

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
SEGUNDA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0186209-89.2011.8.19.0001
APELANTE: GUSTAVO GUIMARÃES BARBOSA
APELADO: DALMIRO PEREZ FEIJOO
RELATOR: DES. CARLOS EDUARDO DA FONSECA PASSOS

LOCAÇÃO. FIANÇA. Contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado. Previsão de responsabilidade do fiador até a entrega das chaves. Aplicação do verbete nº 134, da Súmula deste Tribunal. Desoneração não operada. Responsabilidade remanescente do fiador. Locação comercial. Regular instalação de sociedade empresária no imóvel locado. Tese recursal manifestamente improcedente. Recurso a que se nega seguimento.

DECISÃO

Trata-se de embargos à execução opostos por Gustavo Guimarães Barbosa em face de Dalmiro Perez Feijoo. O embargante suscita litispendência e coisa julgada. Alega que o embargado ajuizou ação de despejo por falta de pagamento em face do locatário do imóvel, cujo pedido foi julgado procedente. Aduz que o embargado não deu início ao cumprimento daquela sentença. Requer a denúncia da lide ao locatário. Salienta que não foi comunicado acerca da renovação da locação. Adita que na renovação foi incluída como locatária a sociedade empresária sem o consentimento do embargante. Impugna os recibos apresentados pelo exequente e a planilha de evolução do débito. Pede o acolhimento dos embargos com a extinção da execução.

Em impugnação, o embargado alega inexistir litispendência porquanto as ações anteriores foram ajuizadas em face do locatário. Aduz ser descabida a denúncia da lide. Sustenta que não há qualquer renovação do contrato de locação, apenas instalação pelo locatário

Des. Carlos Eduardo da Fonseca Passos



de sociedade empresária no imóvel locado. Salienta que os fiadores não se exoneraram expressamente da fiança.

A sentença julgou improcedentes os embargos.

Inconformado com a sentença, o embargante recorre, pugna reforma e reedita nas razões de apelo o que deduziu na inicial.

Contrarrazões às fls. 54/58.

É o relatório.

Ao recurso deve ser negado seguimento, uma vez que a tese nele deduzida é manifestamente improcedente e em contraste com a jurisprudência sumulada deste Tribunal.

Inicialmente, cabe destacar a falta de impugnação quanto à inexistência de solução acerca de ação de regresso, razão por que a matéria se tornou preclusa.

Cumpre assentar a irrelevância do fato de o apelante não ter ficado ciente da ação anteriormente proposta em face do locatário, na medida em que esta execução se funda em título extrajudicial, a saber, o contrato de fiança (art. 585, inciso III, do CPC).

De igual modo, despicienda a ausência de cumprimento daquela sentença, em face da natureza solidária da obrigação decorrente da fiança.

Assim, não se cogita de litispendência ou coisa julgada, em face da falta de identidade de partes.

De outro giro, não procede a tese de que a fiança se extinguiu com o fim do prazo de locação determinado no contrato, porquanto a cláusula décima terceira do pacto (fls. 12) previu expressamente a responsabilidade do fiador pela dívida até “a efetiva entrega das chaves”.

Desta forma, incide na hipótese o verbete nº 134, da Súmula deste Tribunal, de que “nos contratos de locação responde o fiador pelas obrigações futuras após a prorrogação do contrato por prazo indeterminado se assim anuiu expressamente e não se exonerou na forma da lei”.

Também nesse sentido é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, conforme se extrai do seguinte julgado:

“(…) Com efeito, o entendimento predominante neste Superior Tribunal de Justiça era realmente o de que o contrato de fiança, por ser interpretado restritivamente, não vincula o fiador à prorrogação do pacto locativo sem sua expressa anuência, ainda que houvesse cláusula prevendo sua responsabilidade até a entrega das chaves. A Terceira Seção desta Corte, no julgamento dos Embargos de Divergência nº 566.633/CE, em 22/11/2006, acórdão pendente de publicação, assentou, contudo, compreensão segundo a qual não se confundem as hipóteses de aditamento contratual e prorrogação legal e tácita do contrato locativo, concluindo que ‘continuam os fiadores responsáveis pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal do contrato se anuíram expressamente a essa possibilidade e não se exoneraram nas formas dos artigos 1.500 do CC/16 ou 835 do CC/02, a depender da época em que firmaram o acordo (...)’ (EREsp nº 780.742. DJ. 26.04.2007).

Na mesma linha o AgRg. no AREsp. nº 50298/SP, publicado em novembro de 2011.

Assim, o apelante não se exonerou na forma da lei (art. 835, do Código Civil de 2002).

Sob outro aspecto, o imóvel não fora sublocado.

De fato, a locação tem fins comerciais (fls. 10) e o que ocorreu foi mera instalação de sociedade empresária no local.

TJ – 2ª C.C.

AP. 0186209-89.2011.8.19.0001

Des. Carlos Eduardo da Fonseca Passos



Por esta razão, não procede a impugnação feita aos recibos de fls. 16/30 emitidos pela sociedade empresária instalada no imóvel em favor do exequente.

Ante o exposto, na forma do art. 557, do Código de Processo Civil, nego seguimento ao recurso.

Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2012.

DES. CARLOS EDUARDO DA FONSECA PASSOS
Relator