



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000304298

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014876-90.2021.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes NILZE CHIARI ASTORGA, DARLAN CHIARI ASTORGA e DISLEINE CHIARI ASTORGA, é apelado SONIA MARIA ASTORGA DE ABREU (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 28 de março de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Recurso de Apelação nº 1014876-90.2021.8.26.0006
Comarca: São Paulo – 2ª Vara Cível do Foro Regional de
Penha de França
Apelantes: Nilze Chiari Astorga e outros
Apelado(a): Sonia Maria Astorga de Abreu
Juiz(a): Sinval Ribeiro de Souza

Voto nº 36566

APELAÇÃO dos corréus. Cobrança em regresso. Fiadora que pagou o débito locatício. Sub-rogação. Art. 831 CC. Sentença de procedência. Preliminares afastadas. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Ação de despejo e cobrança anterior, na qual a fiadora suportou a dívida. Locatários que não adimpliram com os valores em aberto. Impossibilidade de discussão, pelos locatários, neste momento processual, de matérias que deveriam ter sido opostas contra o locador. Fiadora que demonstrou os compromissos por ela assumidos após inadimplência dos locatários. Abatimento, todavia, da diferença do valor do financiamento celebrado pela autora para pagamento da dívida, sobre o valor efetivamente cobrado pelo locador. Ônus que não recai sobre os locatários. Reconvenção não julgada ante a ausência de recolhimento das custas iniciais. Sentença parcialmente reformada. Recurso provido em parte.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 237/238, integrada pela r. decisão de fls. 244, que julgou procedente a ação regressiva de cobrança, condenando “os réus, de forma solidária, a reembolsarem a autora o valor exigido na petição inicial, corrigidos do desembolso e acrescidos de juros moratórios contados da citação válida. Extingo o processo nos termos do artigo 487, I, do CPC. Os vencidos pagarão as custas e os honorários do patrono da parte autora, arbitrados em 10% do valor da condenação” (fl. 238).

Apelam os réus às fls. 247/262. Sustentam, em síntese, a ausência de apreciação da reconvenção, ocorrendo um julgamento citra petita, violando assim o §1º, inciso IV do Art. 489 do Código de Processo Civil.

“Dito isso, a sentença deve ser anulada, para que se permita a produção das provas para oitiva das testemunhas Joaquim Carlos Araújo da Cruz, Antônio Augusto Nogueira Filho e de Glaucia Vandaete Cruz, e tomar depoimento pessoal da Apelada. Ainda, é mister que seja apreciado o pedido de inclusão da filha da Apelada, Fabiana Astorga de Abreu, no polo passivo da reconvenção, uma vez que não houve, também, apreciação deste pedido em primeira instância” (fl. 253).

Aduzem o cerceamento de defesa, posto que pretendiam a realização da prova testemunhal e depoimento pessoal da apelada e de sua filha que deve ser incluída no polo passivo. E acerca das provas a serem produzidas, entendiam necessário tratar a questão dos supostos danos no imóvel e a prova testemunhal sobre a cobrança vexatória e exposição dos reconvintes para familiares e membros da mesma igreja.

Aduzem que a r. sentença foi proferida sem apreciar a matéria referente a demolição do imóvel logo após a saída dos apelantes.

Insistem que *“além de não apreciar a reconvenção e seus pedidos probatórios, a decisão cerceou*

o direito das Apelantes de afastarem a cobrança indevida de reparo do imóvel, sendo que sequer ocorreu qualquer reparo, pois o imóvel foi demolido em seguida, sucedendo que o juiz de primeira instância cerceou o direito de defesa das Apelantes ao não permitir produzirem a prova” (fls. 254/255).

Aduzem que não negam o débito que se restringe a montante em torno de acerca do valor de R\$ 22.583,82 e possuem interesse na realização de audiência de conciliação. Todavia, não há prova de que o empréstimo de R\$ 30.713,50 tenha sido utilizado para o pagamento do acordo com a imobiliária, pleiteando seja afastado o valor excedente de R\$ 8.129,68.

Afirmam que os danos no imóvel são controversos, pois não há notas e prova de execução de serviços. Os supostos reparos no imóvel estão em desacordo com o laudo de vistoria do imóvel (fls. 82/88), e a autora não comprovou ter efetuado o pagamento da totalidade do valor de R\$ 12.786,00.

Aduzem, ainda, que os alegados custos de água e luz no valor de R\$ 5.000,00 não foram comprovados, e não há pedido nesse sentido na petição inicial.

Ainda, defendem a anulação da r. sentença para permitir a realização da audiência conciliatória.

Recurso tempestivo, preparado em

dobro (fls. 310/312) e respondido.

Contrarrrazões do réu às fls. 289/301, em que requer a condenação da autora apelante à multa pela litigância de má-fé.

É o relatório.

Narra a autora que figurou como fiadora, juntamente com o de cujus, seu ex-marido, no contrato de locação residencial em que figuraram como locatários os, aqui, réus.

No entanto, os locatários passaram a atrasar os pagamentos e diante da inadimplência, foi ajuizada ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança por parte do locador.

Aduz que a parte devedora da obrigação tentou esquivar-se do pagamento, deixando completamente a cargo da requerente o encargo da obrigação, por força do instituto da solidariedade que permeia o contrato de fiança.

