



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309272

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0014914-31.2011.8.26.0084, da Comarca de Campinas, em que é apelante DORACI TEREZA DE MORAIS PATROCÍNIO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada CELINA DE ALMEIDA BELLATINE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente), PAULO ALONSO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MONTE SERRAT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 0014914-31.2011.8.26.0084

Comarca de Campinas (4ª Vara Cível)

Juiz: Júnior da Luz Miranda

Apelante: Doraci Tereza de Moraes Patrocínio

Apelada: Celina de Almeida Bellatine

Interessados: Edgar Luís Pieroni (Revel); Ana Lúcia do Patrocínio (Revel);

Cláudia Aparecida Patrocínio Pieroni (Revel); Eliana de Cássia

Patrocínio de Oliveira (Revel); Antônio Carlos do Patrocínio (Curador Especial);

Rita de Cassisa Patrocínio Gonçalves (Revel)

Voto nº 7.915

EMENTA

Apelação – Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança – Locação de imóvel residencial – Intempestividade do recurso – Rejeição – Interesse recursal – Presença – Caução em imóvel – Garantia real, pela qual um bem específico é afetado à satisfação da obrigação, em caso de inadimplemento pelo devedor – Assinatura da apelante falsificada no contrato de locação em que o imóvel, do qual era proprietária da fração correspondente a 50%, foi oferecido em caução – Garantia real que exige a autorização do companheiro ou do condômino (CC, arts. 1.725, 1.647, I, e 1.420, caput e § 2º) – Impossibilidade de se considerar válida a garantia que dependia da autorização da companheira e condômina, pois sua assinatura foi falsificada no contrato de locação, conforme apurado em perícia e reconhecido na r. sentença – Julgado improcedente o pedido em relação à corré Doraci, a autora deve ser condenada ao pagamento de honorários advocatícios a esta demandada – Recurso provido em parte.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, fundada em contrato de locação de imóvel residencial. Pleiteia a autora o reconhecimento de que os locatários deixaram de adimplir os aluguéis e encargos da locação,

motivo pelo qual deve ser declarada a rescisão da locação e decretado o despejo, com a condenação dos réus ao pagamento do débito.

A r. sentença de fls. 492/502 julgou improcedente o pedido em relação à corré Doraci Tereza e, quanto aos demais demandados, julgou procedente em parte o pedido para: a) declarar resolvido o contrato de locação em razão do inadimplemento; b) decretar o despejo; c) condená-los ao pagamento do débito vencidos até a propositura da ação, bem como dos aluguéis e encargos vencidos no curso do processo; d) reconhecer a validade da caução prestada. Em razão da sucumbência mínima da autora, os réus foram condenados ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em dez por cento do valor condenação.

Apelação da corré Doraci a fls. 517/525 alegando, em síntese, que foi correto o julgamento de improcedência do pedido em relação a si, tendo havido equívoco, porém, quanto à ausência de condenação da autora ao pagamento das verbas sucumbenciais, impondo-se a reforma da r. sentença nesse ponto.

Defendeu que foi reconhecida a validade caução, apesar de ser atestada a falsidade de sua assinatura no contrato, não declarando que a excussão da garantia não pode alcançar sua meação em caso de prosseguimento do processo, situação que pode conduzir ao entendimento de que o imóvel todo ficará vinculado à satisfação do débito, motivo pelo qual há de ser esclarecido que foi excluída da relação jurídica e que sua meação não será atingida por atos destinados ao pagamento da dívida.

Afirmou que não foi correta a adoção do entendimento de que a caução não exige a outorga do cônjuge,

aplicando fundamentação aplicável à fiança e desconsiderando que se tratam de garantias distintas, especialmente porque o ato jurisdicional acolheu a presunção de que a falsidade de sua assinatura foi realizada por seu falecido marido, sem que haja nenhuma prova nesse sentido nos autos, tendo em vista que o reconhecimento de firma por semelhança ocorreu mais de dezessete meses depois da celebração do contrato, impondo-se a decretação da invalidade da garantia.

