



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0032317-40.2012.8.14.0301
APELANTE: ESPÓLIO DE FRANCISCO SOUSA LIMA
APELANTE: MARIA JOSÉ DA SILVA LIMA
ADVOGADO: ROGER BRITO HOFSTATTER
APELADA: SUELY MELO ABDELNOR
ADVOGADO: DIOGO DINIZ FERREIRA DE CARVALHO
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

RELATÓRIO:

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por ESPÓLIO DE FRANCISCO SOUSA LIMA e MARIA JOSÉ DA SILVA LIMA contra sentença prolatada pelo Juízo de Direito da 10ª Vara Cível da Capital, que julgou improcedentes os embargos por eles opostos à execução de título extrajudicial decorrente de inadimplemento de Contrato de Locação contra eles ajuizada por SUELY MELO ABDELNOR.

SUELY MELO ABDELNOR ajuizou ação de execução de título extrajudicial contra ESPÓLIO DE FRANCISCO SOUSA LIMA E MARIA JOSÉ DA SILVA LIMA, visando receber crédito no valor de R\$ 89.657,26 (oitenta e nove mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e vinte e seis centavos), decorrente de aluguéis e demais acessórios atrasados devidos em contrato de locação no qual foram fiadores. Em sua defesa, opuseram embargos, alegando: 1) sua ilegitimidade passiva; 2) a inexistência de ato que os tenha constituído em mora; 3) a atualização do valor do aluguel sem os seus consentimentos; 4) a inexistência de responsabilidade dos fiadores; 5) a existência de benefício de ordem.

Juntou documentos às fls. 15/30.

Impugnação aos embargos, às fls. 34/42.

Juntou documentos às fls. 43/46.

Em sentença, às fls. 67/71, o juízo julgou improcedentes os embargos opostos, reconhecendo a responsabilidade dos embargantes pela dívida cobrada.

Inconformados, os embargantes interpuseram, às fls. 73/88, o presente recurso de apelação alegando: 1) a ilegitimidade passiva dos apelantes; 2) o aumento do valor do aluguel sem os seus consentimentos; 3) a constituição em mora em data posterior à anuência da fiança.



Recebimento da apelação no efeito devolutivo, à fl. 93.

Vieram-me os autos conclusos para voto.

É o relatório. Peço julgamento.

Belém, de de 2016.

DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora

.
. .
. .
. .
. .
. .
. .

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0032317-40.2012.8.14.0301
APELANTE: ESPÓLIO DE FRANCISCO SOUSA LIMA



APELANTE: MARIA JOSÉ DA SILVA LIMA
ADVOGADO: ROGER BRITO HOFSTATTER
APELADA: SUELY MELO ABDELNOR
ADVOGADO: DIOGO DINIZ FERREIRA DE CARVALHO
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

VOTO:

Presentes todos os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do recurso.

Insurge-se o apelante contra sentença que julgou improcedentes os embargos opostos, reconhecendo a responsabilidade dos embargantes pela dívida cobrada.

Alega o apelante: 1) a ilegitimidade passiva dos apelantes; 2) o aumento do valor do aluguel sem os seus consentimentos; 3) a constituição em mora em data posterior à anuência da fiança.

Não assiste razão ao apelante. Senão vejamos:

Alegam os apelantes que não são partes legítimas para figurar no polo passivo da execução contra eles intentada pela apelada, em razão dos apelantes não poderem mais figurar como fiadores no contrato de locação, pelas seguintes razões: 1) por se tratar de contrato por prazo determinado, que se iniciou em 08/08/2002 e terminou em 07/08/2004; 2) que foi firmado antes da vigência da Lei nº 12.112/2009 e, em razão disso, estariam os fiadores isentos em caso de prorrogação automática do contrato, salvo se houvesse previsão de responsabilidade pelo aluguel até a entrega das chaves, sendo dos locatários a responsabilidade pela dívida contraída depois de 08/08/2004.

O contrato de locação celebrado pelas partes, tendo os ora apelantes como fiadores, foi celebrado em 08/08/2002, com término em 07/08/2004, prorrogando-se a partir daí, estando, portanto, sob a égide da Lei nº 8.245/91, que disciplina a fiança em seu art. 39 (antes da alteração da Lei nº 12.112/2009, que assim estabelece:

Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.