Por meio de acordo firmado entre as partes no processo, a autora celebrou acordo para pagamento do valor de R\$ 22.583,82, tendo realizado empréstimo para adimplemento à vista. Ao final das parcelas do empréstimo por ela realizado, o valor total de seu prejuízo foi de R\$ 30.713,50.

Posteriormente, foi condenada a

arcar com reformas por danos ao imóvel, causados pelos locatários, no montante de R\$ 12.786,00, via acordo extrajudicial, para pagamento do montante em parcelas. Ainda, restam dívidas referentes à prestação de serviço de energia elétrica e água, relativos ao período em que a requerida e seus filhos moraram no imóvel.

Ante os prejuízos sofridos, a requerente propôs a presente ação regressiva de cobrança, no intuito de reaver os valores pagos injustamente, no total de R\$ 43.499,50.

A r. sentença julgou procedentes os pedidos e, da prova coligida, merece apenas **parcial reparo**.

Neste ponto, as preliminares arguidas se confundem com o mérito e com ele serão apreciadas.

A autora e seu falecido marido foram fiadores dos réus em contrato de locação (fls. 29/34), sofrendo ação de despejo e cobrança ajuizada por parte do locador.

Ao longo daquela demanda, foi celebrado acordo entre as partes, no qual a autora-fiadora confessou o débito no valor de R\$ 22.583,82, comprometendo-se com o pagamento. O acordo foi homologado por r. sentença (fls. 24/27), sendo extinto o feito e pago integralmente o montante pela fiadora (fls. 28).

Outrossim, a apelada celebrou

confissão de dívida de forma extrajudicial em relação ao locador-credor, assumindo a responsabilidade pelo pagamento do montante de R\$ 12.786,00 referente às obras necessárias no imóvel locado (fls. 58/61), em conformidade com as tratativas demonstradas nas cópias dos e-mails juntados (fls. 108/115), tendo em vista a inércia dos locatários na resolução da questão.

Assim, a autora da presente demanda comprovou o desembolso de valores e as dívidas assumidas para pagamento, que pretende ver ressarcidos pelos locatários.

Nesta seara, apenas um ponto merece reparo: é que a r. sentença determinou o ressarcimento da autora incluindo não só o valor pago a título de alugueres e encargos atrasados (R\$ 22.583,82), mas sim todo o valor do empréstimo por ela contraído R\$ 30.713,50 (fls. 35/40). E impossibilitado o ressarcimento de todo o montante, visto que a autora assumiu os riscos do pagamento contratual como fiadora, não sendo possível transferir aos réus os juros e demais valores derivados do financiamento voluntariamente assumido pela parte. Nesse sentido, a reforma da r. sentença, apenas para afastar o ressarcimento da diferença de R\$ 8.129,68.

Quanto aos demais pontos, comprovados os fatos descritos na petição inicial, os réus, ao revés, não se desincumbiram de seu ônus probatório (art. 373, II, CPC), posto que trouxeram como matéria de

defesa temas como a existência ou não dos danos causados ao imóvel e valores pagos a título de alugueres inadimplidos e obras realizadas, que deveriam ter sido alegados anteriormente, no momento oportuno, seja nos autos da ação de cobrança, seja quando de sua saída do imóvel, posto que figuravam como locatários. Em outras, palavras cuida-se de temas relativos à relação jurídica firmada entre estes e o locador.

Portanto, de se reconhecer a preclusão temporal, atendo-se a presente demanda ao ressarcimento da autora pelos prejuízos por ela sofridos como fiadora, em sua relação com os locatários, nos termos do artigo 831 do Código Civil¹.

Aqui, de se ressaltar que a própria autora-apelada se manifestou no sentido de esclarecer que, dentre seus pedidos iniciais, realmente não constou o ressarcimento por eventuais pagamentos referentes às contas de água e energia elétrica, posto que efetivamente não dispendeu recursos para quita-las (fls. 122).

Outrossim, em que pese a omissão do MM. Juízo *a quo* acerca da matéria, a **reconvenção** não merecia apreciação, já que não houve recolhimento das custas iniciais, em que pese determinado em primeiro grau pela r. decisão de fls. 174.

Por tal motivo, e pelo não

¹ Art. 831. O fiador que pagar integralmente a dívida fica sub-rogado nos direitos do credor; mas só poderá demandar a cada um dos outros fiadores pela respectiva quota.

cabimento, neste momento processual, de comprovação das obras realizadas, serviços prestados, ou demolição posterior do imóvel locado, **não há que se falar em cerceamento de defesa**, posto que as provas buscadas eram impertinentes para o desate desta lide.

Ainda, desnecessário o retorno dos autos à origem para tentativa de conciliação/mediação entre as partes. Isso porque a possibilidade de autocomposição está presente em todas as fases — processual e pré-processual — podendo ser obtida não só com a suspensão do processo e designação de audiência pelo MM. Juízo.

Assim, merece reforma a r. sentença apenas no tocante à condenação do excedente de R\$ 8.129,68 devendo ser abatido do montante condenatório.

E, ante a sucumbência ainda majoritária dos réus, a manutenção dos ônus sucumbenciais fixados na r. sentença.

Por fim, *“de acordo com a jurisprudência da Corte Especial do STJ, 'é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo*

órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. [...] (Agint no AREsp 1111767/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020)”¹.

E, não há majoração dos honorários sucumbenciais a serem pagos pelos réus (artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil) em virtude do provimento parcial do recurso².

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora