



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **1013247-89.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Embargos À Execução - Extinção da Execução**
 Embargante: **Domingos Bernini**
 Embargado: **Lidia Antunes Lopes**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **VILSON PALARO JUNIOR**

Vistos.

DOMINGOS BERNINI e MARIA APARECIDA GONÇALVES BERNINI, qualificado(s) na inicial, opuseram os presentes embargos à execução que lhes move Lidia Antunes Lopes, também qualificada, alegando, em preliminar, inépcia da inicial na medida em que houve homologação de acordo nos autos da ação de despejo, além do que, não tenham sido notificados, na qualidade de fiadores, do ajuizamento daqueles autos, alegando, ainda, iliquidez do título na medida em que foram incluídos nos cálculos da execução os valores acordados na ação de despejo, valores esses que deveriam ser objeto de cobrança somente dos locatários, enquanto que, no mérito, repete não possam ser exigidos dos fiadores os valores cobrados na ação de despejo, de modo a requerer a procedência dos embargos.

A embargada apresentou impugnação alegando que a ação de despejo por falta de pagamento não cumulado com cobrança teve como objeto apenas a rescisão do contrato de locação, de modo a ingressar com a ação somente contra a locatária, sendo a ação de execução processo autônomo tendo como objeto a cobrança dos valores do aluguel e acessórios não pagos, ingressando contra os fiadores, que são os garantidores solidários do contrato de locação, salientando que o acordo firmado nos autos da ação de despejo não representou novação da dívida e, uma vez não cumprido, ensejou na rescisão do contrato e consequente despejo da locatária, concluindo pela improcedência dos embargos

É o relatório.

DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, conforme permite o artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, à vista das provas existentes nos autos, suficientes para o deslinde da questão.

Inicialmente, importante destacar o conceito de moratória que é fato caracterizado quando o credor concede prorrogação de prazo ao devedor para que ele cumpra a obrigação assumida, considerando a doutrina essa ocorrência como negócio jurídico celebrado pelas partes que implica em novação da dívida, com efeito de extinguir a anterior.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

No caso posto, verificou-se que a locadora/embargada celebrou acordo exclusivamente com a locatária (cf. Fls. 10/123), devidamente homologado (cf. Fls. 13), no qual restou ajustado que o débito locatício vencido deveria ser quitado em 10 parcelas mensais, o que configura a concessão de moratória.

Nos termos do inciso I, do art. 838 do CC, a concessão de moratória importa na extinção da garantia, de forma que o fato de a cobrança aqui versada corresponder também a aluguéis e encargos devidos a partir de junhoabril de 2016, depois do pacto com a locatária (assinado em março de 2016, para quitação da dívida), importa no reconhecimento de ausência de responsabilidade solidária dos garantes por dívida posterior à extinção do contrato de fiança.

Ademais, observa-se que o art. 844, caput e §1º, dispõe que “a transação não aproveita, nem prejudica senão aos que nela intervierem, ainda que diga respeito a coisa indivisível. § 1º Se for concluída entre o credor e o devedor, desobrigará o fiador”

Isso porque, “A moratória e a novação na confissão de dívida do inquilino e no parcelamento concedido pelo locador, tudo sem anuência dos fiadores, extinguem a fiança.” (Apelação nº 0160002-23.2009.8.26.0100 - J. 10.06.2014).

Consoante vem decidindo o Superior Tribunal de Justiça, o parcelamento da dívida oriunda de contrato de locação constitui concessão de moratória ao locatário e, por força do disposto no art. 838, I, do Código Civil, acarreta a exoneração da fiança se ausente anuência do fiador. Confira-se: “*Facultando o Locador ao Locatário o parcelamento do débito locatício e dilação do prazo além do vencimento da dívida, resta caracterizado o instituto da moratória. Havendo transação e moratória, sem a anuência dos fiadores, não respondem esses por obrigações resultantes de pacto adicional firmado entre locador e locatário, ainda que exista cláusula estendendo suas obrigações até a entrega das chaves, disposição esta que não prevalece.*” (REsp nº 828630/SP - 5ª Turma - relatora Ministra Laurita Vaz - J. 06.04.2010).

E a jurisprudência do E. TJSP não é diversa, senão vejamos: “*Locação de imóvel. Ação de cobrança. Fiança. Parcelamento do débito. Moratória. Anuência dos fiadores. Ausência. Exoneração. Constitui concessão de moratória a autorização dada pelo locador ao locatário para parcelamento do débito locatício com pagamento em prazo além de seu vencimento originário. A moratória concedida pela locadora ao locatário, sem participação dos fiadores, acarreta a extinção da responsabilidade solidária destes. Recurso provido.*” (cf; Apelação 1031437-93.2016.8.26.0224 – TJSP - 19/06/2018).

Alias o entendimento é sumulado pelo Superior Tribunal de Justiça, nessa hipótese, aplicando-se a Súmula 214, ou seja, de se considerar o pacto moratório como aditamento contratual, o qual não pode ser oponível ao fiador que não anuiu com as modificações.

Isso porque a transação realizada entre locador e locatário, acompanhada de confissão de dívida e de parcelamento do débito locatício, sem o consentimento ou participação do fiador, constitui aditamento, para fins de incidência da mencionada Súmula.

Note-se que, uma vez firmado o pacto moratório, a solução conferida pelo Superior Tribunal de Justiça é a extinção total da fiança, e não apenas no que se refere ao pagamento das prestações locatícias. Afinal, trata-se de obrigação intuito personae, em que a confiança está na base da relação jurídica, de modo que a concessão do pacto moratório



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

apenas ao locatário rompe essa confiança e permite a desoneração total da fiança. Em verdade, o Superior Tribunal entende que a moratória configura novação, o que desobriga o fiador das obrigações.

Nesse mesmo sentido, destaca-se: "*Civil. Locação de imóvel. Ação de despejo por falta de pagamento c.c cobrança de aluguéis e acessórios. Sentença de procedência. Pretensão à reforma manifestada pelos réus (fiadores). Viabilidade. Exoneração de fiança. Ocorrência. Acordo entre locador e locatário no curso desta demanda, sem anuência dos fiadores e antes mesmo de terem sido citados, configura moratória apta a dar azo à extinção da fiança. Inteligência dos artigos 838, inciso I, e 844, § 1º, do Código Civil. Incidência da Súmula n. 214 do C. STJ, segundo a qual "O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu". Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal de Justiça. Sentença reformada nesse ponto. RECURSO PROVIDO*" (cf. Apelação n. 0029514-05.2011.8.26.0554 – TJSP-01.09.2015).

Pelo exposto, a exoneração dos fiadores/embargantes é de rigor.

O embargado sucumbe e deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 15% do valor da dívida, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTES os presentes embargos à execução, em consequência do que DECLARO EXTINTO o contrato de fiança firmado por e MARIA APARECIDA GONÇALVES BERNINI, excluindo-se os fiadores da execução e CONDENO o embargado ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 15% do valor da dívida.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 19 de junho de 2018.

VILSON PALARO JUNIOR

Juiz de direito.

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