

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008360-67.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Fiança**
 Requerente: **JOSÉ MARIO DA SILVA**
 Requerido: **Eliana Auxiliadora Victor**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

JOSÉ MARIO DA SILVA ajuizou **AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO c.c. EXONERAÇÃO COMPULSÓRIA DE FIANÇA c.c. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA** em face de **ELIANA AUXILIADORA VICTOR**, todos devidamente qualificados.

Informa em sua inicial que figurou como fiador e principal pagador em carta de fiança, datada de 20/03/2002, referente à locação de imóvel situado nesta cidade de São Carlos/SP de propriedade de Espólio de Antonio Jaimim Baesse. Aduz que referido imóvel foi locado à requerida, que na época era sua companheira. Ocorre que dissolveu a união estável com a mesma em 17/12/2007 manifestando desde então a intenção de não mais arcar com o encargo da fiança remetendo à administradora em 11/07/2007 uma notificação extrajudicial. Porém informa que tem recebido constantemente cobranças de débitos de alugueres vencidos, despesas de SAAE e CPFL . Requereu a concessão da tutela antecipada e a procedência da demanda declarando a inexistência de débitos em seu nome, bem como a exoneração da fiança firmada em 20/03/2002. A inicial veio instruída por documentos às fls. 10/45.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Devidamente citada a requerida apresentou contestação alegando que: 1) a locação vigora desde 2002 e devido à debilitada saúde de sua genitora acabou atrasando o pagamento referente a dois meses no ano de 2014; 2) tais débitos já foram quitados, bem como as contas de água e de força; 3) esta demanda tem cunho pessoal; 4) ao assinar a carta de fiança na locação em 2002, o autor renunciou expressamente a todos dispositivos legais que lhe permitiriam colocar fim a garantia. No mais rebateu a inicial e requereu a improcedência da demanda.

Sobreveio réplica às fls. 93/96.

É o relatório.

DECIDO, no estado por entender completa a cognição.

O prazo da avença escrita venceu em 20/05/2007; desde então a relação locatícia está prorrogada por prazo indeterminado.

O fiador não pode ficar atado eternamente ao contrato, sob pena de subversão de toda uma ordem de ideias. Nosso Código Civil não permite a perpetuação das obrigações

A fiança, que tem natureza de contrato acessório, não admite interpretação extensiva. Nesse sentido é a Súmula 214 do STJ: “O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu”.

Conforme já se decidiu o STJ, “a cláusula de validade da fiança *“até a entrega das chaves”* não pode ser interpretada como um beco sem saída para o fiador, como sendo ele o único a não poder dar por finda a locação e


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

o único a dela não extrair qualquer proveito. Por isso essa cláusula não implica em renúncia absoluta à faculdade de exoneração da fiança prevista no art. 1500 do Código Civil” (REsp 45 214-7, Min. Assis Toledo, julgado em 11/05/94 – STJ).

E ainda: “... Nos termos da Súmula n.º 214 do STJ, a fiança está limitada ao período e termos inicialmente pactuados, ainda que haja cláusula contratual prevendo a responsabilidade até a entrega das chaves ou por futuros encargos adquiridos sem a sua anuência” (Resp nº 488446/SP)

No mesmo sentido a ensinança de Clóvis Bevilacqua, em seus comentários ao Código Civil dos Estados Unidos do Brasil: “A fiança, acto benéfico desinteressado, não pode ser uma túnica de Nessus. Assim como o fiador, livremente, a tomou para si, livremente, lhe sacode o jugo, quando lhe convier....”.

O contrato de locação original de 2002 foi aditado em 20/05/2006, com término em 20/05/2007 (cf. fls. 24). A partir de então passou a vigorar por prazo indeterminado, pois não há nos autos notícia de novos aditamentos/retificações.

Passados apenas 2 meses, já em julho de 2007 (fls. 33/34), por não ter mais vínculo com a afiançada, o autor encaminhou à imobiliária Predial (cf. fls. 33/34) notificação do desejo de exonerar-se da fiança prestada no contrato de locação.

Assim, e de acordo com o disposto no artigo 40, X, da Lei de Locação, só se pode reconhecer que é ele responsável por eventuais débitos durante os 120 dias após a notificação do credor, ou seja, até novembro de 2007 ficando, a partir de então, exonerado da garantia, cabendo ao locador exigir da locatária a substituição, sob as penas da Lei.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Nesse sentido:

Ementa: Ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis e encargos. Locação imobiliária residencial escrita. Possibilidade de exoneração da fiança por simples notificação extrajudicial, a partir de quando a obrigação persistirá por cento e vinte dias, e depois se extinguirá (art. 40, inc. X, da referida lei). Art. 835 do CC. Validade da notificação encaminhada à Imobiliária, administradora da locação e representante da locadora. Sentença reformada. Dá-se provimento ao apelo do fiador/réu, para julgar extinto o feito, sem apreciação do mérito, com fundamento no art. 267, inc. VI, do CPC, invertida a sucumbência (TJSP, Apelação com revisão nº 0009983-73.2012.8.26.0302, Rel. Des. Campos Petroni, DJ 10/06/2014).

Mais, creio, é desnecessário, acrescentar.

* * *

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE** a presente ação, para o fim de EXONERAR o autor da garantia prestada no contrato carreado por cópia a fls. 24 e ss, sendo de responsabilidade da requerida **ELIANA AUXILIADORA VICTOR** eventuais débitos referentes ao contrato de locação a partir 11 de novembro de 2007 (120 dias após a notificação da imobiliária).

Ante a sucumbência, CONDENO a requerida ao pagamento das custas e despesas do processo e honorários advocatícios que fixo em R\$ 880,00. Na oportunidade, defiro-lhe os benefícios da justiça gratuita, observando-se o artigo de 98, do CPC.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

P.R.I.

São Carlos, 30 de agosto de 2016.

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