

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL

TJDF – APC 0004719-31.2015.8.07.0001 – 5.^a T. – j.
04.05.2016 – v.u. – rel. Des. Alvaro Ciarlini – Área do Di-
reito: Civil.

**FIANÇA – Exoneração – Inadmissibilidade – Garantia fidejussória loca-
tícia que ficou avençada expressamente até a efetiva entrega das chaves
– Súmula 214 do STJ, ademais, que resta inaplicável em face da existência
de cláusula contratual prevendo a prorrogação da obrigação do fiador.**

Jurisprudência no mesmo sentido

- RT 960/679 (JRP\2015\2835), RT 871/268 (JRP\2008\577); e
- Conteúdo Exclusivo Web: JRP\2006\6448.

Jurisprudência em sentido contrário

- RT 828/266 (JRP\2004\1610).

Veja também Jurisprudência

- Conteúdo Exclusivo Web: JRP\2013\17010.

Veja também Doutrina

- A fiança à locação e a Súmula 214 do STJ, de Alessandro Schirrmester Segalla – RT 849/57-79, *Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos* 5/961-994 (DTR\2006\505); e
- A fiança e a prorrogação do contrato de locação, de Humberto Theodoro Júnior – *RDPriv* 18/66-83, *Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos* 5/1037-1058 (DTR\2004\243).

Órgão: 5.^a T. Cível.

Classe: Apelação.

Número do Processo: 20150110161549 APC (0004719-31.2015.
8.07.0001).

Apelantes: Alexandre Leite Santana, Odília Leite de Santana
Apelado: Carlos Alberto Sampaio
Relator: Des. Alvaro Ciarlini
Acórdão número: 938933.

*Ementa:*¹ *Direito processual civil. Civil. Contrato de locação. Preliminar de cerceamento de defesa. Prorrogação. Cláusula expressa. Responsabilidade fiador até a efetiva entrega do imóvel. Cláusula penal moratória.*

1. *O juiz é destinatário da prova e compreendendo que há condições para proferir sentença, pode dispensá-las e julgar antecipadamente o mérito quando não houver necessidade de produção de outros meios probatórios, consoante o art. 330, inc. I do CPC/1973, correspondente ao art. 355, inc. I, do NCPC, o que não representa cerceamento de defesa, notadamente quando as partes foram intimadas para especificarem as provas que pretendiam produzir e quedaram-se inertes.*

2. *É admissível a prorrogação da fiança nos contratos locatícios até a entrega das chaves, desde que previsto contratualmente. Inteligência do art. 39 da Lei de Locações (Lei 8.245/1991). Precedente do STJ (EResp 566.633/CE).*

3. *O fiador deve responder pelos débitos decorrentes da locação em período posterior à prorrogação automática do contrato.*

4. *O contrato de locação é regido pela Lei 8.245/1991, lex specialis, razão pela qual é incabível a redução da cláusula penal moratória contratualmente pactuada pelas partes para o limite de 2% previsto no Código de Defesa do Consumidor.*

5. *Recurso conhecido e desprovido.*

COMENTÁRIO

NECESSÁRIA APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NAS RELAÇÕES LOCATÍCIAS

RESUMO: Trata-se de comentários à decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal a qual a Corte entendeu, em discussão de natureza locatícia residencial, por afastar a incidência das normas previstas pelo Código de Defesa do Consumidor por força da existência de lei especial regulando a matéria, ou seja, a Lei 8.245/1991, e do Código Civil.

PALAVRAS-CHAVE: Código de Defesa do Consumidor – Contrato de locação residencial – Lei especial.

ABSTRACT: It is comments to the decision of the Court of Justice of the Federal District which the Court found in residential lessor nature argument for rejecting the levy the rules laid down by the Consumer Protection Code by virtue of the existence of a special law regulating the matter, or is the Law 8.245/1991 and the Civil Code.

KEYWORDS: Consumer Protection Code – Residential tenancy agreement – Special law.

1. Nota do Editorial: O conteúdo normativo no inteiro teor do acórdão está disponibilizado nos exatos termos da publicação oficial no site do Tribunal.

