



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

22ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 23ª CÂMARA CÍVEL)

Apelação Cível nº 0000545-18.2019.8.19.0061

Apelantes: CÉSAR AZEVEDO DE OLIVEIRA e OUTRA

Apelado: ROBINSON DOS SANTOS BARCELOS

Interessado: ROBERTO CARLOS RANGEL FERREIRA

Relator: Desembargador MURILO KIELING

p

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA. FIADORES QUE SÃO RESPONSÁVEIS PELO PAGAMENTO DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS ATÉ A DATA DA EFETIVA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. RECURSO DESPROVIDO.

CASO EM EXAME

APELAÇÃO INTERPOSTA PELOS FIADORES CONTRA SENTENÇA QUE CONFIRMA A IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL *SUB JUDICE*, ANTERIORMENTE DEFERIDA, E CONDENA OS RÉUS (LOCATÁRIO E FIADORES), SOLIDARIAMENTE, AO PAGAMENTO, EM FAVOR DO AUTOR, DOS ALUGUÉIS DEVIDOS E INADIMPLIDOS, REFERENTE AOS MESES DE OUTUBRO/2018 A DEZEMBRO DE 2018, ATÉ A EFETIVA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL, DEVENDO ARCAR AINDA COM AS DESPESAS INERENTES AO ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA.

QUESTÃO EM DISCUSSÃO

SABER SE A TESE DEFENSIVA FORMULADA PELOS FIADORES/APELANTES NO SENTIDO DE NÃO SEREM RESPONSÁVEIS, NO CASO, PELO PAGAMENTO DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS, SE HOUE ALGUMA IRREGULARIDADE NO CONTRATO POR ESTABELECER DUPLA GARANTIA NO CASO DE IMPONTUALIDADE DO PAGAMENTO, BEM COMO, EM CASO DE CONDENAÇÃO, SE SERIAM DEVEDORES SOMENTE ATÉ A DATA DA ENTREGA DAS CHAVES, DEVE PROSPERAR.

RAZÕES DE DECIDIR

DO PERLUSTRE DOS AUTOS, DEPREENDE-SE QUE NÃO ASSISTE RAZÃO AOS APELANTES SE NÃO, VEJAMOS.

NOS TERMOS DO ART. 23, I, DA LEI Nº 8.245/91, O LOCATÁRIO DEVE PAGAR PONTUALMENTE OS ALUGUÉIS E ENCARGOS DA LOCAÇÃO, LEGAL OU CONTRATUALMENTE EXIGÍVEIS, NO PRAZO ESTIPULADO, SOB PENA DE SEU DESFAZIMENTO, CONSOANTE ART. 9º, II E III, DA CITADA LEI, UMA VEZ QUE TAL PAGAMENTO É A OBRIGAÇÃO PRINCIPAL DO INQUILINO NO TRANSCURSO DO CONTRATO. INCONTROVERSO O INADIMPLENTO NO CASO, MESMO PORQUE OS RÉUS NÃO DEMONSTRARAM O PAGAMENTO DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS DO IMÓVEL COMERCIAL EM TELA A QUE SE OBRIGARAM A EFETUAR. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS FIADORES NOS TERMOS DO CONTRATO E DO ART. 62 DA LEI 8.245/91.

A ALEGAÇÃO DOS RECORRENTES DE QUE SE RESPONSABILIZARAM APENAS PELO PAGAMENTO DA LOCAÇÃO DA PESSOA FÍSICA E NÃO DA PESSOA JURÍDICA QUE SE ESTABELECEU NO LOCAL NÃO LHES APROVEITA, DADO QUE O CONTRATO DE LOCAÇÃO É CLARO EM ESTABELECER SEU OBJETO COMO SENDO DE USO COMERCIAL. LOGO, SÃO RESPONSÁVEIS PELA QUITAÇÃO DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS DA PESSOA JURÍDICA QUE UTILIZOU O ESTABELECIMENTO COMERCIAL, CUJO SÓCIO ERA O LOCATÁRIO, COMO PREVIAMENTE AJUSTADO.

