consagrado na lei substantiva civil segundo a qual não poder invocar a nulidade do ato aquele que o praticou, valendo-se da própria ilicitude para desfazer o negócio. 5. [...]. 6. Recurso especial conhecido e improvido (REsp 772419/SP, Rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima, Quinta Turma, julgado em 16.03.2006, DJ de 24.04.2006, p. 453).

Em caso semelhante, já me manifestei anteriormente, como Relator, no julgamento da Apelação nº 1.0701.10.027030-8/001:

Apelação cível. Ação de cobrança de aluguéis. Julgamento *contra petita*. Preliminar de ilegitimidade passiva não analisada. Matéria de ordem pública. Nulidade não verificada. Fiança. Inexistência de outorga uxória. Legitimidade para alegar restrita ao cônjuge não contratante. Sublocação não comprovada. Ônus do fiador. Sentença mantida. 1 - Sendo a matéria não analisada de ordem pública, cognoscível de ofício e a qualquer tempo e grau de jurisdição, não padece de vício *contra petita* a sentença que deixa de apreciá-la. 2 - Tratando-se de nulidade relativa, incabível que a própria parte que subscreveu o ato alegue nulidade da fiança por ausência de outorga uxória. A legitimidade para requerer a anulação da fiança é do cônjuge não contratante. 3 - Cabe ao fiador comprovar a sublocação do imóvel, nos termos do art. 333, II, do CPC. 4 - Apelo a que se nega provimento (Apelação Cível 1.0701.10.027030-8/001, Relator: Des. José Marcos Vieira, 16ª Câmara Cível, julgamento em 01.02.2012, publicação da súmula em 10.02.2012).

Exoneração da fiança pela prorrogação do contrato.

Nesse ponto, também compartilho do entendimento do em. Des. Relator. Apenas ressalto que, nos termos do contrato celebrado entre as partes, os fiadores, ora apelantes, concordaram expressamente com a 6ª cláusula contratual (f. 09-TJ), que prevê que o término da locação se dará com a entrega das chaves do imóvel.

Assim, ter-se como limitada ao prazo originário a declaração volitiva de obrigação importa cisão da declaração de vontade, ainda mais quando ausente, como contratualmente previsto, manifestação em sentido contrário de qualquer das partes envolvidas.

Ressalte-se que a exoneração do fiador foi, aliás, facilitada com a edição do novo Código Civil. Segundo Caio Mário da Silva Pereira:

A regra do novo Código para o caso de fiança sem prazo determinado libera o fiador após 60 (sessenta) dias da notificação efetivada ao credor, sendo, portanto, desnecessária a ação judicial de exoneração (*Instituições de direito civil. Contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 2009, v. 3, p. 437).

Súmula - DAR PARCIAL PROVIMENTO AOS RECURSOS, VENCIDO EM PARTE O REVISOR.

...

Todavia, não foi feita, no caso, a exoneração, tal como permitido pela lei (art. 1.500 do CC/16 e 835 do CC/02), pelo que mantida a responsabilidade solidária dos fiadores pelas obrigações do contrato, nos termos do art. 818 do Código Civil.

Não desconheço que há julgados deste Tribunal que defendem a interpretação restritiva do dispositivo legal supracitado, entendendo que, vencido o prazo do contrato, os fiadores se exoneram da obrigação. Em que pese tal entendimento, tenho que, conforme ressaltado, há no presente caso especificidade que não pode ser ignorada.

Nesse mesmo sentido, já me manifestei anteriormente, como Revisor, em voto vencedor em acórdão de relatoria do eminente Des. Wagner Wilson:

Ementa do voto vencedor: Contrato de locação. Renúncia do fiador ao benefício de ordem. Cláusula expressa de extensão da responsabilidade do fiador até a entrega das chaves. Inaplicabilidade da interpretação estrita em seu favor. - Fiadores obrigados como devedores solidários até a entrega das chaves, independentemente de isso ocorrer antes ou depois do prazo determinado no contrato, não se beneficiam da regra geral de interpretação estrita, tampouco lhes pode ser exigida expressa concordância com a prorrogação do contrato. [...] (TJMG - Apelação Cível nº 1.0223.03.111012-3/002. Revisor: Des. José Marcos Viera. Data do julgamento: 05.09.2012).

Válido citar, também, acórdão que proferi como Relator no julgamento da Apelação nº 1.0024.06.266103-8/001:

Apelação cível. Locação. Despejo. Responsabilidade solidária dos fiadores. Eficácia de cláusula contratual de subsistência de responsabilidade durante posteriores prorrogações. Inteligência do art. 39 da Lei 8.245/91. Multa moratória. Percentual. Inaplicabilidade do CDC. Sentença mantida. - Se a lei que cuida dos contratos de locação prevê que as garantias se estendam até a entrega do imóvel, e no contrato os fiadores assumem a responsabilidade solidária pelo cumprimento do mesmo, sem nenhuma ressalva ou limitação, não pode prosperar a pretensão de se eximirem da obrigação. - Sendo inaplicável o Código de Defesa do Consumidor ao caso em tela, inexistente óbice à estipulação de multa moratória no patamar de 10% (Apelação Cível 1.0024.06.266103-8/001, Relator: Des. José Marcos Vieira, 16ª Câmara Cível, julgamento em 10.11.2010, publicação da súmula em 17.12.2010).

Conclusão.

Diante do exposto, dou parcial provimento ao primeiro e segundo recursos, nos termos do voto do em. Des. Relator.