1. O CASO

Trata-se de caso cuja discussão enfrenta a questão da incidência de multa aplicada ao locatário pelo atraso no pagamento dos aluguéis e qual norma a autoriza, se o Código de Defesa do Consumidor ou a denominada Lei do Inquilinato, em sede de embargos à execução.

No caso, a parte recorrente interpôs recurso de apelação contra decisão que aplicou a legislação especial sobre o inadimplemento contratual relativo aos aluguéis e o percentual 10%, e não o de 2%.

Portanto, a questão controvertida tem por consequência discutir e decidir qual legislação aplicável à espécie: a Lei 8.245/1991 que regula as relações locatícias ou as disposições do Código de Defesa do Consumidor, no sentido de eventual limitação do percentual relativo à referida multa.

Destaca-se, portanto, que, nas razões de decidir, houve o afastamento da legislação protetiva dos consumidores por entender o TJDF que à matéria deve ser aplicada a lei especial.

2. COMENTÁRIOS

Como visto da decisão trazida, o entendimento é o de que não cabe a incidência do Código de Defesa do Consumidor para as relações locatícias, especialmente no tocante à multa pelo atraso dos encargos. Justificativa: a Lei do Inquilinato rege a matéria e, ainda, é especial em relação ao CDC. Todavia e com todo o respeito que devemos à Casa, a questão é mais profunda do que aparenta ser e, assim adiantando, a nossa posição é de que aos contratos de locação não residencial devem ser aplicadas as disposições trazidas pela Lei protetiva dos consumidores.

Tecnicamente, percebemos que há a presença dos elementos que caracterizam a relação de consumo, nos termos dos arts. 2.^o1 e 3.^o2 do CDC, respectivamente: consumidor (locatário), fornecedor (locador) e serviço (a locação). Assim, de um lado há o fornecedor (locador), o produto (o bem locado) e, simultaneamente, entendemos, o serviço (a locação em si mesma), e o consumidor fático e, frise-se, econômico (o locatário). Ainda, as obrigações surgem sucessivamente (pagar o aluguel e os demais encargos, por exemplo), até que o termo final incida à espécie ou, se as partes tiverem vontade, que a pactuação continue por prazo indeterminado. Portanto, para a incidência do CDC, os requisitos iniciais estão preenchidos.

Mas vamos além. O que reforça nosso entendimento é também a aplicação da Teoria do Diálogo das Fontes. Como visto, determinado contrato de locação pode envolver, além de locador e locatário, o(s) fiador(es) e a administração (imobiliária). Além disso, apesar de ser regido por lei especial, ou seja, a Lei 8.245/1991, também envolve o Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor, Lei essa de origem³ e hierarquia constitucional⁴ e que, além de vir a reequilibrar situações que

1. Art. 2.^o Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.
Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.
2. Art. 3.^o Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.
3. Art. 48. O Congresso Nacional, dentro de cento e vinte dias da promulgação da Constituição, elaborará Código de Defesa do Consumidor.
4. Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

coloquem o consumidor em desequilíbrio, tais como desvantagens desproporcionais, ou abusividades, pode, sem sombra de dúvidas e privilegiando o direito à moradia (este, inclusive, protegido constitucionalmente),⁵ trazer todos os envolvidos nestes tipos de relações jurídicas que envolvem a locação, fazer justiça no caso concreto. Contudo, não trata (e aqui gostaríamos de deixar bem claro) de se beneficiar a má-fé (maus pagadores, por exemplo), mas muito pelo contrário: de se aplicar adequadamente o ordenamento através de uma sintonia entre os microsistemas envolvidos e utilizados, tendo como sinalizador, como fonte primária, a Constituição Federal, Carta que fez brotar o CDC. Portanto, mais do que relação de consumo, a locação e sua proteção é efetiva realização de direito fundamental.

