



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: **1003059-08.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução**
 Embargante: **Ana Claudia Bertoco de Mattos**
 Embargado: **Valdomiro José Gullo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A embargante Ana Claudia Bertoco de Mattos opôs os presentes embargos à execução que lhe promove o embargado Valdomiro José Gullo, requerendo seja exonerada de qualquer fiança após o término do contrato de locação, ocorrido em 14 de março de 2004. Sustenta que, na qualidade de fiadora, está sendo executada, como devedora solidária, nos autos do processo 0010747-14.2010.8.26.0566, decorrente de contrato de locação que se iniciou em 14/09/2001 e com termo final em 14/03/2004. Aduz que assumiu a condição de fiadora somente pelo prazo determinado no contrato de locação, o qual foi renovado tacitamente sem sua anuência. Sustenta que a locação foi pactuada antes da vigência da Lei 12.112/09, devendo ser observada a Súmula 214 do STJ. Pede seja desconsiderado o disposto na cláusula primeira, alínea "a", da carta de fiança, que estabelece que a fiadora será responsável solidária pelo pagamento da dívida, mesmo após o vencimento do prazo contratual até a efetiva entrega das chaves.

O efeito suspensivo foi indeferido às folhas 29.

O embargado, em impugnação de folhas 31/46, requer a rejeição dos embargos porque a embargante prestou fiança responsabilizando-se pelos aluguéis do imóvel, obrigando-se, solidariamente, no pagamento das importâncias devidas e demais obrigações contratuais até a entrega real e efetiva do imóvel, estendendo-se até a efetiva e real entrega das chaves. Aduz que é inaplicável ao caso a Súmula 214 do STJ porque não houve aditamento do contrato.



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

Réplica de folhas 161/167.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a dilação probatória, tratando-se de matéria de direito.

Pretende a embargante, em síntese, exonerar-se da fiança prestada em contrato de locação. Sustenta que a locação foi pactuada antes da vigência da Lei 12.112/09, oportunidade em que o fiador não respondia por obrigações resultantes de aditamento/prorrogação de locação à qual não anuiu, segundo a Súmula 214 do STJ.

Todavia, o verbete da Súmula 214 do Colendo Superior Tribunal de Justiça, diz expressamente o seguinte: *"O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu."*

Entretanto, a embargante inseriu, por sua livre vontade, a palavra "prorrogação" que não se encontra na referida Súmula. A referida Súmula estabelece que, **em caso de aditamento**, o fiador não responde pelas obrigações que não assumiu.

No caso destes autos, não se trata de aditamento e sim de **prorrogação tácita**.

E segundo dispunha o artigo 39 da Lei 8.245/91, *"salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel"*. Atualmente, pela redação dada pela Lei 12.112/2009, tal artigo passou a ter a seguinte redação: *"Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei."*


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

Na vigência do Código Civil anterior, os fiadores poderiam exonerar-se da fiança por sua conveniência se o contrato ficasse indeterminado no tempo, mas, para isso, impunha-se-lhes o manejo de ação declaratória contra o locador e o locatário. Todavia, na regência do atual Código Civil, faz-se necessária, tão somente, a notificação ao credor.

No caso destes autos, nada disso foi providenciado pela embargante, razão pela qual responde pelo pagamento dos alugueres e encargos até a efetiva desocupação do imóvel ou a efetiva entrega das chaves.

Nesse sentido:

APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (CONTRATO DE LOCAÇÃO). EMBARGOS À EXECUÇÃO. FIADORES. PRORROGAÇÃO DA AVENÇA. INAPLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 214 DO STJ. RESPONSABILIDADE DOS FIADORES. INTELECÇÃO DO ART. 39 DA LEI Nº 8.245/91. IMPROVIDO O APELO DA FIADORA-EMBARGANTE. 1.- No que se refere à alegada Súmula nº 214 do STJ, em recente julgamento, ocorrido em 22/11/06, a Colenda 3ª Seção do STJ, sob o voto condutor do eminente Min. ARNALDO ESTEVES LIMA, colocou-se uma "pá de cal" na divergência, haja vista que se estabeleceu que havendo cláusula expressa no contrato de locação no sentido de que a responsabilidade dos fiadores perdurará até a efetiva entrega das chaves do imóvel objeto da locação, torna-se descabido falar em desobrigação destes, nada obstante a prorrogação do pacto locatício por prazo indeterminado. 2.- Os fiadores poderiam exonerar-se da fiança por sua conveniência se o contrato ficasse indeterminado no tempo, mas para isso, na vigência do anterior Código Civil, impunha-se-lhes o manejo de ação declaratória contra o locador e a locatária. Entretanto, na regência do atual diploma civil substantivo (art. 835, do Código Civil) faz-se necessária, tão somente, a notificação ao credor. No caso em apreço, todavia, nada disso foi diligenciado. Assim, na qualidade de devedores solidários, respondem pelo pagamento dos alugueres e encargos até a efetiva desocupação do imóvel. APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (CONTRATO DE LOCAÇÃO). EMBARGOS À EXECUÇÃO. DESACOLHIMENTO. NECESSIDADE. TÍTULO HÁBIL (LIQUIDEZ, CERTEZA E EXIGIBILIDADE). CONFIGURAÇÃO. INTELECÇÃO DO ART. 618, I, DO CPC. IMPROVIDO O RECURSO DA FIADORA-EMBARGANTE. O acervo probatório coligido nos autos conduz a seguro juízo de certeza de que, ao contrário do que sugere a executada, no caso em apreço, tem-se título líquido, certo e exigível. APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. (CONTRATO DE LOCAÇÃO). EMBARGOS À EXECUÇÃO. FIADORES. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE.



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

DESCABIMENTO. INTELECÇÃO DO ART. 82, DA LEI Nº 8.245/91, QUE ACRESCENTOU O INC. VII AO ART. 3º, DA LEI Nº 8.009/90. EMENDA CONSTITUCIONAL Nº 26/2000. INAPLICABILIDADE. RECURSO DA FIADORA-EMBARGANTE IMPROVIDO. Ao contrário do que proclamam a fiadora-recorrente, o plenário do Colendo Supremo Tribunal Federal decidiu pela eficácia da regra de exceção contida na Lei nº 8.009/90 atinente à fiança da locação, sem prejuízo da Emenda Constitucional nº 26/2000. Assim, na qualidade de devedores solidários, respondem pelo pagamento dos alugueres e encargos até a efetiva desocupação do imóvel. APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (CONTRATO DE LOCAÇÃO). EMBARGOS À EXECUÇÃO. FIADORES. INAPLICAÇÃO DO CDC. PREVALÊNCIA DO PRINCÍPIO "PACTA SUNT SERVANDA". EXIGÍVEL A MULTA CONTRATUAL DE 10%. IMPROVIDO O APELO DA FIADORA-EMBARGANTE. Falaciosa a assertiva de que, à luz do art. 52, § 1º, do CDC, é descabida a multa de 10% sobre o débito, e, sim, a de 2%. Com efeito, as obrigações "ex locato" são regidas por lei própria e, de há muito se consolidou que a relação locatícia não se configura relação de consumo (Relator(a): Adilson de Araujo; Comarca: Santo André; Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 15/04/2014; Data de registro: 16/04/2014).

Diante do exposto, rejeito os presentes embargos, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno a embargante no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor atribuído à causa, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária desde o ajuizamento dos embargos e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 15 de julho de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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