



**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 Digital nº: **4002033-89.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **BRAZ LUNA ALBERTO e outro**  
 Requerido: **JOSE ROBERTO SIQUEIRA**

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

Vistos.

BRAZ LUNA ALBERTO, MARIA JOSÉ ALBERTO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de JOSE ROBERTO SIQUEIRA, também qualificado, alegando tenham prestado fiança ao contrato de locação do imóvel comercial localizado na Rua Episcopal, nº 398, na cidade de São Carlos-SP, pelo valor mensal de R\$ 1.556,00 (um mil quinhentos e cinquenta e seis reais), contando como locador o próprio requerido, José Roberto Siqueira, e como locatário Rogério Luiz Nogueira, destacando terem prestado a fiança em razão de na época dos fatos, seu filho Aguinaldo Luna, constar como um dos sócios da empresa com o locatário, motivo, portanto, da concordância dos ora autores em responsabilizarem-se pela relação locatícia, aduzindo ainda que seu filho retirou-se da sociedade em junho de 2013 e na oportunidade requereu ao sócio que efetuassem a troca dos fiadores, no que não foram atendidos mesmo após o término da locação, de modo que requerem seja declarada a exoneração da fiança no contrato de locação desde o seu término em 07 de outubro de 2013, bem como seja declarado que a notificação remetida ao requerido foi tempestiva.

O réu contestou o pedido sustentando que a presente ação perdeu seu objeto na medida em que já havia ingressado com ação de Despejo por Falta de pagamento contra o locatário ROGERIO LUIZ NOGUEIRA, distribuída em 19/11/2013 e que terminou com a entrega das chaves em 13/12/2013 pelo locatário, 08 (oito) dias após a distribuição da presente ação de Exoneração de Fiança, destacando ainda que os requerentes estavam obrigados a responderem pelo prazo originalmente contratado, ou seja, até 07/10/2013, de modo que tendo eles notificado o requerido em 28/08/2013, antes do termino originalmente contratado, cumpre observar o prazo de 120 dias a partir do primeiro dia após o termino do contrato, ou seja, 120 dias se de a partir de 28/08/2013, findando em 27/12/2013, até quando entende sejam os requerentes responsáveis por débitos, e considerando que o contrato já se encontrava extinto pela entrega das chaves em 13/12/2013, a responsabilidade dos autores seria integral, concluindo pela improcedência da ação.

Os autores replicaram nos termos da inicial, cujo pedido reiteraram.

É o relatório.

Decido.

Não é caso de perda do objeto da ação, pois os autores reclamam a exoneração da fiança em 07 de outubro de 2013, e se o próprio réu insiste em ver a responsabilidade dos fiadores mantida até a efetiva entrega das chaves pelo afiançado, evidente a existência de interesse processual e, portanto, não haja se falar em perda do objeto.

No mérito, conforme se lê às fls. 25 dos autos, os autores realmente notificaram o



**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**

rêu somente em 28 de agosto de 2013, e vale destacar, não há na notificação em questão uma específica afirmação de que pretendem a exoneração da fiança.

Essa exoneração é mencionada na condição de que tenha havido sublocação do imóvel, conforme permite concluir a leitura do documento.

Essa notificação, contudo, não poderia ter a eficácia pretendida pelos autores.

Não se desconhece que em 28 de agosto de 2013, data da referida notificação, o filho dos autores tivesse se afastado da sociedade comercial, motivo da prestação da fiança, e que essa retirada de sócio venha sendo admitida como motivo suficiente a permitir a exoneração da fiança: “A retirada dos sócios do quadro societário permite a exoneração do contrato de fiança, mesmo que seja com prazo determinado. Incidência da regra do art. 835 do CC. Precedentes do STJ” (cf. Ap. nº 0004841-69.2013.8.26.0297 - 21ª Câmara de Direito Privado TJSP - 10/02/2014<sup>2</sup>).

Do mesmo entendimento o Superior Tribunal de Justiça: “Recurso especial. Exoneração de fiança após a retirada dos sócios afiançados. Possibilidade à vista da natureza intuitu personae do contrato. A garantia destinava-se mais à pessoa dos sócios que então integravam a sociedade. A eventual renúncia ao direito assegurado no art. 1.500, do Código Civil e o fato de a fidúcia ser por prazo limitado são irrelevantes no caso. Recurso conhecido e provido para declarar a exoneração da fiança” (cf. REsp 236.671/RJ - 5ª Turma STJ - 17.04.2000<sup>3</sup>).

Contudo, é preciso destacar que em 28 de agosto de 2013 o contrato de locação estava vigente no seu prazo original, que venceria somente em 07 de outubro de 2013, o que leva à conclusão de que havia, ao tempo da notificação, impossibilidade jurídica material da pretensão dos autores em conseguir a exoneração da fiança: “Apelação Direito Civil - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel. Declaratória. Exoneração de fiança. A ação de exoneração de fiança imotivada, não pode ser julgada procedente se ajuizada durante a vigência do contrato; havendo no contrato limitação de tempo, que era o prazo final do contrato, não haveria como conceder a exoneração pretendida. Alteração de quotas da sociedade afiançada, sem conhecimento e concordância do locador, também não libera os fiadores” (cf. Ap. nº 0208011-45.2011.8.26.0100 - 28ª Câmara de Direito Privado TJSP - 28/01/2014<sup>4</sup>).

Se é assim, somente em 07 de outubro de 2013 poderiam os autores manifestar tal pretensão.

É de se ver, contudo, que segundo consta da carta de fiança, responsabilizaram-se, os autores, como devedores solidários ao locatário, obrigando-se pelas dívidas desse até a efetiva entrega das chaves (leia-se no item a. do documento de fls. 51), de modo que, com o devido respeito, não lhes cabe pretende-se exonerados antes do termo que contrataram, a propósito da jurisprudência: “Ação de cobrança ajuizada em face dos fiadores. Encargos locatícios não quitados pelos locatários. Fiadores que assumiram solidariamente todas as obrigações atinentes aos locatários. Ausência de anuência dos fiadores-apelados com a prorrogação do contrato: irrelevância. Responsabilidade dos fiadores que perdura até a efetiva entrega das chaves do imóvel, nos termos do art. 39 da Lei 8.245/91 e de cláusula contratual. Obrigação dos fiadores que permanece íntegra até a efetiva desocupação do imóvel” (cf. Ap. nº 0016342-20.2012.8.26.0664 - 32ª Câmara de Direito Privado TJSP - 30/01/2014<sup>5</sup>).

No mesmo sentido: “FIANÇA Responsabilidade dos fiadores até a entrega das chaves. Cláusula expressa. Contrato prorrogado. Subsistência da garantia até a efetiva

<sup>2</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.

<sup>3</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.

<sup>4</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.

<sup>5</sup> 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**

*devolução do imóvel. Lei 8.245/91, art. 39. Inaplicabilidade da Súmula 214 do Superior Tribunal de Justiça. Sentença mantida. Recurso da fiadora improvido” (cf. Ap. nº 0010102-15.2004.8.26.0302 - 32ª Câmara de Direito Privado TJSP - 30/01/2014 <sup>6</sup>)*

A ação é, portanto, improcedente, cumprindo aos autores arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação e em consequência CONDENO os autores ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 11 de março de 2014.

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

<sup>6</sup> [www.esaj.tjsp.jus.br](http://www.esaj.tjsp.jus.br).