

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1012769-18.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Carlos Eduardo Venanzi e outro**
 Requerido: **Sérgio Sebastião Zucolotto e outro**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

PODER JUDICIÁRIO**1ª Vara Cível de São Carlos****Processo 1012769-18.2016****VISTOS.**

CARLOS EDUARDO VENANZI e sua esposa ajuizaram a presente **AÇÃO DECLARATÓRIA DE EXTINÇÃO DE FIANÇA COM PEDIDO LIMINAR** em face de **SERGIO SEBASTIÃO ZUCOLOTTO** representado por **CENTER IMÓVEIS**, todos devidamente qualificados nos autos. Em apenso para julgamento conjunto, encontram-se os **EMBARGOS À EXECUÇÃO nº 1001396-53.2017**, redistribuídos à esta Vara pela 4ª Vara Cível local.

Os requerentes, prestaram fiança em Contrato de Locação de Imóvel firmado com a procuradora do requerido, tendo como locatário o Sr. Wanderlei Aparecido Osio. O locatário deixou de pagar os aluguéis em janeiro de 2016 e eles (autores) foram informados somente em outubro e de forma informal sobre a inadimplência; que em nenhum momento eles (fiadores/autores) foram

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

notificados de que o locatário estava em atraso com os alugueis. Posteriormente foram notificados de que seus nomes seriam incluídos nos quadros do órgão de restrição ao crédito, em razão da dívida no importe de R\$ 13.045,31, correspondente aos alugueis vencidos. Indignados com a falta de notificação ajuizaram a presente demanda. Requereram Tutela provisória de urgência para a exclusão de seus nomes do cadastro de mal pagadores, concessão de liminar, permitindo a concretização de depósito judicial no valor de R\$ 13.045,31. A inicial veio instruída por documentos às fls. 14/33.

Devidamente citado, o requerido apresentou contestação alegando, preliminar de carência de ação. No mérito argumentou que em decorrência da falta de pagamento iniciou uma AÇÃO DE DESPEJO, por falta de pagamento feito nº 1012617-67.2016.8.26.0566, distribuída à 5ª Vara Cível, que foi arquivada e extinta porque houve a rescisão da locação e consequente entrega das chaves pelo locatário. Com a entrega das chaves e a rescisão da locação foi extinta a fiança; sendo assim o presente feito deve ser extinto. No mérito enfatiza que os fiadores firmaram contrato de locação por prazo indeterminado e devem buscar a exoneração por notificação, o que não aconteceu. Aduz que o imóvel foi desocupado e consequentemente houve a extinção da fiança, permanecendo a responsabilidade das obrigações.

Foi realizada audiência de conciliação a fls. 157 sendo que a tentativa de composição amigável resultou infrutífera.

Sobreveio réplica a fls. 166/167.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

As partes foram instadas a produção de provas. A parte requerida alegou que pretende o julgamento no estado, por se tratar de matéria exclusivamente de direito; os autores quedaram inertes (fls. 189).

Nos embargos à execução apensados os aqui autores praticamente levantam as mesmas teses: má-fé do requerido/embargado por não ter cobrado o débito tão logo o locatário tornou-se inadimplente. Pediram a conexão das ações.

Relatei, na síntese do que tenho como necessário.

DECIDO, as LIDES no estado em que se encontram por entender que a cognição está completa nos moldes em que se estabilizou a controvérsia como um todo.

O contrato de locação venceu em 05/12/2006 e a partir de então foi prorrogado por prazo indeterminado até que em 26/11/2016 nos autos da Ação de Despejo por falta de Pagamento que correu na 5ª Vara Cível (Processo n. 1012617-67.2016) o locatário entregou as chaves.

Quase dez anos se passaram desde o vencimento e os fiadores nada disseram sobre a vontade de se afastar da garantia.

Para obter a exoneração, após a prorrogação por prazo indefinido os fiadores, ou seja, CARLOS EDUARDO VENANZI e ELISANDRA OSIO VENANZI deveriam ter notificado o locador; **e assim procederam, conforme documentos de fls. 27/30, contudo, apenas em 03/11/2016, dias antes da**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

propositura da ação exoneratória que se deu em 11/11/2016.

É salutar destacar que há previsão no contrato em comento (v. especificamente a cláusula V, parágrafo 2º) de que os requerentes assumiram o encargo (fiança) até a efetiva entrega das chaves.

Tenho para mim que a cláusula V, parágrafo 5º do contrato que impede a renúncia aos direitos do art. 838, I do CC não subsiste após o decurso do prazo inicialmente previsto, todavia, se era pretensão dos autores se desvincular da avença deveriam ter notificado o locador; como já tido; assim não agiram e somente em 11/11/2016 é que vieram a Juízo demonstrando tal intento.

Assim como prevê o art. 39 da LI permaneceram eles vinculados ao negócio até o momento da citação concretizada nestes autos para os fins do inciso I do art. 40 da LI. A partir de então os autores ficam desonerados.

Os fiadores pedem que o Juízo reconheça ter havido moratória com efeito liberatório da garantia.

Segundo eles os locadores deixaram passar 12 meses sem pagamento até que ajuizaram a ação de execução. Nesse interregno o débito se acumulou e como não foram cientificados nada puderam fazer.

Não existe no ordenamento jurídico regra que determine a notificação prévia do fiador antes do ajuizamento de ação em que se busca o pagamento de obrigação inadimplida pelo afiançado; a regra segundo a qual não havendo termo, a mora se constitui mediante interpelação judicial ou extrajudicial



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

(Código Civil, art. 397, parágrafo único), não se aplica.

Ao contrário do que os réus afirmam, não foi convencionado no contrato que seria necessária notificação para constituir em mora os fiadores, o que é constatado, sem exercício de nenhum esforço interpretativo, pela leitura da cláusula V, parágrafo 8º (cf. fls. 53).

Por fim, no caso em apreço, não está caracterizada a moratória, pois, na verdade, houve simples tolerância do credor dos aluguéis, contratualmente permitida. O fato de o locador não ter ajuizado qualquer ação de cobrança ou execução contra o inquilino durante um longo período não aproveita os fiadores, já que o exercício de tal direito fica única e exclusivamente a seu critério, desde que não ocorra a prescrição da ação.

É da doutrina de SERPA LOPES que não é qualquer prorrogação ou espera no recebimento de um débito vencido que pode dar lugar ao término da fiança (Curso de Direito Civil, Vol. IV, pág. 494, 4ª Edição, Freitas Bastos).

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO DE EXONERAÇÃO DE FIANÇA** para que os fiadores fiquem desobrigados da mesma, a contar da citação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

que se deu em 31/01/2017.

JULGO IMPROCEDENTES OS EMBARGOS À EXECUÇÃO (N. 1001396-53.2017) QUE ENCONTRAM-SE APENSADOS.

Ante a sucumbência praticamente total dos autores/embargantes, ficam os mesmos condenados ao pagamento das custas e despesas processuais de ambas as ações (exoneração de fiança e embargos à execução) e ainda aos honorários advocatícios da parte adversa que fixo por equidade, em R\$ 2.500,00 para as duas demandas.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 e 524, do CPC.

Publique-se e intímem-se.

São Carlos, 22 de junho de 2017.

1012769-18.2016.8.26.0566 - lauda 6



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

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