

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

7ª Câmara Cível

Apelação nº 0006570-86.2007.8.19.0087

Apelante: **WANDERLEI SOUZA VIANA e VERA LUCIA DE BARROS**

Apelado: **OSMAR FONSECA**

Relator: Des. RICARDO COUTO DE CASTRO

FIANÇA - OBRIGAÇÕES NÃO ASSUMIDAS – DESONERAÇÃO – POSSIBILIDADE.

Contrato de locação residencial por prazo determinado convolado para indeterminado sem anuência dos fiadores. Extinção da fiança que se dá com o advento do prazo fixado no contrato, sendo certo que esta garantia se estende à data da entrega das chaves, a trazer a incidência do art. 39, da Lei de Locações, permanecendo pelo prazo indeterminado, apenas quando houver cláusula expressa neste sentido. Impossibilidade de permanência da garantia diante da inexistência de cláusula que estabelece a responsabilidade até a entrega das chaves. Conhecimento e provimento ao recurso.

Trata-se de embargos à execução propostos por **WANDERLEI SOUZA VIANA e VERA LUCIA DE BARROS** em face de **OSMAR FONSECA**, tendo como objeto contrato de locação em que figuram como fiadores.



Alegam, preliminarmente, ilegitimidade passiva, uma vez que o contrato era por tempo determinado, não havendo anuência para a sua renovação, sendo certo que o imóvel foi devolvido, inexistindo a alegada dívida.

Sentença às fls. 53/56, julgando improcedentes os embargos, uma vez que a responsabilidade patrimonial dos fiadores se estende até a efetiva entrega das chaves, que só ocorreu em 06/09//2006, após sentença proferida em ação de despejo.

Às fls. 59/72, segue apelação interposta pelos embargantes, pela qual alegam, preliminarmente, ausência de título executivo líquido certo e exigível, porque não cientificados na ação de despejo, bem como ilegitimidade passiva, pela não renúncia ao benefício de ordem e pela inexistência de cláusula expressa de responsabilidade até a entrega das chaves. No mérito, alegam que o contrato de locação não residencial tinha prazo determinado (de 05/09/2002 a 05/09/2004) e que não anuiram com eventual prorrogação do mesmo, até porque o imóvel se encontrava vazio, uma vez que o locatário, principal devedor, encontrava-se preso desde janeiro de 2005.

Contrarrazões da ré às fls. 82/84, no sentido de se manter a sentença, tendo em vista que os fiadores não se exoneraram da fiança, como autoriza o art. 835 do C.C., permanecendo a sua responsabilidade até a efetiva entrega das chaves.

É o relatório.

O recurso interposto é tempestivo e guarda os demais requisitos de admissibilidade, de forma a trazer o seu conhecimento.

Passado este ponto, entra-se na sua análise.

Centra-se o debate no exame da responsabilidade do fiador em contrato de locação com prazo determinado convolado para indeterminado, sem a sua anuência expressa.

As preliminares referem-se ao mérito, sendo certo que se impõe esclarecer que o título que se executa é o contrato de locação, e não a sentença proferida na ação de despejo movida exclusivamente contra o locatário. Assim, oportuno lembrar que o



contrato de locação é título executivo e demonstra liquidez e exigibilidade, uma vez que possível aferir o valor devido, diante da obrigação assumida.

Passa-se, então, ao mérito, pelo qual deve ser analisada a responsabilidade dos fiadores quando a prorrogação do contrato ocorre sem a sua anuência.

Como se verifica às fls. 73/74, o contrato, não obstante não ser residencial, foi firmado pelo prazo de dois anos, previsto o término em setembro de 2004. Os aluguéis cobrados referem-se ao período de 05/01/05 a 05/09/06 (fls. 76), o que revela tanto a prorrogação do contrato de locação, como o adimplemento das obrigações durante o seu prazo, ou seja, até setembro de 2004. Assim, deve ser visto se os fiadores são responsáveis pelos débitos posteriores.

A toda evidência, não, pois, embora o art. 39 da Lei 8.245/91 estenda as garantias da locação até a efetiva devolução do imóvel, o STJ vem firmando o entendimento de que tal responsabilidade perdura até a entrega das chaves, em caso de haver cláusula expressa neste sentido (v. EREsp. 566.633/CE), o que não ocorre no presente caso, uma vez que inexistente em referido contrato qualquer cláusula que obrigue os fiadores até a efetiva entrega das chaves, devendo prevalecer, portanto, a interpretação restritiva que se impõe ao contrato de fiança.

Assim é que, se inexistente a expressa concordância dos fiadores quanto à referida obrigação, não há como responsabilizá-los por débitos havidos posteriormente ao término do contrato. É, inclusive, a interpretação que se faz, a contrário senso, da Súmula 134 deste Tribunal, que assim dispõe:

“Nos contratos de locação responde o fiador pelas obrigações futuras após a prorrogação do contrato por prazo indeterminado se assim o anuiu expressamente e não se exonerou na forma da lei.”

Ao contrário do entendimento do ora apelado, o art. 835 do C.C. aplica-se aos contratos sem limitação de tempo, não sendo o caso, até porque, acreditando no encerramento do contrato, não poderiam os fiadores pretender se exonerar mediante notificação.



Pelo exposto, dá-se provimento ao recurso, a fim de julgar procedentes os embargos à execução interpostos, condenando o embargado ao pagamento das custas e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da execução.

Rio de Janeiro, 11 de janeiro de 2010

DES. RICARDO COUTO DE CASTRO
RELATOR