Observamos que as razões de decidir do Tribunal no sentido de afastar a incidência e proteção do Código de Defesa do Consumidor vão no sentido da existência de lei especial, ou seja, a Lei 8.245/1991. No âmbito do STJ, a Corte, ao apreciar questões diversas à locação, em outros casos, envolvendo, como, por exemplo, a Lei das Incorporações e o Código Civil, entendeu plenamente aplicável a legislação protetiva dos consumidores e, simultaneamente, aplicou a Teoria do Diálogo das Fontes. Vejamos parte das razões de decidir do seguinte julgamento: "Muito embora a incorporação imobiliária consista em negócio jurídico complexo, subordinado a um regime especial, não há como impedir a sua submissão às normas protetivas previstas na legislação consumerista no que se refere ao pagamento do preço e à entrega final da unidade ao adquirente (...). Qualificando-se o autor como destinatário final do bem e a ré, pessoa jurídica que exerce atividade de construção de forma profissional, restam aplicáveis as normas do microsistema consumerista, coligadas, pela teoria do diálogo das fontes, às disposições do Código Civil"⁶ Tal e qual decidido, entendemos que, igualmente às locações não residenciais, o locatário é o destinatário final e econômico do bem locado. Mas não apenas quanto ao bem, e também quanto ao próprio serviço locatício em si próprio, que tem por finalidade não apenas propiciar e autorizar o uso do bem, como também de fomentar e direito à moradia, este garantido constitucionalmente como anteriormente mencionado.

O locatário que enfrenta problemas estruturais no imóvel locado e que, deles, sofre danos em seu patrimônio (móveis, por exemplo), como poderia, judicialmente, para a hipótese de o locador negar-se a ressarcir tais prejuízos, provar efetivamente seus danos se não têm as mínimas condições para tanto? Seria obrigado a cumprir para com os pressupostos do art. 186 do CC,⁷ por exemplo, sendo privado das hipóteses do art. 6.º, VIII, do CDC?⁸ Se considerarmos tão somente o

(...)

V – defesa do consumidor;

(...).

5. Art. 6.º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.
6. STJ. AREsp 160412, rel. Min: Sidnei Beneti, j. 26.08.2013. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=MON&sequencial=30539600&num_registro=201200606399&data=20130826]. Acesso em: 01 ago. 2016.
7. Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.
8. Art. 6.º São direitos básicos do consumidor:
(...)
VIII – a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências;

referido dispositivo da legislação civil, parece-nos, em um primeiro momento, que ficaria sem a devida reparação civil.

A segurança jurídica, ao nosso entendimento, estaria sedimentada através da incidência do Código de Defesa do Consumidor para estas relações. Locador e locatário, para o caso de aplicação do CDC, já sabem que a pactuação será monitorada pela atuação da legislação protetiva, mesmo que o negócio seja regido por lei especial e ou pelo Código Civil, sem desconsideração destes microsistemas; muito pelo contrário. As relações, atualmente, são pautadas e caracterizadas pelos contratos de massa. E, mesmo para a hipótese de negociação efetivada entre particulares (locador e locatário, sem a intervenção de administradora), a vulnerabilidade (informativa, fática, jurídica, por exemplo), é marca constante, e não pode ficar à margem dos ditames do CDC.

Por último, devemos também estar atentos ao novo Código de Processo Civil. Além da necessária fundamentação das decisões nos termos da Constituição Federal,⁹ a nova legislação processual determina a sua motivação, nos termos do art. 489, § 1.^o¹⁰ e incs. Portanto, a Corte, parece-nos, ao apreciar as questões como esta (e outras, evidentemente), deve motivar o julgamento, no sentido de deixar clara a real circunstância que determina a aplicação da lei especial e não do Código de Defesa do Consumidor, eis que requisito essencial da decisão.

FELIPE CUNHA DE ALMEIDA

Mestre em Direito Privado pela UFRGS. Especialista em Direito Processual Civil pela Escola Superior Verbo Jurídico. Professor convidado pela UniRitter Laureate International Universities. Advogado. escritoriof.felipe@terra.com.br

(...).

9. Art. 93. Lei complementar, de iniciativa do Supremo Tribunal Federal, disporá sobre o Estatuto da Magistratura, observados os seguintes princípios:

(...)

