



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1009622-47.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução**
 Embargante: **Guilherme Perroni Buzo e outros**
 Embargado: **Ricetti Empreendimento e Administração Ltda.**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Guilherme Perroni Buzo, José Ubaldo Buzo e Marilena Marcatto Buzo opõem embargos à execução nº 1010643-92.2016.8.26.0566, que lhes move Ricetti Empreendimento e Administração Ltda, alegando ilegitimidade passiva na execução vez que, como fiadores, sua obrigação relativa ao contrato locatício extinguiu-se em 28.02.2016, porquanto nos termos da jurisprudência do STJ o fiador não responde no período de prorrogação do contrato locatício se não consta cláusula expressa de responsabilidade até a efetiva entrega das chaves.

Embargos recebidos sem efeito suspensivo.

Impugnação oferecida pela embargada.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas.

O entendimento do STJ no sentido de que o fiador só responde em caso de prorrogação do contrato se existir cláusula expressa estabelecendo a sua responsabilidade até a efetiva entrega das chaves (AgInt nos EDeI no AREsp 534.789/SP, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, 4ªT, j. 01/06/2017) não é aplicável para os contratos firmados após a entrada em vigor da

1009622-47.2017.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Lei nº 12.112/2009, que alterou o art. 39 da Lei nº 8.245/91, para estabelecer expressamente que somente disposição contratual em sentido contrário afastará a extensão de qualquer das garantias da locação (entre as quais a fiança), no caso de prorrogação da locação.

Vejam-se as redações antes e depois da alteração:

ANTES DA LEI Nº 12.112	APÓS A LEI Nº 12.112
Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.	Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, <u>ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado</u> , por força desta Lei.

Nesse sentido decidiu o próprio STJ:

FIANÇA EM LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. IMPRESCINDIBILIDADE. A MELHOR INTERPRETAÇÃO DO ARTIGO 39 DA LEI DO INQUILINATO, EM SUA REDAÇÃO PRIMITIVA, É A DE QUE, EM NÃO HAVENDO EXPRESSA PACTUAÇÃO NO CONTRATO DE FIANÇA ACERCA DA PRORROGAÇÃO DESSE PACTO ACESSÓRIO, A PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO, NÃO IMPLICA A MANUTENÇÃO DO FIADOR COMO GARANTE. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA NO ÂMBITO DO STJ. REDAÇÃO ATUAL DO ARTIGO 39 DA LEI DO INQUILINATO, COM A ALTERAÇÃO DE SUA REDAÇÃO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

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

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

PROMOVIDA PELA LEI 12.112/09. A PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO, POR FORÇA DA LEI DO INQUILINATO, RESULTA NA MANUTENÇÃO DA FIANÇA, SALVO EXPRESSA DISPOSIÇÃO CONTRATUAL EM CONTRÁRIO.

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").

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 ao dispositivo 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. (...)

(REsp 1326557/PA, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/11/2012, DJe 03/12/2012)

Ante o exposto, rejeito os embargos à execução, condenando os embargantes em custas, despesas e honorários, arbitrados estes em 10% sobre o valor atribuído à causa nos embargos, observada a AJG.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

P.I.

São Carlos, 24 de outubro de 2017.

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