


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DISTRITAL DE IBATÉ**
**VARA ÚNICA**

Rua Albano Buzo, 367, . - Jardim Mariana

CEP: 14815-000 - Ibaté - SP

Telefone: (16) 3343-2104 - E-mail: ibate@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **0000271-38.2013.8.26.0233**  
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**  
 Requerente: **Douglas Gaudêncio**  
 Requerido: **Ivanildo Bianco e outro**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Wyldensor Martins Soares**

Vistos.

Trata-se de embargos à execução opostos sob alegação de excesso de execução na medida em que na qualidade de fiador o embargante não pode ser obrigado além das responsabilidades expressamente assumidas no contrato de locação. Entende que o valor devido é apenas R\$ 2.106,35, devendo ser decotada a multa contratual e meses em excesso. Requer a condenação do embargado às penas do art. 940 do Código Civil.

A inicial de fls. 02/07 veio instruída com os documentos de fls. 08/31 e foi emendada às fls. 34/36.

Impugnação às fls. 39/43 defendendo a liquidez e exigibilidade do título executivo e legitimidade dos fiadores que respondem pela fiança até a entrega das chaves. Requer a total improcedência dos embargos.

\*\*\*\*\*

**DECIDO.**

Com a nova redação conferida ao artigo 39 da Lei do

**0000271-38.2013.8.26.0233 - lauda 1**


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DISTRITAL DE IBATÉ**
**VARA ÚNICA**

Rua Albano Buzo, 367, . - Jardim Mariana

CEP: 14815-000 - Ibaté - SP

Telefone: (16) 3343-2104 - E-mail: ibate@tjsp.jus.br

Inquilinato 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 prorrogar-se automaticamente (ope legis), resguardando-se, durante essa prorrogação, evidentemente, a faculdade de o fiador de exonerar-se da obrigação mediante notificação resilitória.

No entanto, o contrato de fiança foi celebrado como pacto acessório à locação aos 12.07.2009 (data de início da locação) e, portanto, é anterior à vigência da Lei 12.112/09 (publicada aos 09.12.2009), de modo que a prorrogação do contrato de locação só poderia implicar a prorrogação da fiança, no caso de expressa pactuação a respeito no contrato acessório.

Destarte, permanece aplicável o entendimento jurisprudencial consagrado de que "Continuam os fiadores responsáveis pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal do contrato **se anuíram expressamente a essa possibilidade** e não se exoneraram nas formas dos artigos 1.500 do CC/16 ou 835 do CC/02, a depender da época que firmaram a avença" (EREsp nº 566.633/CE, 3ª Seção, Min. Paulo Medina, DJe de 12.03.2008).

Para lançar pá de cal sobre a questão tem-se a súmula 214 do E. STJ: "O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu."

De conseguinte, procede a alegação de excesso de execução nos que se refere a alugueres vencidos após o termo final do contato aos 12



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DISTRITAL DE IBATÉ

VARA ÚNICA

Rua Albano Buzo, 367, . - Jardim Mariana

CEP: 14815-000 - Ibaté - SP

Telefone: (16) 3343-2104 - E-mail: ibate@tjsp.jus.br

de julho de 2011.

De outro lado, contraditória a tese do embargante no sentido de que é inexigível a multa prevista na cláusula 11 do contrato porque as partes nada previram neste sentido.

Ora, a cláusula 11 é expressa e sua redação não deixa dúvidas. Qualquer infringência às cláusulas contratuais enseja multa de três alugueres. *In claris cessat interpretatio*.

Por fim, sem razão o embargante ao reclamar que os embargados sejam condenados ao dobro do valor cobrado em excesso, posto que a exigência não se fez de má-fé como alegado, incidindo na espécie o entendimento da súmula 159 do E. STF “Cobrança excessiva, mas de boa-fé, não dá lugar às sanções do art. 1.531 do Código Civil.” (referência ao dispositivo do Código Civil de 1916).

\*\*\*\*\*

Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os embargos tão-somente para decotar os alugueres posteriores ao termo final do contrato – 12 de julho de 2011, o que faço nos termos do inciso I do art. 269 do CPC.

Adeque-se o demonstrativo de débito.

Sucumbentes recíprocos serão rateadas as custas e despesas e cada parte arcará com os honorários de seu respectivo advogado.

Prossiga-se a execução.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DISTRITAL DE IBATÉ**

**VARA ÚNICA**

Rua Albano Buzo, 367, . - Jardim Mariana

CEP: 14815-000 - Ibate - SP

Telefone: (16) 3343-2104 - E-mail: [ibate@tjsp.jus.br](mailto:ibate@tjsp.jus.br)

PRIC.

Ibate, 17 de dezembro de 2013.

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