



Troca de casa extingue responsabilidade de fiador

A troca de apartamento alugado por outro no mesmo prédio, sem alteração do contrato de locação e de fiança, livra o fiador das obrigações em relação ao imóvel. O entendimento é do desembargador Ricardo Raupp Ruschel, da 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, que aceitou o pedido do fiador contra sentença de primeira instância. As informações são do tribunal gaúcho.

Segundo o fiador, o proprietário do apartamento entrou com ação de execução contra ele e o locatário pedindo pagamento dos aluguéis de janeiro a maio de 2000, vencidos e não-pagos, além de multa no valor correspondente a dois meses de locação. Mas como o apartamento foi trocado por outro no mesmo prédio, alegou que a fiança não tem mais validade.

O argumento foi aceito pelo desembargador Ruschel, para quem “o fiador não pode ser responsabilizado pelas obrigações resultantes da locação de outro imóvel diferente ao originalmente contratado pelas partes, ao qual não deu sua anuência nem concordou com a troca”. Segundo ele, “é pacífico o entendimento jurisprudencial de que a responsabilidade do fiador permanece até a entrega das chaves ao locador”.

70004785606

Leia a íntegra da decisão

LOCAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. FIANÇA. TROCA DO IMÓVEL LOCADO POR OUTRO NO MESMO PRÉDIO, SEM ALTERAÇÃO DO CONTRATO E ANUÊNCIA DO FIADOR. EXONERAÇÃO DA FIANÇA A PARTIR DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL ORIGINALMENTE LOCADO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO FIADOR. Entende-se que o fiador é parte legitimada à ação de execução de aluguéis e encargos em aberto, por ser solidariamente responsável pelo cumprimento das obrigações assumidas no contrato de locação até a desocupação do imóvel. A troca do imóvel locado por outro no mesmo prédio, sem alteração do contrato de locação e da fiança prestada, importa na exoneração da fiança prestada pela mudança do objeto do contrato. É pacífico também o entendimento jurisprudencial no sentido de que a exoneração da fiança somente se dá através de acordo amigável, decisão judicial ou rescisão do contrato de locação. Na espécie, a troca de apartamentos (imóveis) entre o locador e o locatário importa na extinção do contrato de locação originalmente firmado diante da desocupação do imóvel e a posse do locador sobre o mesmo, e, conseqüentemente, da fiança originariamente prestada. Este não fica responsável pelas obrigações decorrentes da nova locação, senão que relativamente ao estipulado no contrato original referente ao apartamento número 103.

RECURSO PROVIDO.

APELAÇÃO CÍVEL: DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL

Nº 70004785606 :CRUZ ALTA



LUZO RAMOS DA CUNHA LOPES: APELANTE

ELIO LEONARDO FURIAN: APELADO(A)

LEO IVANDERLI DOS SANTOS: INTERESSADO(A)

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em dar provimento ao recurso de apelação.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, o eminente Senhor Desembargador VICENTE BARRÔCO DE VASCONCELLOS, Presidente, e o Desembargador LUIZ FELIPE SILVEIRA DIFINI, Revisor.

Porto Alegre, 26 de fevereiro de 2003.

Des. Ricardo Raupp Ruschel,

Relator.

RELATÓRIO

Des. Ricardo Raupp Ruschel (Relator) – Trata-se de recurso de apelação interposto por LUZO RAMOS DA CUNHA LOPES contra a sentença (fls. 70-72) que julgou parcialmente procedente o pedido dos embargos à execução movida por ELIO LEONARDO FURIAN, apenas para reduzir o valor da multa correspondente a dois aluguéis (R\$ 830,00) para 2% sobre o montante do débito; e condená-lo ao pagamento de 73% das custas processuais e honorários advocatícios, estes determinados em 20% sobre o valor devido.

Inconformado, o apelante apresenta recurso (fls. 74-77) dizendo que o apelado ajuizou ação de execução contra o apelante (fiador) e Léo Ivanderli dos Santos (locatário) pretendendo o pagamento dos aluguéis de janeiro a maio de 2000, vencidos e não pagos, além da multa no valor correspondente a dois meses do aluguel.

Ocorre, todavia, que a fiança prestada pelo apelante à locação do imóvel nº 103, localizado na Rua Gal. Osório, nº 1177, em 23.07.1998, extinguiu-se no momento em que o locatário desocupou o apartamento nº 103 e passou a ocupar o de nº 303, no mesmo prédio, sem a anuência do fiador.

Aduz que a “rasura grosseira feita com “líquido paper” procedida no contrato “em cima do número “um” comprova a troca dos apartamentos, sem que fosse regularizada a fiança prestada pelo apelante, a qual



deve ser necessariamente escrita e interpretada restritivamente. Isto é, impunha-se à imobiliária administradora do imóvel ter pegado uma “declaração ou feito um aditivo contratual” devidamente assinado pelo apelante.

Em vista disso, pede o provimento do recurso e a reforma da sentença, para julgar procedentes os embargos e extinguir a execução com relação ao apelante, em face da extinção da fiança prestada no contrato de locação para o imóvel número 103 desocupado pelo locatário três a quatro meses após a subscrição do ajuste.

Por fim, alega haver excesso de penhora, considerando o valor do débito e do veículo penhorado (R\$ 27.000,00).

Contra-razões, fls. 82-83.

É o relatório.