Assim, claro está que, independentemente de prorrogação ou não do contrato, salvo se existente disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação, incluída, portanto, a fiança, se estendem até a devolução do imóvel.

Assim, não cabe invocar a aplicação da Súmula 214 do STJ, ainda porque ela não se aplica ao presente caso, em razão de se tratar de hipótese de prorrogação e ela disciplinar a hipótese de aditamento contratual.

Reforça, também, tal entendimento a Cláusula 17ª do contrato de locação, que estabelece o seguinte:

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Como FIADOR(A) e PRINCIPAL(IS) PAGADOR(ES) das mensalidades do aluguel e demais obrigações constantes



deste contrato, assina(m): FRANCISCO SOUSA LIMA, brasileiro, casado, comerciante, inscrito no CPF/MF sob o nº 145.198.362-04 e portador da cédula de identidade nº 1850702-2ª Via/SSP-PA e sua esposa MARIA JOSÉ SILVA LIMA, brasileira, comerciante, inscrita no CPF/MF sob o nº 208.364.572-34 e portadora da Cédula de Identidade nº 2406925/SSP/PA, residentes e domiciliados nesta cidade na Trav. Lomas Valentinas nº 1879, Apto. 1402 – Tel. 246-2840, como garantia dão como fiança o Terreno....., cuja a garantia perdurará na hipótese de quaisquer reajustamentos ou prorrogações até final satisfação das obrigações locacionais e devolução das contas pagas de Água, Luz e IPTU, e devolução das chaves ao (à) LOCADORA(A), renunciando expressamente o benefício de ordem de que trata o Artigo nº 1.491 do Código Civil Brasileiro.

Portanto, havendo a previsão contratual nesse sentido, inexistente qualquer possibilidade de exoneração dos fiadores da obrigação por eles assumida na assinatura do contrato.

Nesse sentido, precedentes do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FIANÇA. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA. CONTRATO CELEBRADO ANTERIORMENTE À LEI N. 12.112/2009. PREVISÃO DE RESPONSABILIDADE ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. 1. Na prorrogação do contrato de locação celebrado antes da alteração da redação do artigo 39 da Lei n. 8.245/91, efetuada pela Lei n. 12.112/2009, havendo cláusula expressa de responsabilidade do garante até a entrega das chaves, este deverá responder pelas obrigações posteriores, a menos que tenha se exonerado na forma dos artigos 1.500 do Código Civil de 1916 ou 835 do Código Civil vigente. 2. Agravo regimental a que se nega provimento. (STJ - AgRg nos EAREsp: 482011 MS 2014/0045827-1, Relator: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 10/06/2015, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 15/06/2015)

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. GARANTIAS LOCATÍCIAS. FIANÇA. PRORROGAÇÃO DA locação POR prazo INdeterminado. débito do período POSTERIOR A prorrogação automática. EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL DA RESPONSABILIDADE SÓLIDÁRIA DO FIADOR ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES OU DA SUA EXONERAÇÃO. APLICAÇÃO DO ART. 39 DA LEI 8935/91. PRECEDENTE ESPECÍFICO DA TERCEIRA SEÇÃO DO STJ. 1. Os fiadores continuam responsáveis pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal da locação por prazo indeterminado se concordaram expressamente com essa possibilidade no contrato de fiança adjeto ao de locação e não se exoneraram na forma prevista em lei (art. 1500 do CC/16 e art. 835 do CC/02). 2. Inteligência do art. 39 da Lei n. 8935/91. 3. Precedentes específicos do STJ, inclusive da Terceira Seção (EResp n. 566.633-CE, DJe de 12/03/2008). 4. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (STJ - REsp: 1412372 SC 2013/0351751-5, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 07/04/2015, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 15/04/2015)



AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. FIANÇA. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA. PREVISÃO DE RESPONSABILIDADE ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. 1. Na prorrogação do contrato de locação, havendo cláusula expressa de responsabilidade do garante após a prorrogação do contrato, este deverá responder pelas obrigações posteriores, a menos que tenha se exonerado na forma dos artigos 1.500 do Código Civil de 1916 ou 835 do Código Civil vigente. 2. Agravo regimental a que se nega provimento. (STJ - AgRg no AREsp: 4126 SP 2011/0054596-0, Relator: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 10/03/2015, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/03/2015)

Além disso, houve expressa renúncia ao benefício de ordem, não podendo mais invocá-lo.

