



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Oitava Câmara de Direito Privado

Apelação Cível n. 0807025-78.2023.8.19.0209



Apelante: Plural Renda Urbana Fundo De Investimento Imobiliário

Apelado: Antonio Pedro Ludolf dos Santos Ferreira

Juízo de origem: 6ª Vara da Cível da Regional da Barra da Tijuca

Relatora: Des. Maria Teresa Pontes Gazineu

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO COM FIANÇA. EXONERAÇÃO DE FIADOR EM CONTRATO PRORROGADO POR PRAZO INDETERMINADO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA QUE EXCLUIU O FIADOR DO POLO PASSIVO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pela parte embargada contra sentença que julgou procedentes os embargos à execução, reconhecendo a exoneração do fiador e sua exclusão do polo passivo da execução ajuizada para cobrança de aluguéis vencidos a partir de junho de 2021. O embargante alegou ausência de relação jurídica com a embargada, bem como notificação prévia de exoneração da fiança em contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado, sustentando não ter responsabilidade pelos débitos executados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a notificação enviada pelo embargante em 11/03/2021 configura pedido válido de exoneração da fiança em contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado; e (ii) estabelecer se a exoneração produz efeitos para afastar a responsabilidade do fiador pelos aluguéis vencidos a partir de junho de 2021.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O fiador pode exonerar-se da obrigação em contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado mediante notificação ao locador, produzindo efeitos após 120 dias da





ciência do locador, conforme interpretação consolidada no REsp nº 1.798.924/RS, da Quarta Turma do STJ.

4. A primeira notificação enviada pelo embargante ao locador, com solicitação de substituição da fiança, deu-se em 11/03/2021, sendo complementada por outras manifestações posteriores com a mesma finalidade.

5. Os aluguéis cobrados na execução referem-se a período posterior ao decurso do prazo de 120 dias contados da primeira notificação, estando, portanto, fora do alcance da garantia prestada pelo fiador.

6. A alienação do imóvel locado, formalizada apenas em 18/08/2022, não invalida as notificações encaminhadas anteriormente ao locador original, tampouco transfere retroativamente a titularidade dos direitos locatícios à parte exequente.

7. A sentença recorrida observou corretamente os limites temporais da fiança e os efeitos da notificação válida, sendo incabível a responsabilização do embargante pelos débitos executados.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

1. A notificação enviada pelo fiador em contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado, manifestando a intenção de exoneração, é válida e eficaz para afastar sua responsabilidade por débitos posteriores ao prazo legal de 120 dias.

2. A aquisição do imóvel locado por terceiro não invalida notificações válidas encaminhadas ao locador original, quando ainda não operada a transferência da propriedade por registro.

3. A exclusão do fiador do polo passivo da execução é devida quando comprovada sua exoneração tempestiva e ausência de responsabilidade pelos débitos executados.

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 8.245/1991, art. 40, X; CPC, arts. 85, §§ 2º e 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 1.798.924/RS, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 4ª Turma, j. 14.05.2019, Informativo 636.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Oitava Câmara de Direito Privado
Apelação Cível n. 0807025-78.2023.8.19.0209

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível, estando as partes acima nomeadas, **ACORDAM** os Desembargadores que compõem a Oitava Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **conhecer** e **negar provimento ao recurso**, nos termos do voto da Relatora.

VOTO

O recurso **deve ser conhecido**, eis que presentes seus requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

Cuida-se de embargos à execução na qual o embargante requereu o efeito suspensivo aos presentes embargos e ao final a procedência do pedido, ao argumento de que não deve nada à embargada, empresa com quem jamais teve qualquer relação jurídica.