QUANTO À ALEGADA IRREGULARIDADE DA DUPLA GARANTIA FIXADA NO CONTRATO NÃO SE VERIFICA QUE TENHA OCORRIDO, DADO QUE SOMENTE A FIANÇA FOI ESTABELECIDA PARA TANTO. O IMÓVEL DOS APELANTES, MENCIONADO NA AVENÇA, SE PRESTA PARA SERVIR COMO BEM À EXECUÇÃO, CASO OS FIADORES EVENTUALMENTE TAMBÉM NÃO PAGASSEM

A DÍVIDA. FRISE-SE, A PROPÓSITO, QUE É PRAXE O LOCADOR PRETENDER QUE O FIADOR DETENHA BENS PASSÍVEIS DE EXECUÇÃO, SEM O QUE DITA GARANTIA PERDERIA SUA EFICÁCIA.

POR FIM, NO QUE TOCA À ALEGAÇÃO DE QUE DEVERIA SE FIXAR O TÉRMINO DA LOCAÇÃO COMO SENDO O DIA DA ENTREGA DAS CHAVES, NO CASO, NÃO PROCEDE, PORQUANTO, APÓS A REALIZAÇÃO DO ATO, BENS DO LOCATÁRIO CONTINUARAM NO IMÓVEL, SENDO NECESSÁRIO O JUÍZO A QUO EXPEDIR MANDADO DE IMISSÃO NA POSSE, A FIM DE QUE O OJA FOSSE NO LOCAL PARA PROCEDER À SUA RETIRADA, LISTÁ-LOS E, ATO CONTÍNUO, ENTREGAR AO LOCATÁRIO QUE NÃO O FEZ ANTERIORMENTE. PORTANTO, NÃO PODENDO USUFRUIR DO ESTABELECIMENTO NO MOMENTO DA ENTREGA DAS CHAVES, DEVE, NA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO COMO FIM DA LOCAÇÃO A DATA DA DESOCUPAÇÃO EFETIVA DO IMÓVEL. SENTENÇA MANTIDA.

DISPOSITIVO

RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

VISTOS, RELATADOS E DISCUTIDOS A **APELAÇÃO CÍVEL** Nº 0000545-18.2019.8.19.0061 EM QUE FIGURAM, COMO **APELANTES**, CÉSAR AZEVEDO DE OLIVEIRA E OUTRA, COMO **APELADO**, ROBINSON DOS SANTOS BARCELOS, E, COMO **INTERESSADO**, ROBERTO CARLOS RANGEL FERREIRA.

ACORDAM OS DESEMBARGADORES QUE COMPÕEM A 22ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 23ª CÂMARA CÍVEL) DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, POR UNANIMIDADE DE VOTOS, **EM CONHECER E DESPROVER O RECURSO**, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR.

RELATÓRIO

Na forma do permissivo regimental, adota-se o relatório da sentença que consta no e-doc. 400:

Trata-se de Ação de Despejo por Falta de Pagamento c/c Cobrança, movida por VALTER DE ANDRADE SANTOS em face de ROBERTO CARLOS RANGEL FERREIRA, CESAR AZEVEDO DE OLIVEIRA e DENISE FÉO DE OLIVEIRA, alegando que locou o imóvel objeto do contrato de fls. 18/23 pelo prazo de 60 meses, iniciando-se em 01/07/2016, com previsão para término em 30 de junho de 2021, com valor do aluguel fixado em R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, além do pagamento de taxa de condomínio e IPTU mensal do imóvel locado. Sustenta que o segundo e terceiro réus figuraram no contrato como fiadores, sendo dado em garantia da fiança o imóvel descrito na escritura constante dos autos. Relata que a partir do mês de outubro de 2018 o locatário não mais efetuou o pagamento do aluguel, estando em débito no montante de R\$ 12.637,20 (doze mil seiscentos e trinta e sete reais e vinte centavos). Requer a citação dos réus para purgarem a mora, o deferimento da liminar para a imediata desocupação do imóvel, determinando a expedição de mandado de despejo, e a procedência do pedido para condenar os réus ao pagamento dos alugueres vencidos, acrescido da multa contratual, até a efetiva desocupação do imóvel.