Quanto à alegação de que o aumento do valor do aluguel foi feito sem os seus consentimentos, também não procede, uma vez que o aumento não representa aditamento ou modificação do contrato, não sendo, portanto, motivo para notificação do fiador ou para recusa dele em pagar.

Com relação à prévia notificação para constituição em mora, esta não é exigida na lei para que haja a constituição em mora, razão pela qual é rejeitada.

À vista do exposto, conheço do recurso e nego-lhe provimento, para manter a sentença recorrida, nos termos da fundamentação exposta.

É o voto.

Belém, de de 2016.

DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0032317-40.2012.8.14.0301
APELANTE: ESPÓLIO DE FRANCISCO SOUSA LIMA
APELANTE: MARIA JOSÉ DA SILVA LIMA
ADVOGADO: ROGER BRITO HOFSTATTER
APELADA: SUELY MELO ABDELNOR
ADVOGADO: DIOGO DINIZ FERREIRA DE CARVALHO
RELATORA: DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. CONTRATO DE FIANÇA. PRORROGAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO FIADOR. PRELIMINAR REJEITADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

I - Insurge-se o apelante contra sentença que julgou improcedentes os embargos opostos, reconhecendo a responsabilidade dos embargantes pela dívida cobrada.

II - Alegam os apelantes: 1) a ilegitimidade passiva dos apelantes; 2) o aumento do valor do aluguel sem os seus consentimentos; 3) a constituição em mora em data posterior à anuência da fiança.

III - O contrato de locação celebrado pelas partes, tendo os ora apelantes como fiadores, foi celebrado em 08/08/2002, com término em 07/08/2004, prorrogando-se a partir daí, estando, portanto, sob a égide da Lei nº 8.245/91, que disciplina a fiança em seu art. 39 (antes da alteração da Lei nº 12.112/2009. Assim, claro está que, independentemente de prorrogação ou não do contrato, salvo se existente disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação, incluída, portanto, a fiança, se estendem até a devolução do imóvel. Sendo assim, não cabe invocar a aplicação da Súmula 214 do STJ, ainda porque ela não se aplica ao presente caso, em razão de se tratar de hipótese de prorrogação e ela disciplinar a hipótese de aditamento contratual. Reforça, também, tal entendimento a Cláusula 17ª do contrato de locação. Portanto, havendo a previsão contratual nesse sentido, inexistente qualquer possibilidade de exoneração dos fiadores da obrigação por eles assumida



na assinatura do contrato. Além disso, houve expressa renúncia ao benefício de ordem, não podendo mais invoca-lo.

IV - Quanto à alegação de que o aumento do valor do aluguel foi feito sem os seus consentimentos, também não procede, uma vez que o aumento não representa aditamento ou modificação do contrato, não sendo, portanto, motivo para notificação do fiador ou para recusa dele em pagar.

V - Com relação à prévia notificação para constituição em mora, esta não é exigida na lei para que haja a constituição em mora, razão pela qual é rejeitada.

VI - À vista do exposto, conheço do recurso e nego-lhe provimento, para manter a sentença recorrida, nos termos da fundamentação exposta.

ACÓRDÃO

Acordam os Excelentíssimos Desembargadores componentes da 1ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em conhecer do recurso de apelação, negando-lhe provimento, nos termos do voto relator.

1ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 1ª Sessão Extraordinária de 01 de setembro de 2016. Turma julgadora: Desembargadora Gleide Pereira de Moura, Desembargador Leonardo de Noronha Tavares e Juiz Convocado José Roberto Pinheiro Bezerra Júnior. Sessão presidida pelo Exmo. Sr. Desembargador Leonardo de Noronha Tavares.

DESA. GLEIDE PEREIRA DE MOURA
Relatora