



Apelação: 0037968-87.2018.8.19.0209

Apelante: GLINT PARTICIPACOES LTDA

Apelante: ALCIDES NEVES CORREIA

Apelante: RITA DE CASSIA RODRIGUES MOREIRA CORREIA

Apelado: SILAS LIMA MALAFAIA

Apelado: ELIZETE SANTOS MALAFAIA

Relator: DESEMBARGADOR LUIZ DE MELLO SERRA

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. COBRANÇA DE ALUGUEL DE IMÓVEL COMERCIAL. RESCISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AFASTADA A PRELIMINAR DE COISA JULGADA. INEXISTÊNCIA DA TRÍPLICE IDENTIDADE DOS ELEMENTOS DA AÇÃO. RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO E FIADOR ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. PRECEDENTES DESTE EG. TRIBUNAL DE JUSTIÇA. REFORMA DA SENTENÇA. PROVIMENTO DO RECURSO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos da apelação cível 0037968-87.2018.8.19.0209, em que são Apelantes GLINT PARTICIPACOES LTDA , ALCIDES NEVES CORREIA e RITA DE CASSIA RODRIGUES MOREIRA CORREIA e Apelados SILAS LIMA MALAFAIA e ELIZETE SANTOS MALAFAIA, **ACORDAM** os Desembargadores da Décima Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **UNANIMIDADE**, em **CONHECER DO RECURSO**, e, no mérito, **DAR-LHE PROVIMENTO** nos termos do voto do Desembargador Relator.

Rio de Janeiro, data da sessão de julgamento.

Desembargador LUIZ DE MELLO SERRA
Relator



Apelação: 0037968-87.2018.8.19.0209

Apelante: GLINT PARTICIPACOES LTDA

Apelante: ALCIDES NEVES CORREIA

Apelante: RITA DE CASSIA RODRIGUES MOREIRA CORREIA

Apelado: SILAS LIMA MALAFAIA

Apelado: ELIZETE SANTOS MALAFAIA

Relator: DESEMBARGADOR LUIZ DE MELLO SERRA

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto em ação de embargos a execução proposta por SILAS LIMA MALAFAIA e ELIZETE SANTOS MALAFAIA em face de GLINT PARTICIPACOES LTDA , ALCIDES NEVES CORREIA e RITA DE CASSIA RODRIGUES MOREIRA CORREIA.

Registre-se, de início, que adoto integralmente o relatório formulado na sentença (index 295), proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível do Foro Regional da Barra da Tijuca, abaixo transcrito, que passa a fazer parte da presente decisão, nos termos do artigo 92 §4º do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça:

“Cuida-se de ação de conhecimento proposta por SILAS LIMA MALAFAIA e ELIZETE SANTOS MALAFAIA em face de GLINT PARTICIPAÇÕES LTDA, ALCIDES NEVES CORREIA e RITA DE CÁSSIA RODRIGUES MOREIRA CORREIA. Alegam os embargantes que figuraram como fiadores em contrato de locação firmado pelos embargados como locadores e Assembleia de Deus Vitória em Cristo como locatária. Narram que a locação se iniciou em 15/07/2013, com prazo de 48 meses, findando-se em 14/07/2017. Prosseguem expondo que a locatária notificou os locadores acerca do término da locação, mas os locadores não se manifestaram e, em



visita ao imóvel em 14 de julho de 2017, se negaram a receber as chaves. Informam que a locatária propôs ação de consignação em pagamento tendo por objeto as chaves do imóvel. Assim, requerem: i) o recebimento dos embargos e a suspensão da execução; ii) o acolhimento dos embargos, considerando indevida a cobrança de aluguéis após o término do contrato, e a consequente extinção da execução; iii) como pedido subsidiário, a compensação com os gastos havidos com obras no imóvel; iv) a condenação dos embargados nas verbas da sucumbência. A petição inicial de fls. 03/14 veio acompanhada de documentos. Despacho liminar positivo à fl. 87. Os embargados se opuseram ao pedido às fls. 92/109. Na referida peça de defesa, os embargados impugnam os fatos e fundamentos da pretensão deduzida na inicial, alegando, em apertada síntese, que há débito locatício relativo ao mês de julho de 2017, vencido em 08 de agosto de 2017. Afirmam que não se recusaram a receber as chaves, tendo a matéria sido apreciada em ação de consignação em pagamento envolvendo as partes. Salientam que na data marcada para vistoria do imóvel e entrega das chaves o representante da locatária se recusou a assinar o termo de vistoria e, também, a entregar as chaves. Com isto, requereram a improcedência dos pedidos. O despacho de fl. 276 indeferiu a produção de prova pericial. É o Relatório. Decido.”

A lide foi julgada nos seguintes termos:

“Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido e extingo o processo com resolução de mérito, com base no artigo 487, I do CPC, acolhendo os embargos para reconhecer a inexistência de débito, julgando extinta a execução correlata. Em razão da sucumbência condeno os embargados ao pagamento das custas e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor cobrado. P.R.I. Com o trânsito em julgado, certifique-se o desfecho dos presentes embargos nos autos principais, juntando, ainda, cópia deste julgado.”



Opostos embargos de declaração pela parte autora (index 318), foram rejeitados.

Em suas razões recursais (index 345), os apelantes alegam, preliminarmente, a ocorrência de *error in iudicando*, sob fundamento de violação aos artigos 489, § 1º, IV do Código de Processo Civil e artigo 93, IX da Constituição Federal, e ocorrência de coisa julgada, ao argumento de que foram oferecidos dois embargos à execução sobre o mesmo fato jurídico.

No mérito, requerem a reforma da sentença para que sejam julgados improcedentes os pedidos autorais, com a inversão dos ônus sucumbenciais.

Contrarrazões no index 382.

