

Despejo c/c cobrança - Fiança - Obrigação dos fiadores - Entrega das chaves ou imissão na posse do locador - Fiador casado incapaz - Efeito - Invalidez da outorga uxória - Nulidade da fiança - IPTU - Previsão contratual - Inclusão no valor cobrado - Cerceamento de defesa - Inocorrência

Ementa: Ação de despejo c/c cobrança. Primeira apelação. Preliminar. Cerceamento de defesa. Rejeitar. Incapacidade do fiador. Nulidade da fiança. Outorga uxória. Segunda apelação. Preliminar. Cerceamento de defesa. Rejeitar. Obrigação dos fiadores. Até a entrega das chaves do imóvel ou imissão do locador na posse do bem. Apelação adesiva. IPTU. Previsão contratual. Ausência de impugnação dos réus do valor cobrado.

- Em matéria de julgamento antecipado da lide, predomina a prudente discricção do magistrado, no exame da necessidade ou não da realização de prova em audiência, ante as circunstâncias de cada caso concreto e a necessidade de não ofender o princípio basilar do contraditório.

- A incapacidade para a realização de negócios jurídicos tem efeitos após a declaração da incapacidade no processo de interdição. Porém, provado nos autos, de forma inconteste, que a parte era incapaz desde muito antes da decisão judicial, é perfeitamente possível a alegação de nulidade de negócio jurídico baseado na incapacidade do agente.

- Sendo nula a fiança prestada pelo incapaz, é também nula a fiança prestada por sua mulher, nos termos do art. 1.647, III, do CC/02, uma vez que nenhum dos cônjuges pode prestar fiança sozinho, sem a anuência do outro.

- A realização de prova testemunhal para provar que o imóvel estava desocupado desde muito antes da propositura da ação é absolutamente irrelevante, pois, de acordo com o art. 39 da Lei da Locação, "qualquer das garantias de locação se estende até a efetiva devolução do imóvel".

- A entrega das chaves, seja extrajudicialmente, seja em juízo, ou a imissão na posse do imóvel locado pelo locador são consideradas pela lei marco para que os aluguéis não sejam mais cobrados do locatário e, por consequência, do fiador. Nesse sentido, ainda que o locador saiba informalmente que o imóvel locado foi abandonado, as obrigações contratuais são exigíveis até que seja oficializada a entrega do bem.

- Diante da previsão contratual, bem como da ausência de impugnação específica dos réus nesse sentido, são devidos os valores referentes ao IPTU.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.10.030245-4/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante adesiva: Audi Empreendimentos Ltda. - Apelantes: 1º) Adão Pinto de Queiroz, Maria da Conceição Pinto e outro - 2º) Isaque Dantas e sua mulher, Maria da Conceição da Silva Dantas - Apelados: os apelantes - Relator: DES. FRANCISCO BATISTA DE ABREU

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 REJEITAR A PRELIMINAR SUSCITADA NA PRIMEIRA APELAÇÃO. DAR PROVIMENTO À PRIMEIRA APELAÇÃO. REJEITAR A PRELIMINAR SUSCITADA NA SEGUNDA APELAÇÃO. NEGAR PROVIMENTO À SEGUNDA APELAÇÃO. DAR PROVIMENTO AO APELO ADESIVO.

Belo Horizonte, 26 de junho de 2014. - Francisco Batista de Abreu - Relator.

Notas taquigráficas

DES. FRANCISCO BATISTA DE ABREU - Relatório.

Audi Empreendimentos Ltda. ajuizou ação de despejo por falta de pagamento de aluguel c/c cobrança em desfavor de Chaves e Dantas Ltda. e dos fiadores, Fernandes Anastácio Chaves, Mirian Gonçalves Chaves, Isaque Dantas, Maria da Conceição da Silva Dantas, Adão Pinto de Queiroz e Maria da Conceição Pinto, alegando que a 1ª ré é locatária da loja comercial nº 11, na Av. Presidente Carlos Luz, nº 2.560; que o contrato de locação foi assinado em 24 de setembro de 2008; que a ré deixou de pagar os aluguéis a partir de agosto de 2009; que os demais réus não honraram com as obrigações assumidas; que o valor devido até 31 de janeiro de 2010 é R\$83.606,78.

Requeru, assim, a citação dos réus para a purgação da mora; caso contrário, a procedência do pedido decretando o despejo.

