



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: **1001107-28.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **MARILENE TONETTI ZATTI**
 Requerido: **Valdirene Joana do Amaral e outro**

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

VISTOS

MARILENE TONETTI ZATTI ajuizou Ação de **DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO DE ALUGUEL E ENCARGOS, CUMULADO COM COBRANÇA** em face de **VALDIRENE JOANA DO AMARAL E JOSÉ NOVAES JUNIOR**, todos devidamente qualificados.

A autora alega na inicial que em 31/05/2011 firmou contrato de locação de imóvel residencial com a requerida VALDIRENE entre 02/06/2011 a 01/12/2013; a requerida NÃO PAGOU os aluguéis e encargos vencidos em outubro/2013, novembro/2013, dezembro/2013 e janeiro/2013 totalizando o valor de R\$ 1.851,81. Requereu a rescisão do contrato de locação e a decretação do despejo da locatária ré e a condenação da mesma, juntamente com o fiador, ao pagamento das despesas apresentadas que deverão ser somadas com as que se vencerem até a data da efetiva desocupação do imóvel e a condenação ao pagamento de custas processuais e no ônus da sucumbência. A inicial veio instruída por documentos às fls. 16/27.

**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**

A corré VALDIRENE, é revel, conforme certificado a fls. 68.

Devidamente citado o corréu fiador JOSÉ NOVAES apresentou contestação alegando que: 1) em abril de 2013 enviou uma notificação a requerente informando-a sobre o desligamento do marido da requerida da empresa em que trabalhava, deixando aquele de ser seu funcionário. Como prestou a fiança em decorrência dessa “relação de emprego” não há mais motivo para a vigência da garantia; por outro lado, a fiança prestada é nula pelo fato de ser casado em regime de comunhão parcial de bens e não ter sido exibida a outorga uxória. Requereu a improcedência dos pedidos contidos na exordial, caso não seja reconhecida a nulidade de ofício e a exoneração da fiança na época requerida, requereu a condenação com o limite até a data do vencimento contratual.

Sobreveio réplica às fls. 74/83.

As partes foram instadas a produção de provas à fls. 84.

Às fls. 87/88 a autora informou a entrega das chaves do imóvel realizada no dia 10/08/2015.

É o relatório.

DECIDO.

Com a entrega das chaves o pleito de evacuação está prejudicado. Assim, nos resta apreciar os argumentos da defesa do corréu/fiador **José Novaes**.



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

É evidente que o fiador prestou a garantia por prazo certo e não pode, assim, ficar atado eternamente ao contrato sob pena de subversão de toda uma ordem de ideias.

A fiança tem caráter benéfico e desinteressado, inadmissível a análise ampliada de cláusulas que regem tal instituto (art. 819 do CC).

Conforme já se decidiu "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 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. 1.500 do Código Civil" (REsp 45.214-7, Min. Assis Toledo, julgado em 11/05/94 – STJ).

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..."

Ocorre que **essa “liberação” deve observar o prazo previsto no contrato; tão logo terminado** o contrato, pode o fiador notificar o locador para dele obter a liberação e a substituição.

E, no caso, a comunicação foi feita antes do prazo contratual, o que não pode ser aceito !!!!.

Diversa seria a solução se o contrato estivesse



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

vigorando por prazo indeterminado.

Alcançado o término e tendo providenciado a comunicação, o fiador fica liberado.

É o que diz o artigo 835, do CPC.

A questão é ainda melhor esclarecida pelas lições de Flávio Henrique Amado Tersi:

O presente artigo trata da questão da exoneração da fiança pelo fiador quando não for estabelecido um tempo limitado para a garantia. A expressão exoneração significa desligamento, dispensa, libertação. Estipulando-se a fiança por prazo determinado, ela se extinguirá com o final do prazo estabelecido no contrato, devendo o fiador garantir a obrigação no decorrer desse período. A exoneração da fiança prestada por prazo ilimitado é um direito do fiador, previsto no Código Civil, e não é necessária a exposição dos motivos que levaram o fiador à exoneração da fiança, bastando apenas a comprovação de sua conveniência e vontade (Código Civil Interpretado, 2ª Ed. Organizador: Antonio Cláudio da Costa Machado, Coordenadora: Silmara Juny Chinellato, Barueri, Manole, 2009, p. 605).

(...) 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 futuros encargos adquiridos sem a sua anuência (Resp nº 488446/SP)

Por outro lado, **o fiador prestou a fiança sem indicar seu estado civil.**

Vem, agora, a Juízo alegando que era casado 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

assim, o ato não pode produzir efeitos, já que não foi exibida a “outorga uxória”.

Acolher tal argumento é beneficiar o fiador por sua própria torpeza.

Com o silêncio **José Novaes feriu a boa fé objetiva, ou seja, o dever de lealdade dentro da relação contratual.**

Ademais, penso que o ato, quando muito, é anulável, anulabilidade a ser reconhecida mediante provocação do cônjuge prejudicado se for o caso, para fins de proteção da meação.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Assim, ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, para rescindir o contrato de locação, nos termos do art. 9º, III, da Lei 8.245/91, e **DECRETAR O DESPEJO** de **VALDIRENE JOANA DO AMARAL**, assinalando-lhe, para voluntária desocupação, o prazo de **QUINZE (15) DIAS**, nos termos do art. 63, parágrafo 1º, "b", da Lei acima referida.

Outrossim, **condeno os requeridos**, **VALDIRENE JOANA DO AMARAL** e **JOSÉ NOVAES JUNIOR**, **ao pagamento** dos aluguéis e encargos deixados em aberto no valor de R\$ 1.851,81 (um mil oitocentos e cinquenta e um reais e oitenta e um centavos), e aqueles que venceram no curso da LIDE até a concretização da evacuação, com correção a contar do ajuizamento, tudo nos termos do art. 290, do CPC. Incidirão ainda juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Sucumbentes, pagarão as custas processuais 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

honorários advocatícios fixados no despacho de fls. 28.

Consigno, desde já, que o **prazo de quinze (15)** dias, previstos no **art. 475-J do Código de Processo Civil** (com a redação dada pela Lei nº 11.232 de 22 de dezembro de 2005), começará a **fluir a partir do trânsito em julgado** desta decisão, **independentemente de intimação**, incidindo a multa de 10% sobre a condenação, caso não haja o cumprimento voluntário da obrigação.

P. R. I. C.

São Carlos, 29 de outubro de 2015.

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