A inicial de fls. 03/10 foi instruída com os documentos de fls. 11/27.

Decisão a fls. 37 indeferindo a liminar e determinando a citação dos réus para purgar a mora ou contestar a ação.

AR's de citação positivo a fls. 44/49.

Contestação do segundo e terceiro réus a fls. 52/57, com documentos a fls. 58/62. Alega preliminarmente perda do objeto quanto ao pedido de despejo em razão da entrega das chaves ocorrida em 05/06/2019. No mérito sustenta que há entendimento doutrinário onde estabelece que a fiança dar-se-á por escrito e não admite interpretação extensiva, aduzindo que os fiadores se obrigaram a prestar fiança ao primeiro réu, pessoa física e não a pessoa jurídica que se estabeleceu no local.

Argumenta que o contrato de locação era para uso comercial, sendo de conhecimento de ambas as partes, que a locação do imóvel era para a constituição de uma farmácia e que o imóvel utilizado pela pessoa jurídica, não se confunde com a pessoa dos sócios, pois o contrato de locação existente vinculada a pessoa jurídica e não a pessoa física (1º autor), não sendo obrigados ao pagamento dos aluguéis e encargos postulados.

Sustenta a aplicação do princípio da eventualidade para isentar os fiadores de responsabilidade em razão da dupla garantia no mesmo contrato de locação, sendo exigida fiança e caução do bem imóvel.

Requer a improcedência dos pedidos.

Réplica a fls. 67/70.

Petição do autor a fls. 74 requerendo a expedição de mandado de despejo e a designação de audiência de conciliação.

Ato ordinatório a fls. 76 certificando que o primeiro réu apesar de devidamente citado não apresentou defesa.

Decisão a fls. 78 decretando a revelia da primeira ré, indeferindo o requerimento dos fiadores quanto a perda de objeto do pedido de despejo, deferindo a expedição de mandado de verificação, para que o OJA certifique minuciosamente os objetos encontrados no interior do imóvel em questão.

Certidão do OJA a fls. 90.

Petição da autora a fls. 92/93 requerendo a expedição de mandado de imissão na posse com a autorização para o desmonte do fundo de comércio que guarnece o local.

Decisão a fls. 95 deferindo a imissão na posse, deferindo a guarda dos bens ao autor.

Petição do primeiro réu a fls. 115/117 exarando ciência quanto a decisão que determinou a imissão na posse, requerendo que o autor indique dia e hora para proceder a retirada dos bens móveis que se encontram no imóvel locado.

Decisão a fls. 129 mantendo a ordem para imissão na posse, determinando que o OJA liste os bens móveis encontrados, devolvendo-os ao locatário no dia da realização da diligência.

Decisão a fls. 148 determinando a expedição de mandado por OJA de plantão.

Certidão do OJA a fls. 158 informando que a imissão na posse ocorreu de forma pacífica, juntando ainda auto de entrega e listagem dos bens.

Petição da parte autora a fls. 195 requerendo o prosseguimento do feito com a intimação das partes para apresentarem de forma escrita proposta de acordo.

O segundo e terceiro réus se manifestaram a fls. 205, bem como o primeiro réu a fls. 207, informando que mantém o interesse na realização de audiência por vídeo conferência.

Despacho a fls. 230 determinando a manifestação das partes em provas.

A fls. 239 o segundo e terceiros réus pugnam pela produção de prova testemunhal e depoimento pessoal da parte autora.

O primeiro réu a fls. 241 requer a produção de prova testemunhal e depoimento pessoal da parte autora.

A fls. 243 a parte autora informa que não possui mais provas a produzir.

Decisão saneadora a fls. 276 fixando o ponto controvertido e indeferindo a prova oral.

Embargos de declaração interpostos pelo segundo e terceiros réus a fls. 287.

Manifestação do embargado a fls. 297.

Decisão a fls. 301 rejeitando os embargos de declaração.