IX – todos os julgamentos dos órgãos do Poder Judiciário serão públicos, e fundamentadas todas as decisões, sob pena de nulidade, podendo a lei limitar a presença, em determinados atos, às próprias partes e a seus advogados, ou somente a estes, em casos nos quais a preservação do direito à intimidade do interessado no sigilo não prejudique o interesse público à informação;

(...).

10. Art. 489. São elementos essenciais da sentença:

(...)

§ 1.^o Não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que:

I – se limitar à indicação, à reprodução ou à paráfrase de ato normativo, sem explicar sua relação com a causa ou a questão decidida;

II – empregar conceitos jurídicos indeterminados, sem explicar o motivo concreto de sua incidência no caso;

III – invocar motivos que se prestariam a justificar qualquer outra decisão;

IV – não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador;

V – se limitar a invocar precedente ou enunciado de súmula, sem identificar seus fundamentos determinantes nem demonstrar que o caso sob julgamento se ajusta àqueles fundamentos;

VI – deixar de seguir enunciado de súmula, jurisprudência ou precedente invocado pela parte, sem demonstrar a existência de distinção no caso em julgamento ou a superação do entendimento.

(...).

ACÓRDÃO – Acordam os Senhores Desembargadores da 5.^a T. Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, Alvaro Ciarlini - relator, Silva Lemos – 1.^o Vogal, Josapha Francisco dos Santos – 2.^o Vogal, sob a presidência do Sr. Des. Silva Lemos, em proferir a seguinte decisão: CONHECER. NEGAR PROVIMENTO. UNÂNIME, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília, 4 de Maio de 2016. Alvaro Ciarlini, relator.

Documento Assinado Eletronicamente

RELATÓRIO – Trata-se de recurso de apelação interposto por Alexandre Leite Santana e outros contra a sentença de fls. que, nos autos dos embargos à execução ajuizado em desfavor de Carlos Alberto Sampaio, julgou improcedentes os pedidos ali formulados. Em face da sucumbência, foram os embargantes condenados ao pagamento das custas processuais e dos honorários de advogado arbitrados em R\$ 1.000,00.

Em suas razões (fls.) alegam, preliminarmente, a negativa de prestação jurisdicional ao argumento de inobservância da necessidade de realização de perícia técnica de modo a aferir a autenticidade da assinatura da fiadora no contrato de locação.

No mérito, sustentam a impossibilidade de prorrogação da obrigação de prestar fiança, bem como a abusividade da cláusula penal estipulada no contrato, que deve se ajustar ao patamar previsto no Código de Defesa do Consumidor.

Requerem o acolhimento da preliminar de negativa da prestação jurisdicional e, no mérito, a reforma da sentença para que sejam os embargos providos.

Preparo às fls..

Contrarrrazões apresentadas às fls., pugnando pelo conhecimento e desprovisionamento do apelo.

É o breve relatório.

VOTOS – O Sr. Des. Alvaro Ciarlini (relator): Inicialmente, cumpre esclarecer que a apelação foi interposta sob a égide do CPC/1973. Dessa forma, conforme Enunciado Administrativo 2 do STJ, “aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça”.

Considerando ainda que a publicação da sentença e a interposição do recurso são anteriores a 17 de março de 2016, analisa-se o caso posto em questão à luz das disposições contidas no CPC/1973 e do entendimento jurisprudencial então adotado.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

DA PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA

Afirma o apelante que o pedido de produção de prova pericial grafotécnica não foi apreciado pelo Juízo *a quo*.

À fl., o magistrado sentenciante intimou as partes para especificarem as provas que pretendiam produzir. Isso não obstante, após regular intimação dos respectivos advogados pelo DJE, mantiveram-se inertes, conforme certidão de fl., razão pela qual procedeu ao julgamento antecipado do mérito.

Com efeito, o juiz é destinatário da prova e ao compreender que há condições para proferir sentença, pode dispensá-la e julgar antecipadamente o mérito quando não houver necessidade de outras iniciativas probatórias, consoante o art. 330, inc. I do CPC/1973, correspondente ao art. 355, inc. I, do NCPC.

