

SÉTIMA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO CÍVEL
PROCESSO Nº 0008618-46.2007.8.19.0207
DES. CAETANO E. DA FONSECA COSTA

APELAÇÃO CÍVEL – DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS – FIANÇA – CLÁUSULA CONTRATUAL – EXONERAÇÃO – ENTREGA DAS CHAVES – FIADORES - CÔNJUGES – NOTIFICAÇÃO – MESMO ENDEREÇO - VALIDADE.

- Versa o litígio sobre ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis e encargos.
- Réus, ora Apelantes, que são casados e foram fiadores do contrato de locação objeto da presente demanda.
- Validade da notificação da 3ª Ré. Embora o recibo do telegrama esteja somente em nome do 2º Réu, tem-se que o conteúdo da notificação (fl. 15) faz menção expressa a ambos e foi endereçada para a residência do casal.
- Cláusula contratual expressa no sentido de que os fiadores se obrigaram “*até a entrega das chaves ao locador e consequente quitação deste*”.
- Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça.
- Ausência de comprovação de aditamento contratual apto a exonerar a fiança. Inaplicabilidade da Súmula nº 214 do STJ.
- Aplicação do *caput* do art. 557 do Código de Processo Civil.
- Recursos a que se nega seguimento.

DECISÃO

Cuida a hipótese de Ação de Despejo cumulada com cobrança de aluguéis e encargos, cuja sentença (fls. 153/157) julgou procedente o pedido, declarada rescindida a locação e decretado o despejo do imóvel, concedido o prazo de 15 (quinze) dias para a desocupação voluntária. Condenados os Réus ao



pagamento dos débitos vencidos e não pagos desde setembro de 2007 até a data da efetiva desocupação do imóvel, além das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10 % (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Investe o 2º Réu contra o julgado (fls. 169/170). Sustenta, em síntese, que: (i) não houve notificação endereçada especificamente à 3ª Ré, sua esposa e também fiadora do contrato de locação; (ii) a cláusula contratual não obriga os fiadores até a efetiva entrega das chaves, mas tão somente até o prazo determinado de vigência da locação, em 31/10/2006; (iii) estão ausentes dados e informações na planilha de débito suficientes ao exercício do direito de defesa; e (iv) ocorreu novo pacto locatício, com aditamento contratual sem a interveniência dos fiadores. Por tais razões, requer a reforma da sentença.

Investe também a 3ª Ré contra o julgado (fls. 178/186), repetindo os mesmos argumentos da Apelação interposta pelo seu marido.

Foram oferecidas Contrarrazões, às fls. 201/208, em prestígio do julgado.

Esse o relatório.

VOTO

A questão é singela e daquelas que o Tribunal vem apreciando seguidamente no seu dia a dia. Justifica-se por isso a aplicação do *caput* do art. 557 do Código de Processo Civil.

Versa o litígio sobre ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis e encargos.

Os Réus, ora Apelantes, são casados e foram fiadores do contrato de locação objeto da presente demanda.

As Apelações, embora interpostas por patronos distintos, possuem os mesmos argumentos e por isso serão analisadas conjuntamente.

No que concerne à notificação da 3ª Ré, extrai-se dos documentos de fls. 15 e 18 que esta se deu regularmente. Embora o recibo do telegra-



ma esteja somente em nome do 2º Réu (fl. 18), tem-se que o conteúdo da notificação (fl. 15) faz menção expressa aos fiadores Antônio Carlos de Castro e S/M.

A notificação foi corretamente encaminhada para o endereço do casal, portanto forçoso reconhecer a validade da notificação.

Também não procede o argumento relativo ao alcance da cláusula contratual sobre a vigência da fiança. Pretendem os Réus a exoneração dessa garantia após o período de 31/10/2006, entretanto a cláusula nº XII do contrato (fl. 13) é clara no sentido de que os fiadores se obrigaram “*até a entrega das chaves ao locador e consequente quitação deste*”.

Confira-se o posicionamento da jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça, *verbis*:

“DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PRE-QUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA.

SÚMULAS 282/STF e 211/STJ. CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPO DETERMINADO. PRORROGAÇÃO LEGAL POR PRAZO INDETERMINADO. FIANÇA.

CLÁUSULA ESTENDENDO A RESPONSABILIDADE DO FIADOR ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. EXISTÊNCIA. EXONERAÇÃO AUTOMÁTICA DO FIADOR.(GRIFO NOSSO)

IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL.

INEXISTÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. A teor da pacífica e numerosa jurisprudência, para a abertura da via especial, requer-se o prequestionamento da matéria infraconstitucional, ainda que de ordem pública. Hipótese em que Turma Julgadora não emitiu nenhum juízo de valor acerca dos arts. 17 e 18 do CPC e 1.006 e 1.090 do Código Civil de 1916. Incidência das Súmulas 282/STF e 211/STJ.

2. A Terceira Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do EREsp 566.633/CE, firmou o enten-



dimento de que, havendo cláusula expressa no contrato de aluguel de que a responsabilidade do fiador perdurará até a efetiva entrega das chaves do imóvel objeto da locação, como ocorrido na espécie, não há falar em desobrigação deste, ainda que o contrato tenha se prorrogado por prazo indeterminado.

3. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Súmula 83/STJ).

4. Recurso especial conhecido e improvido.

(REsp 860.671/SP, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 17.12.2007, DJ 10.03.2008 p. 1)

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. GARANTIA FIDEJUSSÓRIA. RESPONSABILIDADE ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. PREVISÃO CONTRATUAL. SÚMULA Nº 214 DA CORTE. INAPLICABILIDADE.

1. A decisão agravada merece ser mantida por estar afinada com a jurisprudência atual e pacífica da Egrégia Terceira Seção, segundo a qual o fiador continua garantidor do contrato prorrogado por prazo indeterminado, se nele houver cláusula expressa de responsabilidade fidejussória até a entrega das chaves.

2. Agravo regimental improvido.”

(AgRg no REsp 904.478/RS, Rel. Ministro JORGE MUSSI, QUINTA TURMA, julgado em 26.02.2008, DJ 10.03.2008 p. 1)

No que tange à alegação de ausência de dados e informações na planilha de débito, correto o Juízo ao consignar ser esta matéria própria de análise na fase de cumprimento do julgado.

Por fim, ressalte-se que não houve comprovação do alegado aditamento contratual apto a exonerar a fiança, sendo inaplicável a Súmula 214



do STJ (“O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.”).

Assim, a sentença está correta e não merece qualquer reparo.

Com essas considerações, nega-se seguimento aos recursos, mantendo-se a sentença por seus próprios fundamentos.

Rio de Janeiro, 06 de fevereiro de 2012.

DES. CAETANO E. DA FONSECA COSTA
RELATOR