Petição a fls. 313, com documentos a fls. 315/323 informando o óbito da parte autora, bem como ser o único herdeiro do de cujus em razão da união estável que mantinham desde 1988, requerendo a sua habilitação aos autos, para figurar no polo ativo da demanda.

Petição a fls. 346 e fls. 348/349 onde o Sr. Robinson, apresenta certidão de inexistência de inventário, requerendo a substituição processual.

Decisão a fls. 351 determinando a juntada aos autos do termo de inventariança.

Decisão a fls. 364 deferindo a substituição processual, com a inclusão do Sr. Robinson no polo ativo.

Despacho a fls. 397 determinando a remessa dos autos ao grupo de sentença. Vieram os autos conclusos.

É O RELATÓRIO.

A parte dispositiva da sentença foi assim lançada:

*Com base no acima exposto, **JULGO PROCEDENTE O PEDIDO**, na forma do artigo 487, I do CPC, para confirmar a imissão na posse deferida a fls. 95, bem como, condeno os réus, solidariamente, ao pagamento, em favor do autor, pagamento dos aluguéis devidos e inadimplidos, referente aos meses de outubro/2018 a dezembro de 2018, até a efetiva desocupação do imóvel, além dos valores referentes a taxa de condomínio, a ser apurado em fase de liquidação de sentença, com incidência de juros de 1% o mês e correção monetária pelo IGPM/FGV a contar dos respectivos vencimentos. Condeno, ainda solidariamente, os réus ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados no equivalente a 10% sobre o valor da condenação.*

Deixo de fixar caução para o caso de requerimento de execução provisória, pois, a execução provisória da sentença de despejo fundada na falta de pagamento de aluguéis dispensa a prestação de caução, nos termos do art. 64, caput, da Lei 8.245/91, com a redação que lhe foi introduzida pela Lei 12.112/09.

Expeça-se mandado de notificação e despejo, fixando-se prazo de quinze dias para desocupação voluntária, caso não proceda o segundo réu, em cinco dias, à entrega das chaves do imóvel, como requerido no id. 82124042, requerimento que ora se defere.

Embargos de declaração dos fiadores (2º e 3º réus) de e-doc. 428, negado provimento na decisão de e-doc. 445.

Apelação dos fiadores de e-doc. 449 em que reitera, em síntese, a tese defensiva trazida na contestação. Requerem a reforma da sentença a fim de que a pretensão autoral seja julgada improcedente ou, ao menos, o afastamento da garantia mais gravosa.

Contrarrazões da parte autora de e-doc. 454 em prestígio à sentença. Pugna pelo desprovimento do recurso.

EXAMINADOS. PASSO AO VOTO.

O recurso é tempestivo e estão presentes os demais requisitos de admissibilidade, razão pela qual deve ser conhecido e recebido somente no efeito devolutivo.

Trata-se de ação de despejo c/c cobrança, sob o fundamento de inadimplência de pagamento do contrato de aluguel e acessórios do imóvel apontado na petição inicial.

Instruído o feito, foi proferida *sentença de procedência*, consoante sua parte dispositiva acima reproduzida, contra a qual se insurge os fiadores, reiterando, em suma, a tese defensiva carreada na contestação.

Do perflustre dos autos, depreende-se que *não* assiste razão aos apelantes se não, vejamos.

É de bom alvitre esclarecer inicialmente que o contrato de locação de bem imóvel é negócio jurídico bilateral, essencialmente oneroso, regulado pela Lei 8.245/91. Funda-se na necessidade de existência de um equilíbrio econômico-financeiro, pelo qual o locatário fará uso e gozo do bem imóvel, fazendo jus o locador ao recebimento da correspondente contraprestação pecuniária.

Nesta esteira, verifica-se que a principal obrigação do locatário é realizar pontualmente o pagamento dos aluguéis e demais encargos previstos no contrato. O descumprimento desta obrigação contratual dá azo ao ajuizamento de ação de despejo, pela qual o locador poderá se valer para resolver o contrato de locação.

A Lei 8.245/91 é por si só bastante explicativa. O seu art. 9º, III¹, dispõe que a locação poderá ser desfeita em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos.