Narra o embargante que foi fiador do contrato de locação firmado entre a farmácia de manipulação da qual era sócio e a pessoa jurídica Carvalho Hosken S.A Engenharia e Construções, cujo objeto era a locação das salas 215 e 216, localizadas no Shopping “Península Open Mall”, tendo o contrato sido assinado em 26/08/2014, com validade de 60 (sessenta) meses e que o embargante não foi notificado da mudança da pessoa dos locadores, por força da venda do imóvel dado em locação. Acrescenta que se tratando de contrato prorrogado por prazo indeterminado, a executada principal, FARMÁCIA DE MANIPULAÇÃO SAÚDE E BELEZA LTDA., em 30/04/2022 devolveu as chaves ao locador, encerrando-se a relação locatícia.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Oitava Câmara de Direito Privado
Apelação Cível n. 0807025-78.2023.8.19.0209



Destaca o embargante que, em março 2021, retirou-se do quadro societário da FARMÁCIA DE MANIPULAÇÃO SAÚDE E BELEZA LTDA e que 11/02/2021, enviou e-mail para a locadora, solicitando a alteração do fiador no contrato de locação firmado. Sustenta que, em 03/08/2021, enviou carta à locadora do imóvel, reiterando o pedido de exoneração da fiança, formulado na data supramencionada, e que enviou notificação extrajudicial, através do Cartório do 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, a qual foi recebida pela locadora do imóvel em 24/08/2021. Afirma que o débito executado é desde a competência de junho/2021, totalizando o valor de R\$ 388.294,40, não podendo responder por ele, pois desde 11/03/2021 requereu a exoneração do cargo de fiador do contrato locatício.

A sentença julgou procedentes os embargos, para exclusão do embargante do polo passivo da execução, condenando a parte embargada ao pagamento das custas e despesas referentes aos embargos, bem como os honorários de sucumbência em favor do advogado da parte embargante, que se fixam em 10% do valor da causa, na forma do artigo 85 § 2º, do CPC.

Insurge-se a embargada, sustentando que a r. sentença incorreu em equívoco ao considerar a notificação de 11/03/2021 como pedido de exoneração da fiança, pois o documento apenas continha solicitação genérica de alteração do fiador, sem manifestação clara de exoneração. Aduz que o pedido expresso de exoneração somente foi formalizado em 03/08/2021, razão pela qual o fiador permanece responsável pelos débitos constituídos até 120 dias após essa notificação, abrangendo obrigações até dezembro de 2021. Assevera que os débitos objeto da execução venceram a partir de julho de 2021, período em que o apelado ainda se encontrava vinculado pela fiança, ainda que prevaleça a data de 11/03/2021, apontada pelo juízo de origem, a





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Oitava Câmara de Direito Privado
Apelação Cível n. 0807025-78.2023.8.19.0209



responsabilidade do apelado deveria se estender até 09/07/2021, considerando o prazo de 120 dias, período em que já havia débitos em aberto. Destaca que a r. sentença, ao julgar procedentes os embargos à execução e excluir integralmente o fiador do polo passivo, deixou de observar que, em qualquer hipótese, subsistia sua obrigação sobre parte dos débitos. Assim, requer o conhecimento e provimento do recurso, para reformar a sentença, reconhecendo a responsabilidade do apelado pelos débitos compreendidos no período de vigência da fiança ou, subsidiariamente, limitando os efeitos da exoneração apenas após o decurso do prazo legal contado da notificação válida.

No caso, a embargada busca, no processo de execução, o pagamento de aluguéis vencidos a partir de junho de 2021, conforme planilha de crédito (id 33035978).