Sustentou que há cobrança excessiva, aplicando-se juros e multas de forma ilegal, como se depreende do cálculo em que efetuada a correção monetária das prestações com a incidência de juros diários, concomitantemente com juros de doze por cento ao anos, mais juros de moratórios de dez por cento e multa diária sobre IPTU e despesas de cobrança, inexistindo previsão contratual do emprego dos juros e multa diários referidos.

Postulou o afastamento dos honorários advocatícios contratuais, de vinte por cento sobre o valor total do débito, uma vez que é pacífica a orientação de que cabe ao juiz fixar a verba honorária.

Contrarrazões a fls. 532/542, pela manutenção da r. sentença.

Recurso sem preparo, em razão de a apelante ser beneficiária da justiça gratuita.

É o relatório.

Primeiramente, convém apreciar as preliminares de não conhecimento do recurso, por sua intempestividade e pela ausência de interesse recursal.

Deve-se destacar que a oposição de embargos

de declaração interrompe o prazo para interposição de outros recursos, (CPC, art. 1.026, *caput*).

O efeito interruptivo dos aclaratórios é bastante amplo, não estando condicionado ao reconhecimento de que a decisão embargada efetivamente tenha algum dos vícios previstos na regra disposta no artigo 1.022 do estatuto processual. Assim, para que o efeito interruptivo opere, basta que a oposição seja tempestiva e que se invoque fatos reveladores, em tese e segundo a perspectiva do embargante, de omissão, obscuridade, contradição ou erro material (STJ, AgInt no REsp nº 1.927.677/CE, Relator: Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. em 04.10.21, DJe de 06.10.21, v. u.).

Tem sido assentado, a propósito, que “o Superior Tribunal de Justiça pacificou a orientação de que a oposição de embargos de declaração, de forma tempestiva e sem vícios formais, implica interrupção do lapso temporal para interposição dos demais recursos, nos termos do art. 1.026 do Código de Processo Civil (CPC)” (STJ, AgInt no AREsp nº 2.318.102/RJ, Relator: Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, j. em 12.08.24, DJe de 19.08.24, v. u.).

A leitura da petição de oposição dos embargos de declaração revela que não se tratou de medida protelatória, tendo sido claramente apontados os vícios que a embargante entendia existir na r. sentença (fls. 509/511), o que afasta a ocorrência de intenção protelatória ou de manifesto descabimento.

Assim, o prazo para interposição da apelação é contado da data de publicação da r. decisão que apreciou os aclaratórios e não da data de publicação da r. sentença, sendo tempestivo o apelo.

Quanto à falta de interesse recursal, convém

destacar que a norma prevista no artigo 996, *caput*, do Código de Processo Civil estabelece que o recurso pode ser interposto pela “parte vencida” ou pelo “terceiro prejudicado”, inferindo-se que o recorrente precisa demonstrar a *utilidade* do recurso para conduzi-la a uma situação prática mais vantajosa.

Também se impõe que o recorrente comprove a *necessidade* do recurso para alcançar situação prática mais vantajosa.

Nesse sentido, José Miguel Garcia Medina ensina que “há interesse de recorrer quando o recorrente puder esperar, em tese, do julgamento do recurso, situação jurídica e pragmaticamente mais vantajosa que aquela decorrente da decisão impugnada e quando seja necessário usar as vias recursais para alcançar esse objetivo” (*Código de Processo Civil Comentado*, 6ª ed., São Paulo: RT, 2020, pág. 1.532).

O colendo Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência pacífica sobre o tema (REsp nº 1.351.005/RJ, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. em 1º.10.13, DJe de 07.10.13, v. u.).

Não há dúvida de que, caso acolhida a tese de declaração de invalidade da garantia e de condenação da autora ao pagamento de honorários advocatícios, a recorrente terá uma situação mais vantajosa e que só poderia ser alcançada por meio da apelação, o que demonstra a presença do interesse em recorrer.

Assim, o recurso há de ser conhecido.

A caução é um gênero que abrange todas as modalidades de garantia, reais ou pessoais, oferecidas com objetivo de assegurar que a prestação do devedor será satisfeita.