É o RELATÓRIO.

VOTO

O recurso deve ser conhecido e recebido nos regulares efeitos, pois presentes os requisitos de admissibilidade.

Cuida-se de ação originária de embargos à execução propostas pelos fiadores, ora apelados, objetivando seja declarada como indevida a cobrança dos alugueis após o término do contrato de locação de imóvel comercial e, conseqüentemente, a extinção da ação de execução.

Os apelantes suscitaram a preliminar de coisa julgada, ao argumento de que a presente ação já foi objeto de apreciação na ação nº 0036049-97.2017.8.19.0209.



Compulsando os autos observa-se que, de fato, não se verifica no caso presente a tríplice identidade dos elementos da ação – partes, pedido e causa de pedir – a embasar o reconhecimento da coisa julgada.

As partes não são as mesmas, tendo em vista os embargos à execução nº 0036049-97.2017.8.19.0209 foram opostos pelos locatários e os presentes embargos foram opostos pelos fiadores.

Conforme entendimento jurisprudencial, para que se possa reconhecer a existência de coisa julgada, é indispensável que haja duas decisões sobre a mesma lide. Duas lides são idênticas em si, quando têm as mesmas partes, o mesmo objeto e a mesma causa de pedir. Se não há identidade entre as duas lides, improcede a alegação de coisa julgada (STF, AgRg no Ag nº 91.690-3/PA, Rel. Min. Alfredo Buzaid, 1ª Turma, ac. Unân. 19.04.1983). Assim, afasta-se a preliminar de coisa julgada.

Quanto à preliminar de *error in iudicando*, ao argumento de violação dos artigos 489, § 1º, IV do Código de Processo Civil e artigo 93, IX da Constituição Federal, a mesma também não merece acolhida, tendo em vista que o sentenciante fundamentou devidamente a sentença, enfrentando os argumentos deduzidos pela parte autora.

Passo ao mérito do recurso.

O contrato de locação acostado aos autos (index 110) demonstra que as partes firmaram contrato de locação não residencial pelo prazo de 48 meses, com início em 15/07/2013 e término em 14/06/2017 (cláusula 5ª), figurando os apelados como fiadores.

O recorrido executa obrigação, oriunda de contrato de locação não residencial, na ação de execução em apenso, celebrado com todos os requisitos a sua validade e eficácia, que possui natureza de título extrajudicial certo e líquido hábil



para instaurar a atividade executiva válida, conforme disposto no artigo 783 do Código de Processo Civil.

A obrigação é certa quanto a sua existência e líquida quanto ao seu valor. Isso porque, resta, claramente, previsto na cláusula décima quarta (da garantia locatícia) do referido contrato que os fiadores se responsabilizam até a efetiva devolução do imóvel, ou seja, até a entrega das chaves.

Assim sendo, o contrato de fiança persiste enquanto existir a obrigação principal, portanto, os fiadores devem arcar com a inadimplência do locatário quanto aos pagamentos dos aluguéis até a efetiva entrega das chaves.

Neste sentido, veja-se a Súmula 134 deste Egrégio Tribunal de Justiça:

PRORROGAÇÃO DA LOCAÇÃO RESPONSABILIDADE DO FIADOR ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES ALTERAÇÃO NA ORIENTAÇÃO DA SÚMULA 214 DO STJ

"Nos contratos de locação responde o fiador pelas obrigações futuras após a prorrogação do contrato por prazo indeterminado se assim o anuiu expressamente e não se exonerou na forma da lei."

REFERÊNCIA: Uniformização de Jurisprudência nº. 2006.018.00006 - Julgamento em 29/01//2007 - Relator: Desembargador Paulo César Salomão.

Confira-se, ainda:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. POSTERIOR ENTREGA DAS CHAVES E DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. INOCORRÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. MERO EXERCÍCIO DO JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE DA PROVA. ARTIGO 370



*DO CPC. LOCATÁRIO E FIADORES. INEXISTÊNCIA DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO E FIADOR ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. PRECEDENTES DO C. STJ. INADIMPLENTO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE PURGA DA MORA. MANUTENÇÃO DA R. SENTENÇA. 1. O litisconsórcio formado entre o locatário e fiador é facultativo, sendo opção do locador, ao ajuizar uma ação que pretenda a cobrança de aluguéis, demandar em face do locatário e fiador, em litisconsórcio passivo ou somente contra os fiadores ou, ainda, exclusivamente, contra o locatário. 2. Cabe ao juiz indeferir provas inúteis ou protelatórias, aplicando o princípio da utilidade da prova, sem que, com isso, ocorra cerceamento de defesa. Desnecessidade de prova testemunhal ao fim culminado. 3. **A entrega das chaves é a data em que finda a obrigação do locatário em relação ao locador, ou seja, ocupado ou não o imóvel, somente com a entrega das chaves é que ele se desobriga de cumprir com seus deveres.** 4. Inadimplemento contratual por parte do locatário que restou comprovado nos autos, sem que tenha havido prova do adimplemento dos encargos locatícios cobrados pelo autor ou de purga da mora no prazo legal e no valor total do débito. 5. Manutenção da R. Sentença. 6. Negativa de provimento ao recurso.
(0013302-55.2018.8.19.0004 - APELAÇÃO. Des(a). GILBERTO CLÓVIS FARIAS MATOS - Julgamento: 14/12/2023 - DECIMA TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA) (grifou-se)*

Por todo o exposto, **VOTO** no sentido de **CONHECER DO RECURSO**, e, no mérito, **DAR-LHE PROVIMENTO** para reformar a sentença para julgar improcedentes os embargos à execução. Inverto os ônus sucumbenciais e, por consequência, condeno os recorridos ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

DESEMBARGADOR LUIZ DE MELLO SERRA
RELATOR