



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0016973-30.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Rodrigo Veronese e outro**
 Requerido: **Ricardo Luis Sirbone e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

RODRIGO VERONESE, ARIANE APARECIDA MARQUES VERONESE, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de Ricardo Luis Sirbone, Balbino Geraldo Brandão, Predial Center Corretora de Valores Imobiliários Ltda, também qualificado, alegando terem prestado fiança datada de 13 de abril de 2010 em favor do réu *Ricardo* em contrato de locação firmado com o réu *Balbino*, garantia denunciada aos réus através de notificação datada de 21 de março de 2013, não obstante o que teriam sido surpreendidos com a recusa em liberá-los do contrato mediante exigência de vínculo até a entrega das chaves, aduzindo que, em razão da existência de mora posterior à notificação, os réus teriam passado a notificá-los e a cobrá-los, de modo que reclamam a cominação aos réus da obrigação de liberá-los do contrato de locação bem como a condenação dos réus ao pagamento de indenização pelo dano moral sofrido, no valor de R\$ 19.800,00.

O réu *Ricardo* contestou o pedido sustentando sempre ter honrado o pagamento dos débitos da locação, não obstante se observe alguma mora, de modo a concluir pela improcedência da ação.

Os réus *Balbino* e *Predial Center Ltda* contestaram o pedido sustentando que os autores renunciaram ao direito de exoneração da fiança, conforme expressamente consignado na Carta de Fiança, razão pela qual cumpre-lhes honrar a garantia até a entrega das chaves, não havendo se falar em dano moral, de modo a também concluir pela improcedência da ação.

Os autores replicaram nos termos da inicial.

É o relatório.

Decido.

Preliminarmente, cumpre reconhecer a ilegitimidade passiva da ré *Predial Center Corretora de Valores Imobiliários Ltda* na medida em que atua na condição de representante do locador e réu *Balbino Geraldo Brandão*, conforme pode ser conferido na cláusula I. do contrato de locação de fls. 108.

A propósito: “*Não se verifica legitimidade do administrador do imóvel, que figura como locador no pacto locativo, para mover ação de despejo por falta de pagamento c.c. pedido de cobrança de aluguéis depois da alienação do bem locado a terceiros*” (cf. Ap. nº 0002343-76.2010.8.26.0435 - 27ª Câmara de Direito Privado TJSP - 02/09/2014 ¹).

Veja-se que nem mesmo pela remessa das cobranças pode essa ré ser

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

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

responsabilizada, uma vez que as remeteu não visando direito próprio, mas do locador, haja vista a expressa referência ao contrato de locação por ela "administrado".

Logo, cumpre extinto o processo sem conhecimento do mérito em relação a essa ré, cumprindo aos autores arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, reduzidas essas verbas a um quarto (1/4) de seus valores porquanto quatro (04) sejam os réus, na forma ditada pelo art. 23 do Código de Processo Civil.

No mérito, temos que a leitura da *Carta de Fiança* que se acha às fls. 106/107 destes autos deixa evidente que os autores, ao firmá-la, declararam *"que renunciaremos expressamente aos direitos estabelecidos nos artigos 821, 827, 834, 835, 837, 838 incisos I, II, e III e 839 do Código Civil e artigo 77 do Código de Processo Civil"* (sic.).

A controvérsia reside, portanto, em se saber se essa renúncia ao disposto no art. 835 do Código Civil permite ou não aos autores o arrependimento.

Essa carta de fiança foi firmada em 13 de abril de 2010, portanto, na vigência do Código Civil de 2012.

A referência é relavante, vez que, durante a vigência do Código Civil de 1916, firmou-se o entendimento pacífico de que era válida a cláusula de renúncia aos benefícios de ordem e de exoneração da fiança, valendo à ilustração a transcrição da ementa: *"A orientação desta Corte Superior de que 'É válida a cláusula contratual em que o fiador renuncia ao benefício de origem. Inteligência do art. 1.492, I, do Código Civil de 1916'"* (cf. REsp nº 851.507/RS – 5ª Turma STJ - 08/11/2007²).

A partir da vigência do Código Civil de 2012, porém, o entendimento passou a ser diverso, sob o argumento de que as relações eternas ou permanentes não encontram abrigo no Código atual, a propósito do julgado seguinte: *"A cláusula contratual na qual consta a renúncia do fiador ao benefício previsto no art. 1.500 do CC/16 - atual 835 do CC/02 – não subsiste após o decurso do prazo inicialmente previsto para a duração da locação, uma vez que o Direito não se compraz com relação jurídica eterna e permanente, especialmente no campo dos direitos pessoais, como é o caso da fiança"* (cf. REsp nº 1426857/RJ - 5ª Turma STJ – 13/05/2014³).