Os réus, Isaque Dantas e Maria da Conceição da Silva Dantas, contestaram às f. 56/61. Alegaram que a 1ª ré foi citada na pessoa de Isaque Dantas; que Isaque Dantas era sócio da empresa, mas não é mais; que, em

novembro de 2009, tentaram entregar o imóvel; que o imóvel está desocupado; que, portanto, não são devidos os aluguéis no curso da demanda; que a autora tenta obter vantagem descabida, agindo como se não soubesse que o imóvel está desocupado; que não têm como dizer o que foi ou não pago pela 1ª ré; que a espécie alcançaria a multa prevista pelo art. 4º, Lei 8.245/91; que, entretanto, essa multa não foi prevista na inicial; que o comportamento da autora ensejou a extinção da garantia ofertada.

Pugnaram pela improcedência do pedido ou, caso procedente, que não lhes seja aplicada a multa do art. 4º da Lei 8.245/91.

Maria da Conceição Pinto e Adão Pinto Queiroz também contestaram o pedido, f. 73/94, alegando que são pessoas humildes, idosas, e foram vítimas da atitude maliciosa dos representantes legais da 1ª ré; que Adão Pinto Queiroz foi interdito pelos médicos antes da data da celebração do contrato de locação e da fiança em questão; que, após o ajuizamento desta ação, foi a filha dele que ingressou em juízo pedindo a interdição judicial; que a fiança prestada é nula, porque firmada por incapaz; que as cláusulas do contrato exoneram excessivamente os fiadores; que deve ser revista a cláusula 9ª, § 5º, que prevê a recusa da autora quanto à devolução das chaves do imóvel pelo não pagamento dos encargos de locação; que a cláusula 13ª também deve ser revista, pois obriga os fiadores a aceitarem a renúncia dos arts. 827 e 835 do Código Civil, forçando-os a se responsabilizarem até a entrega das chaves; que deve ser revista a cláusula que prevê a incidência de duas multas moratórias, bem como a cláusula que prevê a cobrança de honorários advocatícios no percentual de 20%; que deve ser reduzida a multa cobrada pelo autor.

Requereram o reconhecimento da nulidade da fiança prestada, a revisão das cláusulas contratuais ou a improcedência do pedido inicial.

Às f. 215/217, foi proferida sentença. Nela, foi determinado que o réu Fernandes Anástácio Chaves regularizasse sua representação processual; com relação ao despejo, o feito foi extinto, com resolução do mérito, na forma do art. 269, II, do CPC; o pedido da cobrança foi julgado procedente e os réus condenados ao valor de R\$83.606,78, devidamente corrigido até a data de desocupação do imóvel (09.06.2011). A decisão condenou os réus ainda ao pagamento de honorários e custas processuais. Fundamentou o Juiz singular que já houve a desocupação do imóvel; que o contrato de fiança garante ao credor o cumprimento da obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra; que, dessa forma, há responsabilidade dos fiadores.

Inconformados, Maria da Conceição Pinto e Adão Pinto Queiroz interpõem apelação (f. 243/270). Alegam, em apertada síntese, a nulidade da sentença que julgou antecipadamente a lide, deixando de apreciar o pedido de produção de provas, impedindo-o de provar que Adão Pinto Queiroz não tinha discernimento para prestar

a fiança; que é nula a fiança prestada; que há um erro material na sentença quando registrou que não deveria ser atendido o pedido inicial de condenação dos réus ao pagamento do IPTU, e, depois, condenou-os ao valor apresentado pela planilha juntada à inicial, que, por sua vez, traz os valores referentes ao IPTU; que existem cláusulas abusivas no contrato.

Pugnaram, assim, pelo provimento do recurso e pela reforma da sentença.

Isaque Dantas e Maria da Conceição Silva Dantas também recorrem, f. 271/278. Alegam também a ocorrência de cerceamento de defesa com o julgamento antecipado da lide; que era preciso a produção de prova oral; que a autora tenta obter vantagem na demanda; que age como se não soubesse que o imóvel está desocupado; que a forma de agir da autora constitui evidente abuso de direito, equiparando-se a ato ilícito; que a autora aproveita-se da fiança existente; que a multa em caso de atraso do pagamento é excessiva e deve ser reduzida.

Pugnaram para que a sentença seja cassada ou reformada para limitar a fiança ou, ainda, a multa prevista pelo contrato.

