



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centreville
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0007381-93.2012.8.26.0566**
Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
Embargante: **Osnir Luiz da Silva Junior**
Embargado: **Eveline Maria Casale Lucchese**

OSNIR LUIZ DA SILVA JÚNIOR opôs embargos à execução fundada em título extrajudicial que lhe move **EVELINE MARIA CASALE LUCCHESI**, alegando, em suma, que responde pelos encargos reclamados, na qualidade de fiador, apenas até 16 de dezembro de 2008, pois exonerou-se da fiança prestada, e não responde por despesas de consumo de água, pois a dívida é pessoal e não atinge a proprietária e locadora do imóvel.

A embargada refutou tais alegações, asseverando inexistir decisão judicial anterior, exonerando o embargante da fiança prestada, e que persiste a responsabilidade pela dívida de consumo de água.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

Manifestou-se o embargante.

Requisitou-se informação do Serviço Autônomo de Água e Esgoto de São Carlos, cientes as partes.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Insurge-se o embargante contra a execução em si, na totalidade, não se limitando a arguir excesso. A petição inicial é peça processualmente apta e merece exame.

Cuida-se de execução de aluguéis vencidos entre 16 de agosto e 20 de setembro de 2011, IPTU do mesmo período e débito de consumo de água atinente ao período de 8 de novembro de 2007 a 7 de outubro de 2011 (fls. 31).

O embargante prestou fiança (v. fls. 29).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centreville
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Consta que o embargante comunicou à locadora, ora embargada, a exoneração da fiança, tendo em vista a substituição da locatária, à sua revelia. Esse fato inclusive justificou a propositura de ação de despejo, por infração contratual (v. fls. 86), pedido realmente acolhido.

A embargada tomou conhecimento dessa manifestação de vontade do fiador, antes ainda do vencimento do contrato, conforme se depreende da petição inicial da ação de despejo (fls. 86).

O E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao julgar o recurso de apelação interposto em tal ação, explicitou que:

Em 3 de dezembro de 2007 o fiador notificou a locadora que não mais garantiria os termos do contrato de locação, uma vez que tinha havido alteração quanto ao ocupante do imóvel (fls. 33 e 48).

Pelo art. 835 do Código Civil, aplicável à época, uma vez que o inciso X do art. 40 da Lei de Locação somente foi acrescentado pela Lei nº 12.112 em 9 de dezembro de 2009 – DOU de 10.12.2009 –, o fiador, desde que a obrigação não fosse por tempo determinado, podia se exonerar da fiança, por meio de notificação, respondendo, ainda, pelo prazo de sessenta (60) dias.

A manifestação expressa da vontade do fiador, portanto, obedeceu ao comando legal e, assim, sua obrigação teve curso até o escoamento dos sessenta dias após o fim do contrato, ocorrido em 16 de dezembro de 2008.

Não houve formação de coisa julgada a respeito, pois não se deliberou sobre exoneração da fiança. No entanto, a argumentação então utilizada é obviamente acompanhada por este juízo, para livrar o embargante de responsabilidade no tocante ao período subsequente ao encerramento do vínculo.

Com efeito, prestada com termo final previamente estabelecido, a fiança se extingue com o implemento desse tempo. ... Todavia, pode a fiança ser prestada sem limitação de tempo, quando então, mesmo que ainda vigente o negócio garantido, e desde que também ele não contenha termo final estabelecido “a priori”, que se impõe afinal a quem é garantidor acessório, a qualquer instante poderá o fiador se exonerar. A idéia evidente é que o fiador não pode permanecer indefinidamente vinculado à garantia prestada, sem saber até quando persistirá essa sua obrigação (Cláudio Luiz Bueno de Godoy, Código Civil Comentado, Coordenador Ministro Cezar Peluso, Ed. Manole, 2ª ed., pág. 795).

A tal respeito pondera Gil do Santos (Locação e Despejo – Comentários à Lei 8.245/91, Ed. RT, 7ª ed., pág. 259):

Quando a fiança é por tempo certo, o fiador não pode pedir


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

exoneração durante o prazo contratual, mas descabe sua responsabilidade por dívida posterior ao seu vencimento. Na verdade, se a fiança foi dada como garantia por período determinado, não se admite a responsabilização do fiador após o seu vencimento, pois, como se sabe, tratando-se de fiança a contrato gratuito e benéfico, não comporta interpretação extensiva

No sistema do Código Civil de 1916 exigia-se a propositura de ação exoneratória, para somente a partir do respectivo julgamento livrar-se o fiador da obrigação de garantia. No entanto, o Código Civil de 2002 tornou automática a exoneração, desde o sexagésimo dia subsequente à notificação do credor, quanto à intenção do fiador, de se exonerar.

É irrelevante a cláusula contratual de renúncia do direito de exoneração da fiança, pois o fiador não pretendeu nem pretende se isentar do período em que o contrato estava em curso. A vedação se aplica ao período de vigência do contrato.

Os aluguéis cobrados venceram em período posterior à exoneração do fiador, que, então, por eles não responde.

Há débitos de consumo de água, alguns no período ainda de vigência do contrato e da fiança.

Trata-se, porém, de obrigação pessoal, não real, sem vincular assim a proprietária o imóvel, que inclusive se opôs à cobrança executiva, mediante embargos (fls. 50/76).