Nota-se que os embargantes apenas fizeram o protesto pela prova, mas não apresentaram quesitos, tampouco reiteraram o pedido no momento em que foi oportunizada a sua especificação, na fase postulatória.

Observe-se que o exame de idoneidade da assinatura foi realizado no Cartório do 1º Ofício de Notas e Protestos de Brasília (fl. 102), que reconheceu a firma por semelhança, ocasião em que o tabelião, ou seu substituto escrevente, confrontou a assinatura com o padrão existente naquela serventia.

São atribuições dos tabeliães de notas, entre outras, o reconhecimento de firmas (art. 7.º, inc. IV, da Lei 8.935/1994).

Nesse sentido, convém observar a seguinte lição doutrinária:

“O reconhecimento de firma é o ato notarial mediante o qual o notário atesta, com fé pública, que determinada assinatura é de certa pessoa. O notário atesta a autoria da assinatura aposta em documento privado, com diferentes graus de eficácia, conforme a espécie de reconhecimento de firma.” (BRANDELLI, Leonardo. Teoria geral do direito notarial. 4 ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 454).

Dessa forma, milita em favor da documentação acostada aos autos a presunção de veracidade, assim como não consta qualquer informação apta a desqualificar o reconhecimento de firma procedido pela serventia.

Conforme já ressaltado, os apelantes deixaram transcorrer *in albis* (fl.) o prazo para especificação da prova que pretendiam produzir e não declinaram sua natureza e finalidade. Assim, percebe-se que a produção da prova não apresentará dados indispensáveis ao deslinde da questão e os documentos carreados aos autos são suficientes para analisar o mérito da demanda.

Por todo o exposto, REJEITO a preliminar de nulidade da sentença por cerceamento de defesa.

DO MÉRITO

Alegam os apelantes a impossibilidade de prorrogação da obrigação de prestar fiança. Analisando os autos, verifica-se que o apelo não merece prosperar.

O CC assim dispõe, acerca da fiança no art. 818: “Pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra”.

E, o art. 819 do mesmo estatuto civil afirma que “A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva”.

Consoante o Contrato de Locação acostado por cópia às fls., o prazo de duração da locação era, inicialmente, de 30 meses, no período compreendido entre 1 de novembro de 2007 a 30 de abril de 2010 (fl.).

A Lei 8.245/1991, em seu art. 39, prevê que qualquer das garantias da locação deve ser estendida até a efetiva devolução do imóvel, salvo disposição contratual em contrário.

Observa-se constar expressamente na Cláusula Décima Quinta (fl.) que:

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Como fiadores e principais pagadores de todas as obrigações que incumbem ao (a) Locatário (a), assumindo solidariamente entre si e juntamente com o(a) afiançado (a), o compromisso de bem e fielmente cumprirem o presente Contrato de Locação, até a entrega das chaves do imóvel, objeto do presente contrato, com o cumprimento de todas as suas cláusulas e condições, inclusive durante a prorrogação deste Contrato, além de custas processuais e honorários advocatícios devidos pelo (a) afiançado (a), até final liquidação de quaisquer débitos e ações movidas contra o(a) Locatário (a) (...) (os grifos estão no original)

Conforme se observa, a prorrogação da garantia fidejussória restou avençada, de forma expressa, até a efetiva entrega das chaves, motivo pelo qual não pode o fiador se exonerar da responsabilidade contratual que anuiu expressamente.

Ademais, a orientação jurisprudencial do STJ foi modificada quanto à aplicação do verbete da Súmula 214 quando houver cláusula contratual prevendo que a fiança perdura até a entrega do imóvel, conforme o julgado abaixo transcrito:

Locação. Fiança. Prorrogação do contrato. Cláusula que prevê a obrigação até a entrega das chaves. Exoneração do fiador. Impossibilidade. Entendimento consolidado a partir do julgamento do EREsp 566.633/CE.

PRECEDENTES.

