



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE
1ª VARA CÍVEL
AVENIDA SAPOPEMBA Nº 3740, São Paulo - SP - CEP 03345-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005299-26.2014.8.26.0009**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **MARCO ANTÔNIO PROCOPIO DA SILVA e outro**
 Requerido: **ERCÍLIO MATIAS TROVÃO e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Jair de Souza**

Vistos.

Trata-se de **AÇÃO DECLARATÓRIA DE EXONERAÇÃO DE FIANÇA** ajuizada por **MARCO ANTÔNIO PROCOPIO DA SILVA** e **CLELIA MARIA SARTORI PROCOPIO DA SILVA** em face de **ERCÍLIO MATIAS TROVÃO** e **ELIZABETE LIMA GOULART**, na qual alegam em síntese terem os réus pactuado entre si contrato de locação, sendo que os autores, neste mesmo contrato, firmaram em favor da ré contrato de fiança pelo período de 30 meses (na qualidade de fiadores), com início em 23 de novembro de 2011 e término em 22 de maio de 2014.

Ocorre que em 10 de abril de 2014 os autores enviaram para conhecimento do réu-locador notificação com cópia do contrato de locação, pelo Correio, pedindo a rescisão contratual ou a substituição dos fiadores. Sendo que, por desconhecimento do endereço do locador, a notificação fora enviada para a imobiliária que o representa.

No entanto, nem a imobiliária e nem o réu-locador tomaram alguma providência. Motivo pelo qual, requerem em síntese que a ação seja julgada procedente para decretar a exoneração dos autores-fiadores em relação à fiança pactuada e a condenação dos réus ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

Documentos às fls. 09/37 e 43/52.

A ré foi citada às fls. 71 e o réu às fls. 123.

Certidão de decurso do prazo às fls. 124.

É o relatório. Fundamento e decido.

O julgamento antecipado do mérito é medida que se impõe, incidentes os termos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE
1ª VARA CÍVEL
AVENIDA SAPOPEMBA Nº 3740, São Paulo - SP - CEP 03345-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

do art. 355, II do Novo Código de Processo Civil.

De rigor, o decreto de PROCEDÊNCIA dos pleitos autorais.

A ausência de apresentação de defesa, mesmo após regular citação (fls. 71 e 123) implica no decreto de revelia e na consequente exteriorização de seus efeitos, entre os quais o julgamento antecipado da lide e a presunção de veracidade dos fatos. Neste sentido, proclama o NCPC:

“Art. 344. Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor.”

Pois bem. Do contrato de fls. 43/51 denota-se o vínculo obrigacional entre as partes deste processo. Destaca-se que muito embora por força da cláusula 20 os fiadores se obriguem em abster-se de invocar os artigos 838, I e 827 do Código Civil, a cláusula 5ª de deste instrumento prevê que caso não haja notificação formal de qualquer uma das partes até trinta dias antes do final do contrato, este será considerado renovado por tempo indeterminado.

Ocorre que, houve notificação extrajudicial dos fiadores, ora autores, informando seu desinteresse em ostentar tal posição, conforme comprovam os documentos de fls. 16/17 (notificação e aviso de recebimento da imobiliária).

Assim, a ausência de contestação por parte dos requeridos após regular citação, e a consequente presunção de veracidade dos fatos narrados decorrente deste cenário, em conjunto com a notificação de fls. 16, permitem presumir que os autores não mais devem responder pelos alugueres e dívidas decorrentes do contrato em questão.

Por força do art. 40, X da lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, uma vez notificado o locador da intenção de desoneração do fiador, fica este, ainda obrigado pelos efeitos da fiança, tendo o credor, isto é, locador, direito a exigir novo fiador. É a letra deste dispositivo:

“Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

[...]

X – prorrogação da locação por prazo indeterminado uma vez notificado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE
1ª VARA CÍVEL
AVENIDA SAPOPEMBA Nº 3740, São Paulo - SP - CEP 03345-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

o locador pelo fiador de sua intenção de desoneração, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.”

Assim, uma vez que já decorridos os 120 dias mencionados no artigo supracitado, e na ausência de notícia em sentido contrário, entende-se que o contrato fora prorrogado por tempo indeterminado, no entanto, não estão mais os fiadores obrigados pelos efeitos da fiança.

Além disso, corrobora no sentido de ter o fiador o direito de exonerar-se da fiança, o disposto no artigo 835 do Código Civil, muito embora destaca-se que o período em que esteja obrigado seja aquele previsto em lei especial, isto é, 120 dias:

“Art. 835. **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.” (Grifo nosso)

Neste sentido, entende o TJSP:

“APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUERES E ENCARGOS. RESPONSABILIDADE DA FIADORA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. INTELECÇÃO DO ART. 39 DA LEI Nº 8.245/91. PREVALÊNCIA DO PRINCÍPIO "PACTA SUNT SERVANDA". RECURSO IMPROVIDO. **A fiadora poderia exonerar-se da fiança por sua conveniência se o contrato ficasse indeterminado no tempo, mas, para isso, na vigência do anterior Código Civil, impunha-se-lhes o manejo de ação declaratória contra o locador e a locatária. Entretanto, na regência do atual diploma civil substantivo faz-se necessária, tão somente, a notificação ao credor (art. 835, do Código Civil).** No caso em apreço, todavia, nada disso foi diligenciado. Assim, na qualidade de devedora solidária, a fiadora responde pelo pagamento dos alugueres e encargos até a efetiva desocupação do imóvel.” (Grifo nosso)

(TJSP. Relator(a): Adilson de Araujo; Comarca: São Paulo; Órgão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE
1ª VARA CÍVEL
AVENIDA SAPOPEMBA Nº 3740, São Paulo - SP - CEP 03345-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

jugador: 31ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 28/06/2016.)

Deste modo, observa-se que as pretensões autorais procedem, pois uma vez notificado o locador, os autores/fiadores fazem jus à exoneração de fiança que pleiteiam, em nada impedindo que o locador exija da locatária nova garantia.

DISPOSITIVO.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a presente **AÇÃO DECLARATÓRIA DE EXONERAÇÃO DE FIANÇA** ajuizada por **MARCO ANTÔNIO PROCOPIO DA SILVA** e **CLELIA MARIA SARTORI PROCOPIO DA SILVA** em face de **ERCÍLIO MATIAS TROVÃO** e **ELIZABETE LIMA GOULART**, para exonerar os autores da fiança dada em favor da requerida em contrato de locação firmado entre os réus.

CONDENO AINDA os requeridos ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% sob o valor da causa corrigido.

P.R.I.

São Paulo, 21 de julho de 2016.

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