



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003312-93.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Isabel Cristina Magro Balestrero e outro**
 Executado: **Fabio Bottura Pimenta e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Trata-se de exceção de pré-executividade ofertada em execução fundada em contrato de locação, no qual os executados figuraram como fiadores.

Rejeito de início a alegação de nulidade da citação dos executados, seja porque não se ressentiu de vício a maculá-la, seja porque atingiu sua finalidade.

As demais arguições a esse título entrosam-se com o mérito da causa e como tal serão apreciadas.

O documento de fls. 05/10 encerra o contrato de locação de imóvel em que os executados figuraram como fiadores.

Extraí-se dele que sua vigência seria de doze meses, começando em 07 de julho de 2011 e terminando em 07 de julho de 2012, ao que se seguiu sua renovação por prazo indeterminado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Como não vislumbrei nesse instrumento cláusula específica que delimitasse a extensão temporal da obrigação assumida pelos fiadores e especialmente que ela persistiria na hipótese de prorrogação da locação por prazo indeterminado, os exequentes foram instados a se manifestar sobre isso (fl. 32), mas permaneceram inertes (fl. 34).

O quadro delineado conduz ao acolhimento da exceção oposta.

Com efeito, o art. 819 do Código Civil estipula que a fiança não admite interpretação extensiva, reputando-se bem por isso que na espécie vertente ela subsistiu durante o lapso de vigência inicialmente determinado no contrato.

Somente se houvesse disposição específica dando conta de que a obrigação persistiria até a entrega das chaves se poderia cogitar que o dever dos executados se prolongaria para além de 07 de julho de 2012.

O Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já teve ocasião de perfilhar esse entendimento:

“Despejo por falta de pagamento c.c. cobrança. Sentença de procedência. Fiança. Prestação da garantia até a efetiva entrega das chaves. Pretensão de exoneração pela prorrogação do contrato por tempo indeterminado. Inadmissibilidade. Se a fiança foi prestada não por tempo certo, mas até efetiva devolução do imóvel locado, a garantia persiste em caso de prorrogação da locação por tempo indeterminado, não se configurando novação capaz de exonerar o fiador. Ausência de enquadramento do caso à Súmula 214 do STJ. Apelo improvido.” (TJ-SP, Apelação nº 0071022-35.2011.8.26.0002, 34ª Câm. Dir. Privado - Rel. Des. **SOARES LEVADA**, j. em 09/03/2015).

“Ação de indenização por danos materiais, decorrente de locação imobiliária. A responsabilidade do fiador pelas obrigações decorrentes da locação subsiste mesmo depois do vencimento do ajuste por prazo determinado, perdurando até a efetiva entrega das chaves. Exegese do art. 39, da Lei nº 8.245/91 e da cláusula 19ª do contrato celebrado pelas partes.” (TJ-SP, Apelação nº 0120302-14.2007.8.26.0002, 34ª Câm. Dir. Privado - Rel. Des. **GOMES VARJÃO**, j. em 30/06/2014).

Tais orientações aplicam-se com justeza ao caso trazido à colação.

Dessa maneira, e como o débito exequendo teve origem em fatos sucedidos apenas em 2013 (fl. 01), a conclusão que se impõe é a de que inexistente liame entre os mesmos e os executados.

É o que basta para que o pleito destes vingue, mas não vislumbro nem mesmo em tese o elemento subjetivo indispensável à imposição das regras do art. 17 do Código de Processo Civil e do art. 940 do Código Civil.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Isto posto, **ACOLHO** a exceção de pré-executividade de fls. 17/23 para extinguir a execução, mas deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.

São Carlos, 02 de setembro de 2015.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**