



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000283615

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0002780-78.2013.8.26.0220, da Comarca de Guaratinguetá, em que são apelantes CELSO RODRIGUES JUNIOR, ISABEL CRISTINA BARBOSA RODRIGUES e CELSO RODRIGUES, são apelados WANDER SOARES DOS SANTOS e VANDERLEY DA SILVA SANTOS.

ACORDAM, em 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 24 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº: 0002780-78.2013.8.26.0220

Apelante(s): Celso Rodrigues Junior, Isabel Cristina Barbosa Rodrigues e Celso Rodrigues

Apelado(a,s): Wander Soares dos Santos e Vanderley da Silva Santos

Autos em primeiro grau nº: 0002780-78.2013.8.26.0220

Juiz(a) Prolator(a) da Decisão: Dr. Arion Silva Guimarães

3ª Vara do Foro de Guaratinguetá

VOTO Nº. 22373

AÇÃO INDENIZATÓRIA. LOCAÇÃO. Reparos. Sentença de procedência. Inconformismo dos fiadores. Inadmissibilidade. Contrato de locação que previu a continuidade da fiança no caso de prorrogação por prazo indeterminado. Inteligência do art. 39 da Lei 8.245/91 e da Súmula 7 deste Egrégio Tribunal. Contrato que prescreveu expressamente a responsabilidade do fiador pelas obrigações da locatária até a entrega das chaves. Manutenção da responsabilidade solidária dos apelantes que se impõe. Inaplicabilidade da Súmula 214 do C. STJ no presente caso. Aditamento inexistente. Sentença mantida.

Recurso desprovido.

Cuida-se de ação indenizatória ajuizada por **Wander Soares dos Santos e Vanderley da Silva Santos** em face do locatário **Celso Rodrigues Junior**, bem como em face dos fiadores **Isabel Cristina Barbosa Rodrigues e Celso Rodrigues**, cujos pedidos foram julgados procedentes (fls. 426).

Inconformados, recorrem os requeridos-fiadores pretendendo a reforma da decisão objurgada. Reitera que a prorrogação do contrato afastou a fiança no presente caso, com a consequente exoneração da garantia (fls. 429/436).

Recurso processado e respondido (fls. 483/490).

É o relatório em acréscimo daquele constante da r.

sentença recorrida.

Passo ao voto.

Narrou o autor que locou o imóvel ao primeiro requerido Celso, sendo fiadores os segundo e terceiro requerido. Findo o prazo, o contrato teria se prorrogado por prazo indeterminado. Ocorre que, a devolução do imóvel não teria sido regular, diante dos reparos necessários não efetuados pelo locador. Desta feita, postula a condenação dos requeridos ao pagamento dos danos solidariamente.

Os apelantes aduziram que não figuravam mais como fiadores, já que não anuíram com a prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado. Diante do inadimplemento incontroverso, sobreveio decisão julgando-se procedentes os pedidos, reconhecendo-se também a legitimidade passiva dos fiadores, ainda que a relação se prolongasse por tempo indeterminado.

Inconformado, recorrem os requeridos-fiadores alegando que só se responsabilizou pelas obrigações da locatária durante o período de vigência do contrato, argumentando que houve aditamento do contrato.

Sem razão, todavia.

O art. 46, § 1º, da Lei 8.245/91 dispõe que: *“Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato”*.

No caso vertente, prorrogou-se a locação por prazo indeterminado, diante da permanência dos locatários no imóvel sem oposição do locador.

E o art. 39 da Lei 8.245/91, alterado pela Lei 12.112/2009, prescreve o seguinte: *“Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei”*, o que foi corroborado pela Súmula 7, de 06/12/2010, deste Egrégio Tribunal, segundo

a qual: “Nos contratos de locação, responde o fiador pelas suas obrigações mesmo após a prorrogação do contrato por prazo indeterminado se não se exonerou na forma da lei”.

E, no caso vertente, o contrato de locação, em sua cláusula XIII (fls. 9), estabeleceu expressamente a responsabilidade dos fiadores pelas obrigações dos locatários, renunciando à desoneração da fiança.

Assim, diante da prorrogação legal do instrumento e da disposição contratual de responsabilidade dos fiadores enquanto perdurarem as obrigações dele decorrentes, ainda que por prazo indeterminado, de rigor a manutenção da decisão objurgada.

No mesmo sentido, é o entendimento deste E.

Tribunal:

“APELAÇÃO CÍVEL – Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança - Pretensão à reforma da sentença que julgou procedente a ação – Matéria nova suscitada nas razões de apelo que deveria ser apresentada na contestação – Impossibilidade – Afronta ao princípio do duplo grau de jurisdição – Inteligência do art. 300 do CPC – Preclusão consumativa – Ocorrência - Contrato de locação não residencial prorrogado por prazo indeterminado – Manutenção das condições pactuadas – Inteligência do art. 56, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91 – Alteração do quadro societário da empresa locatária – Exoneração automática dos fiadores – Inocorrência – Hipótese em que não houve a extinção da pessoa jurídica locatária, mas apenas a modificação de seu quadro de sócios - Exoneração da fiança – Não cabimento - Existência de cláusula contratual expressa que prevê a responsabilidade dos fiadores até a efetiva entrega das chaves do imóvel locado - Inteligência da Súmula nº 7 do C. Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça e aplicabilidade do art. 39 da Lei nº 8.245/91 – Exoneração da fiança na forma do art. 835 do CC – Inocorrência – Não incidência da Súmula 214 do STJ – Encargos – Cobrança de IPTU – Prescrição trienal – Inteligência do art. 206, § 3º, I, do CC – Encargos que, por força do contrato locatício são considerados acessórios da obrigação principal, prescrevendo juntamente com esta. Sentença alterada em parte - RECURSO que SE CONHECE EM PARTE e, na parte conhecida, DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO, para fins somente de reconhecer a prescrição trienal dos encargos da locação cobrados referentes

ao IPTU” (grifos nossos)

(TJSP; Apelação 1007808-45.2014.8.26.0100; Relator (a): Sergio Alfieri; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 32ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/06/2015; Data de Registro: 03/06/2015).

“Locação imobiliária residencial escrita. Despejo por falta de pagamento c.c. cobrança. R. sentença de procedência, com apelo só dos fiadores. Responsabilidade dos apelantes subsiste até a efetiva devolução das chaves (art. 39 da Lei nº 8.245/91). Observância do princípio pacta sunt servanda. Intelecção do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal. Decisum mantido na íntegra. Nega-se provimento ao apelo dos corréus”

(TJSP; Apelação 0014917-89.2012.8.26.0006; Relator (a): Campos Petroni; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/02/2017; Data de Registro: 15/02/2017).

Em último ponto, não houve aditamento do contrato que fundamentaria a aplicação da Súmula 214 do C. STJ, *in verbis*: “O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu”.

De fato, o que se deduz da acurada análise do caderno processual é que o recorrente, em seu apelo, não trouxe um único argumento capaz de infirmar, de forma clara e idônea, os fundamentos da sentença hostilizada, tampouco de demonstrar qualquer desacerto da decisão de primeiro grau, ressaltando-se que o que mais aqui se acrescentasse seria mera elucubração.

Por derradeiro, pelo trabalho adicional realizado em grau de recurso, majoro os honorários devidos ao patrono da apelada para 15% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

MARCOS GOZZO
Relator