Certa a reserva legal e certa a ausência de lei dispondo sobre a natureza propter rem da obrigação do usuário ou contratante de serviços prestados por concessionária de água, esgoto e energia elétrica, segue que só responde pelo débito aquele que contratou, não o adquirente do imóvel servido e que do contrato não fez parte." (Apelação com revisão nº 929.705-0/2).

A jurisprudência abona tal assertiva:

Tribunal de Justiça de São Paulo - TJSP.

APELAÇÃO CÍVEL - Ação de Cobrança - Prestação de serviços - Fornecimento de água e esgoto - Consumo por Locatário Débito cobrado do Proprietário - Impossibilidade - Dívida de natureza pessoal, não se caracterizando como obrigação de natureza "propter rem" - Honorários Advocatícios - Valor que não se mostra excessivo e obedeceu ao disposto no artigo 20, § 4º, do Código de Processo Civil - Decisão bem fundamentada - Ratificação nos termos do artigo 252, do Regimento Interno - Sentença de improcedência mantida - **RECURSO NÃO**


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

PROVIDO (APELAÇÃO Nº 0105756-90.2008.8.26.0010, Rel. Des. Penna Machado, j. 18.12.2013).

Fornecimento de água e esgoto. Dívida de natureza pessoal e não “propter rem”. Imóvel locado. Cobrança que deve ser dirigida ao locatário e não ao titular do domínio das parcelas vencidas e não pagas. Solidariedade inexistente, não se equiparando à lei decreto estadual sobre a matéria. Sentença mantida. Apelo improvido (Apelação nº 0155275-92.2007.8.26.0002, Rel. Des. Soares Levada, j. 7.10.2013).

Não constitui obrigação propter rem a de pagar tarifa de serviços de água e esgoto, do que resulta que só responde pela dívida aquele que contratou (Apelação com revisão de nº 0014387-70.2012.8.26.0011, Rel. Des. Celso Pimentel, j. 17.09.2013).

CONTRATO - Prestação de Serviços - Fornecimento de energia elétrica - Obrigação de natureza pessoal (propter personam) e não real (propter rem) - Fraude em medidor de consumo - Dívida, portanto, que deve incidir sobre quem consumiu ou usufruiu da energia - Inquilino que vem a locar o imóvel após a fraude praticada por anterior locatário não responde por ato deste último - Decisão mantida - Recurso improvido (Ap. Cível nº 937.195-0/5 - Marília - 31ª Câmara de Direito Privado - Relator Paulo Ayrosa - J. 07.08.2007 - v.u). Voto nº 8.215

CONTRATO - Prestação de serviços - Fornecimento de Energia Elétrica - A Obrigação de pagar tarifa de energia elétrica é de natureza pessoal, e não "propter rem" (Resolução ANEEL nº 456/00, artigo 4º, parágrafo 2º) - Inadmissibilidade do corte do fornecimento de energia elétrica com fulcro em inadimplemento de tarifas antigas - Sentença "ultra petita" reduzida de ofício aos limites do pedido - Recurso improvido (Ap. com Revisão nº 992.08.037.435-1 - São José do Rio Preto - 25ª Câmara de Direito Privado - Rel. Antonio Benedito Ribeiro Pinto - J. 27.05.2010 - v.u). Voto nº 17.662

Repercute também no Superior Tribunal de Justiça, cujo entendimento também tem sido no sentido de que o débito, tanto de água como de energia elétrica, é de natureza pessoal, não se caracterizando como obrigação de natureza “propter rem”. Assim, o inadimplemento é do usuário, ou seja, de quem efetivamente obteve a prestação do serviço. Precedentes: AgRg no AREsp 23.067/SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 14/10/2011; AgRg no REsp 1.256.305/SP, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, Primeira Turma, DJe 19/09/2011; AgRg no AREsp 10.021/SP, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 23/08/2011; e AgRg no Ag 1.323.564/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 02/02/2011 (AgRg no AREsp 50.042/SP, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 06/12/2011, DJe 13/12/2011).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Aliás, a dívida foi assumida por Paulo César de Almeida, em acordo perante a autarquia municipal, que reconheceu a qualidade de devedor, não da embargada. E o embargante era fiador de Valdecir, não de Paulo César.

Nada obstante, a dívida também está lançada em nome da embargada (certidão de dívida ativa em execução) e parte dela corresponde ao período da locação e da fiança. Destarte, se a embargada pagar a dívida, poderá recobrar do locatário e do fiador. É uma ressalva que se faz, haja vista a pendência de embargos à execução fiscal e também a circunstância de que seria em reembolso por pagamento que vier a fazer.

Diante do exposto, **acolho os embargos** opostos por **OSNIR LUIZ DA SILVA JÚNIOR** e quanto a ele rejeito a execução ajuizada por **EVELINE MARIA CASALE LUCCHESI**.

Ressalvo a hipótese de a embargada agir regressivamente contra o embargante, pelo débito de consumo de água desde o início da locação até 16 de dezembro de 2008, quando venceu a garantia, se fizer os pagamentos à autarquia municipal.

Responderá a embargada pelas custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e pelos honorários advocatícios do patrono do embargante, fixados por equidade em 10% do valor da causa, corrigido monetariamente desde a data do ajuizamento.

P.R.I.C.

São Carlos, 08 de janeiro de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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