VOTO

Des. Ricardo Raupp Ruschel (Relator) – A controvérsia diz com a exoneração da fiança em face da troca do imóvel locado por outro no mesmo prédio, sem que fosse confeccionado outro contrato de locação, ou realizada qualquer observância a respeito no contrato existente, tendo apenas sido trocado, “rasurado”, o número do apartamento 103 pelo 303 no contrato, sem a participação do fiador.

O recurso merece ser provido.

Com efeito, o apelante subscreveu o contrato de locação de fl. 06 da execução em apenso, firmado em 23.07.1998, com prazo de trinta meses, até 23.01.2001, referente ao imóvel nº 103 da Rua General Osório, nº 1177, em Cruz Alta-RS, na condição de fiador do locatário Leo Ivanderli dos Santos.

É pacífico o entendimento jurisprudencial de que a responsabilidade do fiador permanece até a entrega das chaves do imóvel ao locador, caso não tenha promovido, oportunamente, sua exoneração em ação própria.

No caso dos autos, incontroverso que houve a troca dos apartamentos, tendo o locatário desocupado o imóvel número 103 e ocupado o 303, no mesmo prédio, fato confirmado pelo locador/embargado na contestação e os funcionários da imobiliária que administra o imóvel locado, em seus depoimentos prestados em juízo (Ivo José Lopes Machado, fl. 67v, e Érico da Rosa Ribeiro, fls. 68 e v).

A alegação de que o fiador e sua esposa teriam participado das negociações e acordo para a troca dos apartamentos não restou comprovada nos autos. Muito pelo contrário, cada parte sustenta aquilo que vai ao encontro de seus interesses.

Isto é, o apelante e o locatário dizem, em seus depoimentos, fls. 67, 68v e 69, que o fiador não participou, nem tomou conhecimento da troca de apartamentos. As testemunhas do locador, proprietário e funcionário da imobiliária que administra o imóvel, por sua vez, afirmam que o fiador participou do acordo, tendo inclusive, em nome do locatário, agilizado a referida troca dos imóveis perante a



imobiliária.

Enfim, todos os que prestaram depoimento em juízo possuem interesse no deslinde da causa, o fiador e o locatário no sentido da exoneração da fiança, e os demais, por defenderem os interesses do locador, pela permanência da fiança prestada no contrato.

Conclui-se, portanto, que não há prova nos autos de que o fiador participou do acordo entabulado pelo locador e locatário, no qual foi acertada a troca dos apartamentos.

Deste modo, no momento em que o locatário desocupou o imóvel e o entregou ao locador, o contrato de locação escrito relativo ao primeiro apartamento ocupado pelo locatário restou rescindido, e, conseqüentemente, a fiança prestada extinta, porque ela exige forma escrita e interpretação restritiva.

Ademais, a troca de um apartamento por outro importa em alteração do objeto do contrato em que fora prestada a fiança, frente à desocupação do imóvel originalmente locado.

Nesse sentido é a jurisprudência dominante dos Tribunais Superiores, conforme decisões que abaixo transcrevo:

1 – “Sendo a fiança contrato que não admite interpretação extensiva, o fiador não pode ser responsabilizado por obrigações resultantes de pacto adicional ajustado entre locador e locatário sem sua anuência” (RSTJ 87/347).

2 – “**EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. FIANÇA. RESPONSABILIDADE DOS FIADORES. LIMITE. CONTRATO BENÉFICO.**”

“ – Não responde o fiador pelas obrigações futuras advindas de aditamento ou prorrogação contratual a que não anuiu, assinado entre o locador e inquilino, a vista do seu caráter benéfico desinteressado, não podendo, contra sua vontade, permanecer indefinidamente obrigado.

“ – E tão intuitiva esta regra de direito que os Códigos Civis a supõem contida no conceito de **fiança** e se abstém de mencioná-la” (Clóvis Bevilacqua, comentários ao C. Civil do Brasil, Vol. V, p.253).

“ – Embargos conhecidos e providos.” (ERESP 67601/SP, publicado no DJ de 29.06.1998, p. 23, relatado pelo Ministro JOSÉ ARNALDO DA FONSECA).

A fiança é contrato benéfico que não admite interpretação extensiva, não podendo, assim, o fiador ser responsabilizado por encargos locatícios de outro imóvel diverso do objeto do contrato originalmente subscrito pelas partes, cuja alteração foi procedida sem sua autorização e participação.

Desta feita, o apelante/fiador não pode ser responsabilizado pelas obrigações resultantes da locação de outro imóvel diferente ao do originalmente contratado pelas partes, ao qual não deu sua anuência, nem concordou com a troca.

Em vista disso, impõe-se dar provimento ao recurso de apelação, para declarar o apelante exonerado da fiança prestada no contrato de locação objeto da execução em apenso, a partir do momento em que o



locatário desocupou o imóvel número 103, com a extinção da execução contra ele movida, a qual deve prosseguir somente contra o locatário, e a condenação do apelado ao pagamento das custas dos presentes embargos e honorários do procurador do apelante, estes fixados em quatrocentos reais (R\$ 400,00).

Do exposto, dou provimento ao recurso do apelante.

O DESEMBARGADOR VICENTE BARRÔCO DE VASCONCELLOS (PRESIDENTE): de acordo.

O DESEMBARGADOR LUIZ FELIPE SILVEIRA DIFINI – REVISOR: de acordo.

Julgador(a) de 1º Grau: Gilson Luis de Oliveira – Pretor.

Date Created

28/07/2005