Contrarrazões às f. 281/292.

Adesivamente, a autora interpõe apelação (f. 293/298). Alega que é necessária a reforma da sentença para que os réus sejam condenados ao pagamento do IPTU; que não houve impugnação na contestação quanto ao pagamento do IPTU ou na planilha apresentada.

Requer, assim, a reforma da sentença para que seja incluído na condenação o débito referente ao IPTU.

Contrarrazões ao recurso adesivo - f. 301/306.

É o relatório.

Do relatório ao voto.

Primeira apelação - preliminar de nulidade da sentença.

Os fiadores, Maria da Conceição Pinto e Adão Pinto Queiroz, interpõem apelação, f. 243/270, e alegam, preliminarmente, a nulidade da sentença que julgou antecipadamente a lide. Afirmam que a decisão deixou de apreciar o pedido de produção de provas, impedindo-os de provar que Adão Pinto Queiroz não tinha discernimento quando prestou fiança no contrato de aluguel.

Em que pesem as alegações dos fiadores, o art. 330 do CPC permite ao julgador proferir o julgamento antecipado da lide, quando a questão de mérito for unicamente de direito, ou, sendo de direito e de fato, não houver necessidade de produzir provas em audiência. Sendo assim, em matéria de julgamento antecipado da lide, predomina a prudente discricão do magistrado, no exame da necessidade, ou não, da realização de prova em audiência, ante as circunstâncias de cada caso concreto e a necessidade de não ofender o princípio basilar do contraditório. Assim:

Processual civil e tributário. Julgamento antecipado da lide. Cerceamento de defesa. Não ocorrência. Prova pericial. Desnecessidade. Princípio da persuasão racional. Art. 131

do CPC. Sociedade civil uniprofissional. Finalidade empresarial. Súmula 7/STJ. Honorários advocatícios. - 1. Não implica cerceamento de defesa, quando julgada antecipadamente a lide. 2. O princípio da persuasão racional insculpido no art. 131 do Código de Processo Civil faculta ao magistrado utilizar-se de seu convencimento, à luz dos elementos fáticos e probatórios, jurisprudência, circunstâncias e legislação que entenda aplicáveis ao caso concreto, rechaçando diligências que se mostrem desnecessárias ou protelatórias [...].

No caso em apreço, os apelantes requereram a produção de provas no tempo e modo oportuno; entretanto, diante da natureza da presente ação, tem-se que o meio de prova é eminentemente documental, sendo qualquer outro inócuo à solução da controvérsia.

O objetivo dos 1^{os} apelantes era demonstrar que Adão Pinto Queiroz não tinha discernimento quando prestou fiança no contrato de locação. E, nesses casos, considera-se que apenas a interdição do apelante ou documentos que provassem a sua condição naquela época poderiam ser utilizados como prova da incapacidade de Adão Pinto Queiroz; qualquer outro meio de prova não teria a mesma serventia. E, ao compulsar os autos, nota-se que tais documentos já existem, sendo, portanto, dispensada toda e qualquer outra prova.

Assim sendo, rejeito a preliminar de cerceamento de defesa.

DES. OTÁVIO DE ABREU PORTES - De acordo com o Relator.

DES. WAGNER WILSON FERREIRA - De acordo com o Relator.

DES. FRANCISCO BATISTA DE ABREU - Mérito.

Quanto ao mérito da primeira apelação, tem-se que razão assiste aos apelantes.

Para ser válido o negócio jurídico, é indispensável, segundo a lei, a capacidade do agente, a utilização de forma prescrita ou não defesa em lei e o objeto lícito, possível, determinado ou determinável (art. 104, CC/02). Nesse contexto, a incapacidade do agente é causa de nulidade absoluta do negócio jurídico (art. 166, CC/02), não sendo admissível que seja suprida ou que se confirme, nem que se convesça pelo decurso do tempo (art. 168, parágrafo único, e art. 169 do Código Civil de 2002).

Para a lei civil, são absolutamente incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil, dentre outros, os que, por enfermidade ou deficiência mental, não tiverem o necessário discernimento para a prática desses atos.

Observa-se, no caso em julgamento, que restou suficientemente demonstrado que o apelante, Adão Pinto Queiroz, não tem discernimento para a prática de atos civis, tanto que foi reconhecida sua incapacidade pela sentença do processo de interdição, f. 331/332.