Compulsando os autos, verifica-se que a apelante adquiriu os imóveis locados apenas em 25/08/2021, sendo a respectiva compra e venda registrada em cartório somente em 18/08/2022, conforme demonstra a certidão de ônus reais que instrui a execução.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Oitava Câmara de Direito Privado
Apelação Cível n. 0807025-78.2023.8.19.0209

O Oficial _____ **EEFK65552 PVU**
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

12 **SUB-ROGAÇÃO:** Pela escritura que serviu para o registro 10, fica averbada a **SUB-ROGAÇÃO**, feita por BANCO GENIAL S.A., na qualidade de administrador de PLURAL RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, anteriormente qualificados, para o pagamento da dívida constante do registro 9 de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA; legendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 18 de agosto de 2022.-----

O Oficial _____ **EEFK65553 SKD**
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

13 **INSCRIÇÃO FISCAL:** Pela escritura que serviu para o registro 10, instruído por cópia do talão do imposto predial, fica averbado o número 3.231.476-7, CL 19849-9 de **INSCRIÇÃO FISCAL** do imóvel, para efeitos do imposto predial/territorial. Rio de Janeiro, 18 de agosto de

Assim, somente a partir da data do registro público passou a vigorar de forma eficaz a condição de proprietária da exequente.

Nessa esteira, reputam-se válidas as notificações encaminhadas pelo embargante ao antigo proprietário, em 11/02/2021, 03/08/2021 e 24/08/2021, conforme comprovam os documentos de ids 49617591, 49617600, 49619409 e 49619415.

Ressalte-se que, em se tratando de contrato de locação que, findo o prazo determinado, prorrogou-se por tempo indeterminado, é assegurado ao fiador exonerar-se da obrigação mediante notificação, entendimento este consolidado pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.798.924/RS (Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino,



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Oitava Câmara de Direito Privado
Apelação Cível n. 0807025-78.2023.8.19.0209



julgado em 14/05/2019, Informativo 636). Destaca-se trecho do referido julgamento:

“(…)

A melhor interpretação do art. 40, inciso X, da Lei 8.245/91 é a de que, primeiro, não é imprescindível que a notificação seja realizada apenas no período da indeterminação do contrato, podendo, assim, os fiadores, no curso da locação com prazo determinado, notificarem o locador de sua intenção exoneratória, mas os seus efeitos somente poderão se projetar para o período de indeterminação do contrato.

Nesta hipótese, notificado o locador ainda no período determinado da locação acerca da pretensão de exoneração dos fiadores, os efeitos desta exoneração somente serão produzidos após o prazo de 120 dias da data em que se tornou indeterminado o contrato de locação, e não da notificação.

(…)”

No caso concreto, ao contrário do que tenta fazer crer o recorrente, a primeira notificação foi enviada pelo embargante em 11/02/2021, ou seja, mais de 120 dias antes do primeiro inadimplemento objeto da execução. Destaco (id 49617594):





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Oitava Câmara de Direito Privado
Apelação Cível n. 0807025-78.2023.8.19.0209

----- mensagem original -----

Assunto: Mudança de fiador contrato aluguel Pharma Veritas

Data: 11/03/2021 11:50

De: pedro@guaranamania.com.br

Para: cdias@per2.com.br

Cópia: doctaviano@per2.com.br

Bom dia,

Venho por meio deste, formalizar o pedido de alteração de fiador no contrato de aluguel firmado entre Farmácia de manipulação Saúde e beleza Ltda e Carvalho Hosken. Fico no aguardo para saber as providências a serem adotadas para concluir este ato. Desde já agradeço.

Atenciosamente,

Antonio Pedro Ludolf S. Ferreira
96496-9881

Veja-se que referida notificação, revela de forma clara o pedido de alteração de fiador no contrato de aluguel, ressaltando, que após esse primeiro e-mail, outras três notificações foram enviadas a exequente, com a mesma motivação, a saber, de exoneração da fiança.

Desse modo, revela-se inexigível a cobrança direcionada ao embargante, impondo-se a procedência dos embargos, como bem reconhecido na sentença apelada, que não merece qualquer reforma.

Ante ao exposto, voto pelo **conhecimento e desprovemento do recurso**, mantendo a sentença tal como lançada e majorando os honorários em 2%, nos termos do art. 85, § 11 do CPC.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Oitava Câmara de Direito Privado
Apelação Cível n. 0807025-78.2023.8.19.0209



Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

Maria Teresa Pontes Gazineu
Des. Relatora