Trata-se, portanto, de termo que compreende diversos institutos destinados a garantir que uma obrigação ou prestação será cumprida com todo o patrimônio do garantidor ou com um bem específico.

Pessoal é a garantia com a qual o garantidor assegura, com todo o seu patrimônio, a satisfação do direito do credor, em caso de inadimplemento pelo devedor, sem que um bem específico seja afetado à tal garantia.

Diversamente, real é a garantia pela qual o garantidor afeta um bem específico de seu patrimônio à finalidade de assegurar a satisfação do direito do credor, se houver inadimplemento.

A caução em imóvel na relação locatícia é, portanto, uma garantia real por afetar um bem, especificamente, à satisfação do direito do credor, em caso de inadimplemento do devedor, recaindo apenas sobre o bem afetado a constrição determinada para assegurar o crédito.

Sílvio de Salvo Venosa esclarece o tema:

*Por sua vez, quando a lei diz que as garantias locatícias podem se constituir de caução, fiança, seguro de fiança e “cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento”, está utilizando o termo caução apenas em uma de duas acepções, qual seja a caução real, tanto que dispõe o art. 38 que a caução poderá ser em bens móveis ou imóveis. Constituem-se cauções quaisquer formas de garantias, reais (penhor, hipoteca e anticrese) ou pessoais (fiança). Entretanto, **deve ser notado que não há necessidade de que se constitua penhor ou hipoteca para perfazer a caução estampada na lei locatícia. Essa caução que assegura o contrato de locação destaca um bem, móvel ou imóvel, para a garantia, sem que existam as formalidades dos direitos reais de garantia típicos.***

(...)

Afora o aval, que é forma de garantia do direito cambial, a caução é

obrigação acessória. A lei locatícia destaca a caução da fiança, porque, sem dúvida, esta última, como contrato típico, tem seus princípios perfeitamente delineados, o que não ocorre com a caução. (Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática, 15ª ed., São Paulo: Atlas, 2020, págs. 149/150, destaques deste Relator).

Assim, tendo em conta que a caução em imóveis não faz o caucionante responder, com todo seu patrimônio, pelas obrigações inadimplidas pelo locatário, trata-se de uma garantia real, afetando o bem especificamente oferecido pelo garantidor ao cumprimento dos deveres do garantido, em favor do locador.

A diferenciação entre as garantias real e fidejussória é bastante relevante, pois, além da distinta conceituação de cada uma delas, os efeitos que cada uma produz e a função que cada uma exerce são igualmente diversos, conquanto ambas se destinem a assegurar o credor de que seus direitos serão satisfeitos.

Aquele que presta garantia fidejussória tem um vínculo obrigacional e, por isso, pode ser demandado pelo credor para que se obtenha sentença condenando-o ao pagamento ou, caso haja título extrajudicial, a fim de que seja citado para quitar o débito e, não o fazendo, serem praticados atos destinados à satisfação.

Já o sujeito que presta garantia real, por não ter vínculo obrigacional, mas apenas ter afetado um bem à realização do direito do credor, não pode ser demandado em processo de conhecimento quando há inadimplemento, tendo em vista que esse bem há de ser levado à excussão em processo de execução.

Na caução real, inexistente a necessidade de definição do direito e de perseguir bens integrantes do patrimônio do garante, pois já houve indicação de qual bem, e somente ele, será

utilizado na satisfação do direito do credor.

A natureza jurídica da caução em imóvel é de garantia real, em decorrência de sua diferenciação das garantias fidejussórias e não de sua subsunção a um direito real.

Destaque-se que a caução prevista na Lei de Locação é garantia real, ainda de não esteja prevista como um direito real no artigo 1.225 do Código Civil, tendo em conta que foi concebida pelo Legislador como garantia real em lei especial, para assegurar o cumprimento das obrigações assumidas pelo locatário de imóvel urbano (Lei de Locação, art. 37, inciso I, e art. 38, *caput* e § 1º).