Veja-se ainda, com maior explicitude: *"A cláusula de contrato de locação por tempo determinado na qual consta a renúncia do fiador ao benefício da exoneração não tem efeito após o decurso do prazo inicialmente previsto para a duração do contrato na hipótese de prorrogação da locação por tempo indeterminado. Isso porque tal cláusula representa condição puramente potestativa conferida ao locador e à locatária para dar continuidade a uma obrigação não desejada pelo fiador, o que não se pode admitir, a teor do artigo 122 do Código Civil. São de ordem pública as normas que asseguram ao fiador o direito de exonerar-se da garantia fidejussória, não admitindo transação a seu respeito, de modo que a renúncia manifestada na referida cláusula contratual deixa de produzir qualquer efeito jurídico a partir da vigência da locação por prazo indeterminado"* (idem, REsp nº 1426857/RJ - 5ª Turma STJ – 13/05/2014⁴).

À vista dessas considerações, afigura-se de rigor reconhecer que na data da notificação tinham os autores pleno direito à exoneração da fiança.

Cabe, não obstante, verificada a validade dessa denúncia frente à existência de débitos não pagos pelo afiançado locatário.

No caso analisado a notificação foi enviada em 12 de março de 2013 e recebida pelos interessados em 28 de março de 2013.

O texto dessa notificação anunciava a intenção dos autores em exonerar-se da fiança *"a partir da data prevista para o término do contrato"*, termo que se daria em 17 de abril

² www.stj.jus.br/SCON.

³ www.stj.jus.br/SCON.

⁴ www.stj.jus.br/SCON.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

de 2013.

Contado da data em que protocolada e notificação em Cartório, 12 de março de 2013, havia lapso temporal suficiente para o locador e para o afiançado providenciarem a substituição da garantia, posto contasse intervalo superior a 30 dias.

A respeito da mora, o que se verifica é que as notificações remetidas aos autores apontam tenham ocorrido a partir de 17 de maio de 2013 (*fls. 26*), de modo que, verificada após o termo final do prazo contratado para a locação, não há como se pretender a ela se mantenham vinculados os fiadores.

A ação é parcialmente procedente, portanto, em termos de que possa este Juízo declarar exonerados os autores da fiança prestada em relação ao contrato de locação firmado entre os réus *Ricardo Luis Sirbone* e *Balbino Geraldo Brandão*, tendo por objeto o imóvel residencial da rua Benjamin Constant, nº 235, Vila Boa Vista, São Carlos.

O pedido cominatório não pode, com o devido respeito, ser admitido aqui, pois a exoneração, no caso, não depende de ato dos réus, mas de se reconhecer exista ou não valor jurídico ao ato praticado pelos autores.

Em relação aos danos morais, entretanto, a ação é improcedente.

Ocorre que a postura dos réus, recusando-se a admitir exoneração, teve por fundamento a cláusula contratual na qual os autores renunciaram ao referido benefício, de modo que não se pode afirmar tenha havido má-fé ou dolo de causar-lhes prejuízo.

Ao contrário, a postura dos réus mostrou-se conforme o direito que entendiam aplicável ao caso, de modo que a ação é improcedente nessa parte.

Recíproca a sucumbência, ficam compensados os encargos devidos a esse título.

Isto posto, JULGO EXTINTO EM PARTE o presente processo, SEM JULGAMENTO DO MÉRITO, em relação à ré *PREDIAL CENTER CORRETORA DE VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA*, com base no art. 267, VI, do Código de Processo Civil, e em consequência CONDENO os autores ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, reduzidas essas verbas a um quarto (1/4) de seus valores, na forma do art. 23 do Código de Processo Civil; JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que DECLARO EXONERADOS os autores *RODRIGO VERONESE*, *ARIANE APARECIDA MARQUES VERONESE* da fiança prestada em relação ao contrato de locação firmado entre os réus *RICARDO LUIS SIRBONE* e *BALBINO GERALDO BRANDÃO*, tendo por objeto o imóvel residencial da rua Benjamin Constant, nº 235, Vila Boa Vista, São Carlos, a partir de 17 de abril de 2013, compensados os encargos da sucumbência, na forma e condições acima.

P. R. I.

São Carlos, 14 de outubro de 2014.

VILSON PALARO JÚNIOR
 Juiz de direito.

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