Percebe-se, ainda, que essa incapacidade data de período anterior à celebração do contrato de locação, pois, conforme declaração médica de f. 107, desde fevereiro de 2008, Adão Pinto Queiroz já fazia tratamento para cuidar de sua demência. Considerando que o contrato data de 24.09.2008, f. 07/15, tem-se nula a fiança prestada por ele.

Deve-se ressaltar que, em regra, a incapacidade para a realização de negócios jurídicos tem efeitos após a declaração da incapacidade no processo de interdição. Porém, provado nos autos, de forma incontestada, que a parte era incapaz desde muito antes da decisão judicial, é perfeitamente possível a alegação de nulidade de negócio jurídico baseado na incapacidade do agente.

Por consequência, sendo nula a fiança prestada por Adão Pinto Queiroz, é também nula a fiança prestada por sua mulher, Maria da Conceição Pinto, nos termos do art. 1.647, III, do CC/02, uma vez que nenhum dos cônjuges pode prestar fiança sozinho, sem a anuência do outro.

Nesse sentido:

Locação. Fiança prestada sem outorga uxória. Nulidade de pleno direito. Confissão de dívida igualmente nula. Esta Corte já firmou posicionamento de que a fiança concedida sem a necessária outorga uxória invalida o ato por inteiro, alcançando, inclusive, a meação do outro cônjuge. Tal ato, por conseguinte, não é anulável, mas, sim, nulo de pleno direito. No caso em apreço, a confissão de dívida que se originou do contrato de fiança torna-se, de igual forma, nula. Recurso especial a que se dá provimento.

Diante disso, dou provimento à primeira apelação para julgar improcedente o pedido em relação aos réus, Maria da Conceição Pinto e Adão Pinto Queiroz, uma vez que nula a fiança prestada por eles no contrato de aluguel discutido nestes autos.

Custas, na forma da lei.

DES. OTÁVIO DE ABREU PORTES - De acordo com o Relator.

DES. WAGNER WILSON FERREIRA - De acordo com o Relator.

DES. FRANCISCO BATISTA DE ABREU - Segunda apelação - preliminar - cerceamento de defesa.

Alegam os apelantes, Isaque Dantas e Maria da Conceição da Silva Dantas, que a sentença recorrida merece ser cassada, uma vez que incorreu em cerceamento de defesa ao ser proferida antecipadamente, sem que houvesse a oitiva de testemunhas.

Afirmam, para tanto, que pela prova testemunhal o imóvel estava desocupado desde antes do ajuizamento da ação.

Os fundamentos já expostos para o julgamento antecipado da lide valem também para a presente preliminar, devendo, como dito anteriormente, ser respeitada

a discricionabilidade do ato do Magistrado no exame da necessidade ou não da realização de prova em audiência, ante as circunstâncias de cada caso concreto.

Nesse contexto, a realização de prova testemunhal para provar que o imóvel estava desocupado desde muito antes da propositura da ação é absolutamente irrelevante, pois, de acordo com o art. 39 da Lei da Locação, “qualquer das garantias de locação se estende até a efetiva devolução do imóvel”, o que significa que as obrigações locatícias existem para as partes até a entrega do imóvel, que ocorre com a entrega das chaves ao locador ou com a imissão deste na posse do bem, quando evidenciado o abandono.

Em sendo assim, de nada adiantaria a prova testemunhal pretendida.

Rejeita-se a preliminar.

DES. OTÁVIO DE ABREU PORTES - De acordo com o Relator.

DES. WAGNER WILSON FERREIRA - De acordo com o Relator.

DES. FRANCISCO BATISTA DE ABREU - Mérito.

Quanto ao mérito, alegam os 2^{os} apelantes que, sabendo que o imóvel estava abandonado, a locadora deveria ter tomado as providências necessárias para que eles, fiadores, não fossem onerados com a desídia do locador; que a atitude da locadora, ora apelada, tem o condão de exonerá-los da fiança prestada.

As razões de inconformismo dos apelantes não merecem consideração, uma vez que desprovidas de sentido e de previsão legal.

Como dito antes, a entrega das chaves, seja extrajudicialmente, seja em juízo, ou a imissão na posse do imóvel locado pelo locador são consideradas pela lei marco para que os aluguéis não sejam mais cobrados do locatário e, por consequência, do fiador. Nesse sentido, ainda que o locador saiba informalmente que o imóvel locado foi abandonado, as obrigações contratuais são exigíveis até que seja oficializada a entrega do bem.