1. A Egrégia Terceira Seção desta Corte pacificou o entendimento no sentido de que, havendo, no contrato locatício, cláusula expressa de responsabilidade do garante até a entrega das chaves, responde o fiador pela prorrogação do contrato, a menos que tenha se exonerado na forma do art. 1.500 do CC/1916 ou do art. 835 do Código Civil vigente, a depender da época da avença.

2. Agravo regimental desprovido (AgRg no REsp 923.347/RS, rel. Min. Laurita Vaz, 5.^a T., j. 26.06.2007, DJ 06.08.2007 p. 688).

Dessa forma, não se aplica ao caso o Enunciado 214 da Súmula do colendo STJ, devendo o fiador assumir os débitos posteriores à prorrogação do contrato, sendo a parte legítima para responder pela dívida.

Por oportuno, vale o destaque dos precedentes do STJ e do TJDFT sobre a questão em análise:

Agravo regimental no recurso especial. Ação de cobrança. Locação predial urbana. Prorrogação, por prazo indeterminado. Fiança até efetiva devolução das chaves. Expressa previsão contratual. Recurso especial provido.

1. Com o julgamento dos EREsp 566.633/CE, ficou pacificado no âmbito do STJ a admissão da prorrogação da fiança nos contratos locatícios por prazo indeterminado, contanto que expressamente prevista no pacto (v.g., a previsão de que a fiança subsistirá ‘até a entrega das chaves’).

2. Todavia, a jurisprudência consolidada apreciou demandas à luz da redação primitiva do artigo 39 da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91).

Com a nova redação conferida pela Lei 12.112/09, para contratos de fiança firmados a partir de sua vigência, salvo disposição em contrário, a garantia, em caso de prorrogação legal de locação por prazo indeterminado, também prorroga-se automaticamente (ope legis), resguardando-se, durante esse prazo, a faculdade de o fiador exonerar-se da obrigação mediante notificação resilitória.

3. No caso, a ação de execução foi ajuizada no ano de 2004, por conseguinte, o contrato de fiança é anterior à vigência da Lei 12.112/09, de modo que a prorrogação do contrato de locação só poderia implicar a prorrogação da fiança no caso de expressa pactuação a respeito no contrato acessório, o que existia.

4. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no REsp 1232891/MG, rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4.^a T., j. 10.03.2016, DJe 21.03.2016);

Agravo Regimental No Agravo Em Recurso Especial. Fiança Locatícia. Responsabilidade Do Fiador. Prorrogação. Impossibilidade. Ausência De Previsão Contratual. Agravo Regimental Improvido.

1. “Com o julgamento dos EREsp 566.633/CE, ficou pacificado no âmbito do STJ a admissão da prorrogação da fiança nos contratos locatícios prorrogados por prazo indeterminado, contanto que expressamente prevista no contrato (v.g., a previsão de que a fiança subsistirá ‘até a entrega das chaves’)”.

Ademais, com a nova redação conferida ao art. 39 da Lei do Inquilinato, pela Lei 12.112/09, para contratos de fiança firmados a partir de sua vigência, salvo disposição contratual em contrário, a garantia, em caso de prorrogação legal do contrato de locação por prazo indeterminado, também prorroga-se automaticamente (ope legis), resguardando-se, durante essa prorrogação, evidentemente, a faculdade de o fiador de exonerar-se da obrigação mediante notificação resilitória. (AgRg no REsp 1222078/RJ, rel. o Min. Luis Felipe Salomão, 4.^a T., j. 15.09.2015, DJe 18.09.2015).

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 766.876/PR, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, 3.^a T., j. 23.02.2016, DJe 07.03.2016);

Civil. Apelação. Embargos à execução. Locação de imóvel residencial. Prorrogação automática por prazo indeterminado. Responsabilidade do fiador. Excesso de execução. Art. 333, I, CPC. Multa contratual. Sentença mantida.

1. Nos termos do disposto no art. 39 da Lei 8.245/91, “salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel”.

2. Deve o fiador responder pelos débitos decorrentes da locação em período posterior à prorrogação automática do contrato, sobretudo porque não se valeu da prerrogativa de que dispunha, no sentido de se exonerar da fiança, conforme lhe assegurado pelo art. 835 do CC/2002.

