



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003400-64.2018.8.26.0037**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Fiança**  
 Autor: **Alexandre Heitor Cheder Bottura**  
 Réu: **Cleder Alcacir Rubin**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Humberto Isaias Gonçalves Rios**

Vistos.

Trata-se de ação de exoneração de caução locatícia ajuizada por **Alexandre Heitor Cheder Bottura** contra **Cleder Alcacir Rubin**.

Diz o autor, em síntese: a) haver dado imóvel em caução para garantir locação cujo locador é o réu; b) não ser mais de sua conveniência manter a garantia prestada; c) haver notificado o réu, credor, a respeito do pleito de exoneração. Pede, assim, a procedência da ação para se ver exonerado da caução prestada.

O réu foi citado e apresentou contestação. Asseverando não se tratar de fiança, mas de caução real, alega que não incide o art. 835, do CC, não pode o caucionante se exonerar da garantia como se fosse fiador, devendo, assim, persistir obrigação até a efetiva entrega das chaves. Pede a improcedência da ação (fls. 49/67).

Réplica a fls. 98/106.

É o Relatório.

**Fundamento e decido.**

Primeiramente, há que se anotar que o autor não é fiador no contrato de locação, mas proprietário do bem que constituiu a garantia. Assim, vale lembrar que a garantia real prestada com espeque no art. 37, inciso I, da Lei nº 8.245/91, não se confunde com garantia fidejussória. Contudo, na hipótese, tal distinção não se faz necessária, porquanto busca o autor, na verdade, exoneração da garantia.

Nesse passo, o art. 39 da Lei nº 8.245/91 dispõe que as garantias da locação, salvo estipulação em contrário, se estendem até a efetiva devolução do imóvel, verbis:

"Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel."



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Por sua vez, dispõe o art. 835 do Código Civil:

“O fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor.”

Pois bem.

O autor notificou o credor – no caso, o réu – para se ver exonerado da caução prestada em favor do locatário – fls. 31/32.

Na verdade, a caução é uma garantia que tanto pode ser real como pessoal. É real, chamada pignoratícia, no penhor, na anticrese ou na hipoteca. É pessoal, também fidejussória, porque a pessoa que se torna garante “empenha a sua fé, a sua palavra, afiançando a satisfação do dano, se houver.”

Assim, ante a natureza jurídica dos dois institutos fiança e caução, deve-se se aplicar ao caso dos autos as normas que permitem a exoneração do garantidor, nos termos do art. 835 do CC/2002. Na espécie, não há razão jurídica bastante para o autor permanecer jungido indefinidamente à caução prestada, quando não é mais de seu interesse manter tal garantia. Tal situação contraria a função social do contrato.

Conforme apontado pelo autor em réplica, a intenção do requerido em eternizar a garantia imobiliária prestada foge à razoabilidade, ainda mais considerando-se que se trata de contrato benéfico, que deve, portanto, ser interpretado estritamente.

Embora exista disposição na lei do inquilinato no sentido de que, salvo disposição contratual em contrário, a garantia da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel (art. 39 transcrito acima), o STJ tem acolhido a possibilidade de exoneração do fiador antes da entrega do imóvel locado, com fulcro no art. 835 do Código Civil, o qual deve ser aplicado por analogia ao caso da caução real, o que atende mais ao interesse social do contrato, conforme dito acima.

Portanto, como ensina o grande civilista Caio Mário, “Dada a fiança sem limitação de tempo, o fiador tem direito de exonerar-se quando lhe convier, já que o prazo indeterminado não induz perpetuidade” (Instituições de Direito Civil, Vol. III, 1963, p. 344).

Oportuna a colação do julgado a seguir:

*“LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - GARANTIA - CAUÇÃO REAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE EXTINÇÃO DE RESPONSABILIDADE - EXONERAÇÃO -*


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE ARARAQUARA**
**FORO DE ARARAQUARA**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*POSSIBILIDADE, APÓS NOTIFICAÇÃO COM PRAZO DE 60 (SESSENTA) DIAS - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - FIXAÇÃO EQUITATIVA - OBSERVÂNCIA DO ART. 20, § 4o, DO CPC - VERBA MANTIDA - RECURSO IMPROVIDO. TJSP". Ap. Nº 9145659-48.2004.8.26.0000. Des. Francisco Casconi. 31ª Câmara de Direito Privado. J. 20/04/2010.*

Ante o exposto, julgo **procedente** a ação para declarar o autor exonerado da caução locatícia prestada no contrato explicitado na inicial, retroagindo os efeitos da declaração a 30/12/2017, para os fins do art. 835 do CC.

Condeno o réu no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa.

O réu deverá recolher o valor devido à CPA (fls. 68), no prazo de 15 dias, sob as penas da lei.

Transitada esta em julgado, oficie-se ao cartório de registro de imóveis para cancelamento da averbação da caução constante da matrícula do imóvel do autor.

**P.I.C.**

Araraquara, 23 de outubro de 2018.

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