Assim já se julgou nesta Câmara:

Embargos à execução. Prazo de 15 dias. Carta precatória. Contrato de locação. Pinturas no imóvel. Orçamento. Impossibilidade de cobrança na via executiva. Multa rescisória. Aluguel devido. Entrega das chaves. [...] 5. A mera desocupação do imóvel não implica a extinção do contrato de locação, sendo essencial a efetiva entrega das chaves ao locador, sob pena de se constatar simples abandono da coisa. Somente com a devolução das chaves é que o locatário se exime do pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios, visto que a partir desse momento poderá o proprietário usufruir plenamente do bem. 6. Conforme disposição contratual expressa, perde a locatária o desconto no valor do aluguel, se não realiza as reformas no imóvel descritas no instrumento. V.v.: Embargos à execução. Citação por precatória. Indicação de bem à penhora pelo executado. Início do prazo para apresentação de embargos. Intempestividade.

Intempestivos os embargos do devedor apresentados mais de quinze dias após a sua indicação de bens à penhora. Recurso improvido.

Quanto à multa contratual (cláusula 3^a, § 5^o, f. 09) e à possibilidade de sua redução, conforme posto na sentença, não há falar em abusividade, uma vez que em consonância com a lei civil e com o contrato, livremente pactuado entre as partes.

Diante de tudo isso, tem-se que a fiança deve ser pautada nas disposições do art. 39 da Lei 8.245/91, que prevê que as garantias da locação, qualquer delas, se estenderão à efetiva entrega do imóvel, salvo disposição contratual em contrário. Assim: “Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel” (art. 39, Lei 8.245/91).

Em sendo assim, o débito cobrado dos apelantes é devido.

Assim sendo, nego provimento à segunda apelação e mantenho a condenação imposta aos fiadores.

Custas, na forma da lei.

DES. OTÁVIO DE ABREU PORTES - De acordo com o Relator.

DES. WAGNER WILSON FERREIRA - De acordo com o Relator.

DES. FRANCISCO BATISTA DE ABREU - Apelação adesiva.

Resta-nos, ainda, o julgamento da apelação adesiva.

Alega a apelante adesiva, locadora e autora desta ação, que a sentença considerou que não eram devidos os valores referentes ao IPTU, uma vez que ela não provou ter efetuado o pagamento de tal encargo. Afirma, entretanto, que os réus em momento algum contestaram a planilha trazida junto à inicial, a qual possui os valores referentes ao imposto; que a cobrança do IPTU é legítima, visto que há previsão contratual para tanto, inexistindo obrigação do locador de provar que efetuou o pagamento, mesmo porque os réus não se insurgiram contra a cobrança.

Com efeito, percebe-se, no contrato havido entre as partes, que a cláusula 5^a do pacto, f. 10, prevê que, além do aluguel mensal, é dever da locatária o pagamento de todos os impostos e taxas que incidam sobre o imóvel, dentre os quais está o IPTU. À f. 06, foi juntada planilha de débito pela apelante adesiva, constando o valor da dívida cobrada, inserida nesta os valores referentes ao imposto, o que, como observado nas razões do apelo adesivo, não foi devidamente impugnado pelos réus, ora apelados.

Diante da previsão contratual, bem como da ausência de impugnação específica dos réus nesse sentido, são devidos os valores referentes ao IPTU.

Ressalte-se que, havendo previsão contratual, é dever do locatário trazer aos autos provas de que pagou o IPTU do imóvel, e não o contrário, como entendeu a sentença recorrida.

Assim sendo, dou provimento ao apelo adesivo para incluir na condenação os valores referentes ao IPTU. Custas, pelos vencidos.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES OTÁVIO DE ABREU PORTES e WAGNER WILSON FERREIRA.

Súmula - REJEITAR A PRELIMINAR SUSCITADA NA PRIMEIRA APELAÇÃO. DAR PROVIMENTO À PRIMEIRA APELAÇÃO. REJEITAR A PRELIMINAR SUSCITADA NA SEGUNDA APELAÇÃO. NEGAR PROVIMENTO À SEGUNDA APELAÇÃO. DAR PROVIMENTO AO APELO ADESIVO.

...