Frise-se que, conforme o art. 23, I, da referida Lei², o locatário é obrigado a pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, no prazo estipulado, tendo os fiadores responsabilidade solidária nos termos do contrato e do art. 62 da lei 8.245/91³.

A fiança é uma garantia pela qual o fiador se responsabiliza pela satisfação de uma obrigação na hipótese de o devedor inadimpli-la, consoante disciplina o artigo 818 do Código Civil⁴. Assim, o fiador garante o débito de outrem, disponibilizando seu patrimônio pessoal para assegurar o cumprimento de uma obrigação.

No caso, incontroverso o inadimplemento, mesmo porque os réus não demonstraram o pagamento dos encargos locatícios do imóvel comercial em tela a que se obrigaram a efetuar, consoante contrato de e-doc. 18) e nem impugnaram tal assertiva contida na petição inicial.

A alegação dos recorrentes de que

¹ Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:
(...)

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

² Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

³ Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte:
(...)

⁴ Art. 818. Pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra.

“5. Na peça contestatória, os apelantes questionaram sua responsabilidade em relação as obrigações locatícias, pois os fiadores se obrigaram a prestar fiança ao 1º demandado, pessoa física e não a pessoa jurídica que se estabeleceu no local, daí que estão desobrigados ao pagamento dos alugueres e encargos postulados nos presentes autos.

6. Desse modo foi arguido na contestação que deve se interpretar a vontade das partes contratantes – locador e locatário – no sentido de que a locação destinava-se a uso de pessoa jurídica no ramo de farmácia, a bem da verdade, no local estava estabelecida a pessoa jurídica Drograria e Perfumaria Calfarma Ltda ME da qual era o 1º demandado sócio, sendo certo que, sendo o imóvel utilizado pela pessoa jurídica, que não se confunde com a pessoa dos seus sócios, a relação jurídica de locação existente vinculava a pessoa jurídica e não a pessoa física 1º demandado”.

não lhes aproveita, dado que o contrato de locação é claro em estabelecer seu objeto como sendo de *uso comercial* (e-doc. 18), sendo o responsável pelo empreendimento o locatário.

Logo, são responsáveis pela quitação dos encargos locatícios da pessoa jurídica que utilizou o estabelecimento comercial, cujo sócio era, como dito, o locatário, como previamente ajustado.

Não é o caso, por oportuno, de aplicação do verbete sumular nº 214 do STJ⁵ a favor dos recorrentes, ante sua ciência dos termos da avença e não ter ocorrido alteração do pactuado.

Quanto à alegada irregularidade da *dupla garantia* fixada no contrato não se verifica que tenha ocorrido, dado que somente a fiança foi estabelecida para tanto.

⁵ Súmula 214: O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.

O imóvel dos apelantes, mencionado na avença, se presta para servir como bem à execução, caso os fiadores eventualmente também não pagassem a dívida.

Frise-se, a propósito, que é praxe o locador pretender que o fiador detenha bens passíveis de execução, sem o que dita garantia perderia sua eficácia.

Por fim, no que toca à alegação de que deveria se fixar o término da locação como sendo o dia da *entrega das chaves*, no caso, *não* procede, porquanto, após a realização do ato, bens do locatário continuaram no imóvel.

Assim, se mostrou necessário o Juízo *a quo* expedir mandado de imissão na posse, a fim de que o OJA fosse no local para proceder à sua retirada, listá-los e, ato contínuo, entregar ao locatário (e-doc. 158/159) que não o fez anteriormente.

Portanto, não podendo usufruir do estabelecimento no momento da entrega das chaves, deve, na hipótese, ser considerado como fim da locação a data da desocupação efetiva do imóvel.

Sentença mantida.

Do exposto, **VOTO** por **CONHECER E DESPROVER O RECURSO**.

Por força do artigo 85, § II, do CPC, majoram-se os honorários advocatícios devidos pelos apelantes ao patrono do autor para 15% do valor da condenação.

Rio de Janeiro, na data da Sessão de Julgamento.

MURILO KIELING
Desembargador