



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000283772

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003150-22.2023.8.26.0533, da Comarca de Santa Bárbara D Oeste, em que são apelantes VALDIR ANTONIO PIAI e MARIA APARECIDA GUASSI PIAI, é apelado PAULO GABRIEL RONCHINI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 25 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº: 1003150-22.2023.8.26.0533

Apelante(s): VALDIR ANTONIO PIAI e MARIA APARECIDA GUASSI PIAI

Apelado(a,s): PAULO GABRIEL RONCHINI

Autos em primeiro grau nº: 1003150-22.2023.8.26.0533

Juiz(a) Prolator(a) da Decisão: Dr. GUILHERME FACCHINI BOCCHI AZEVEDO

3ª Vara Cível do Foro de Santa Bárbara d'Oeste

VOTO Nº. 22624

AÇÃO DE COBRANÇA. Encargos locatícios. Sentença de procedência. Inconformismo dos fiadores. Inadmissibilidade. Contrato que prescreveu expressamente a responsabilidade do fiador pelas obrigações do locatário até a entrega das chaves. Manutenção da responsabilidade dos apelantes que se impõe. Inaplicabilidade da Súmula 214 do C. STJ no presente caso. Sentença mantida.

Recurso desprovido.

1. Concedo aos apelantes os benefícios da gratuidade de justiça, com base nos documentos de fls. 145/158.

2. Cuida-se de ação de cobrança de encargos locatícios ajuizada por **PAULO GABRIEL RONCHINI** em face dos fiadores **VALDIR ANTONIO PIAI e MARIA APARECIDA GUASSI PIAI**, cujos pedidos foram julgados procedentes para condenar os réus de forma solidária ao pagamento de R\$ 5.130,24 (cinco mil cento e trinta reais e vinte e quatro centavos) em favor do autor, tudo devidamente atualizado desde a propositura da ação e acrescido de juros legais a contar da citação (fls. 114/116).

Inconformados, recorrem os requeridos-fiadores pretendendo a reforma da decisão objurgada. Reiteram não ser solidária a obrigação dos fiadores (fls. 119/124).

Recurso processado e respondido (fls. 129/137).

É o relatório em acréscimo daquele constante da r. sentença recorrida.

Passo ao voto.

Narrou o autor que locou o imóvel a Denis Piai, durante o período de 30 meses, com início em 20/04/2022 e término em 19/10/2024, sendo fiadores os réus VALDIR ANTONIO PIAI e MARIA APARECIDA GUASSI PIAI.

Ocorre que, o inquilino veio, sem justo motivo, rescindir antecipadamente a locação, e não cumpriu com a obrigações contratuais de entrega do imóvel em perfeito estado. Pretendeu o autor, assim, a condenação dos requeridos ao pagamento dos encargos locatícios solidariamente.

Diante do inadimplemento incontroverso, sobreveio decisão julgando-se procedentes os pedidos.

Inconformados, recorrem os requeridos-fiadores alegando que a fiança não se trata de responsabilidade solidária.

Sem razão, todavia.

No caso vertente, o contrato de locação (fls. 13/20), em sua cláusula nona, estabeleceu expressamente a responsabilidade dos fiadores pelas obrigações dos locatários, renunciando à desoneração da fiança. (fls. 15)

Assim, diante 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”.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

De fato, o que se deduz da acurada análise do caderno processual é que os recorrentes, em seu apelo, não trouxeram 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 e ressalvada a gratuidade.

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

MARCOS GOZZO
Relator