3. Precedentes, do STJ e da Casa. 3.1 “(...) A Terceira Seção deste Tribunal firmou entendimento no sentido da validade de cláusula de contrato de locação por prazo certo que prorrogue a fiança até a entrega das chaves do imóvel, se expressamente aceita pelo fiador que não se exonerou do encargo na forma do o art. 835 do Diploma Civil atual, correspondente ao art. 1.500 do CC/1916.’ Precedentes. 2. Agravo regimental provido.” (AgRg no REsp 753.170/SP, rel. Min. Vasco Della Giustina (Desembargador Convocado do TJ/RS), DJe 03/08/2011)”. 3.2 “I - Ainda que o contrato de locação tenha-se prorrogado sem a anuência do fiador, se este se responsabilizou expressamente até a efetiva entrega das chaves, deve arcar com a obrigação contratual não adimplida pelo devedor principal. II - Entende-se que seria afastada a responsabilidade do fiador se este se exonerasse da fiança, nos termos do disposto no art. 835 do CC: ‘Art. 835. O fiador poderá exonerar-se de fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 60 (sessenta) dias após a notificação do credor.’ (20100020208323AGI, rel. Lecir Manoel da Luz, DJ 25.04.2011 p. 100)”.

4. A assertiva a respeito de excesso de execução trazida em embargos do devedor, contudo desacompanhada de elementos aptos a demonstrar tais excessos (art. 333, I do CPC) leva ao não acolhimento da pretensão do embargante.

5. É lícito às partes pactuar o percentual dos juros e da multa em caso de inadimplência contratual, podendo, inclusive, estipular valores que venham desestimular o descumprimento do pacto.

6. Recurso improvido. (Acórdão n.798974, 20110710308788APC, rel. João Egmont, Revisor: Luciano Moreira Vasconcellos, 5.^a T. Cível, j. 25.06.2014, DJE 03.07.2014. Pág.: 208)

Nessa perspectiva, o magistrado ao aplicar o seu livre convencimento, deve observar os fatos e provas apresentados nos autos, a legislação correlata à espécie, bem como as decisões emanadas das cortes superiores, sobretudo após a entrada em vigor do Novo CPC, que notabilizou a aplicação dos precedentes aos casos idênticos.

Irresignam-se, por fim, quanto ao percentual da cláusula penal que estipula multa de 10% em caso de mora dos aluguéis, ao argumento de que o percentual máximo não pode exceder a 2%, conforme previsão no Código de Defesa do Consumidor.

De igual maneira não merece prosperar a insatisfação dos apelantes, pois o contrato de locação não é regido pelas normas do Código de Defesa do Consumidor, mas por legislação específica (Lei 8.245/1991), *lex specialis*.

Nesse sentido, anote-se o seguinte precedente deste egrégio Tribunal:

Despejo c/c cobrança de aluguéis. Cerceamento de defesa.

Multa contratual. Código de defesa do consumidor.

1. O julgamento antecipado da lide, quando desnecessária a dilação probatória, não traduz cerceamento de defesa. A documentação constante dos autos basta para a formação da convicção do julgador.

2. O contrato de locação de imóveis não se acha sob o âmbito de incidência do CDC, mas, sim, da Lei 8.245/91.

É válida a cláusula penal equivalente a 10% do valor do débito. (Acórdão 922267, 20130710357302APC, rel. Fernando Habibe, 4.ª T. Cível, j. 24.02.2016, DJE 03.03.2016. P.: 207)

Portanto, incabível a redução da multa moratória contratualmente pactuada pelas partes (cláusula segunda, parágrafo segundo, p. 36) para o patamar de 2% previsto no Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto, REJEITO a preliminar de cerceamento de defesa e NEGÓ PROVIMENTO ao apelo para manter a sentença em todos os seus termos.

É como voto.

O Sr. Des. Silva Lemos – Vogal.

Com o relator.

O Sr. Des. Josapha Francisco Dos Santos – Vogal.

Com o relator.

DECISÃO: Conhecer. Negar Provimento. Unânime.