Como se nota, conquanto ambas pertençam ao mesmo gênero, a fiança e a caução em imóvel se diferenciam nitidamente quanto aos seus efeitos, assemelhando-se estes, no tocante à caução locatícia, aos produzidos pela hipoteca, consoante entendimento enfático do colendo Superior Tribunal de Justiça:

As divergências doutrinárias residem especialmente na (im)possibilidade de se firmar a garantia real por averbação, pois o art. 108 do Código Civil determina que, “não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no País”.

Contudo, o próprio art. 108 do Código Civil excepciona as situações em que a lei dispor o contrário. Na espécie, a Lei do Inquilinato determina expressamente que a forma adequada para que a caução surta efeitos é a averbação na matrícula do imóvel, objetivando justamente flexibilizar a formalidade legal.

Ademais, o art. 167, II, 8 da Lei dos Registros Públicos reitera que, no registro de imóveis, além da matrícula, será feita a averbação da caução e da cessão fiduciária de direitos reais relativos a imóveis.

Portanto, não se pode afastar o caráter de garantia real da caução locatícia em bens imóveis sob o argumento de que se estaria violando

o art. 108 do Código Civil.

Dessarte, em razão de a Lei do Inquilinato e a Lei dos Registros Públicos admitirem a caução na forma de averbação na matrícula do imóvel, a caução locatícia realizada neste formato possui efeitos de garantia real.

Superada esta questão, para saber a qual direito real a caução locatícia se destina, parte-se da premissa que, em se tratando de bens imóveis, esta garantia somente poderia ter efeitos de hipoteca, embora com ela não se confunda. Assim, conclui-se que, mesmo se tiver sido averbada apenas à margem da matrícula, o efeito da caução locatícia em bens imóveis deve ser o de hipoteca, a menos que seja expressamente indicado que se trata de anticrese.

Seguindo este raciocínio, há um julgado da Quinta Turma concluindo que a hipoteca se encontra implicitamente inserida na modalidade de caução dos arts. 37, I, c/c 38, § 1º, da Lei 8.245/91. (REsp n. 770.885/RJ, Quinta Turma, julgado em 27/03/2008, DJe de 02/06/2008.). (REsp nº 2.123.225/SP, Relatora: Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. em 21.05.24, DJe de 24.05.24, v. u., págs. 05/09 do acórdão).

Sendo a caução em imóvel uma modalidade de garantia real, diferentemente da fiança que é modalidade de garantia fidejussória, impossível a aplicação do mesmo regime jurídico a elas, sendo imprescindível considerar as peculiaridades de cada uma e os efeitos específicos que cada uma produz.

O caso em exame tem particularidades que exigem análise mais cuidadosa.

As pessoas indicadas no contrato como caucionantes foram casadas no regime da comunhão universal de bens e se separaram judicialmente, por sentença proferida em 19 de fevereiro de 2008 (fls. 478).

Houve, todavia, continuidade da convivência entre os ex-cônjuges, sendo reconhecida por sentença a existência de

entidade familiar entre eles (fls. 479), no período de 19 de fevereiro de 2008 a 15 de fevereiro de 2012.

A data lançada no contrato de locação em que consta a garantia é 1º de junho de 2009 (fls. 21/28), do que se depreende que, no dia de sua pactuação, as pessoas indicadas como caucionantes já estavam separadas judicialmente, mas viviam em união estável.

Em sua contestação (fls. 103/108), contudo, a corré Doraci afirmou que não assinou o contrato de locação, do qual só tomou conhecimento com a propositura desta demanda.

Para apurar se a assinatura da apelante era autêntica, foi determinada a realização de perícia (fls. 372/373).

A perícia constatou que não é autêntica a assinatura atribuída à corré Doraci no contrato de locação, pois decorrente de falsificação e evidente tentativa de cópia (fls. 438/461).

Apesar da falsidade reconhecida pela r. sentença, constou naquele ato jurisdicional “a validade integral da caução prestada pelo cônjuge mediante falsificação da firma da outorga uxória, excluindo-se, porém, a viúva do contrato enquanto parte contratante” (fls. 499).

Consoante já referido acima, é inviável aplicar a caução em imóvel as normas e entendimentos que incidem sobre a fiança, uma vez que os efeitos da garantia real locatícia são os da hipoteca.

A regra disposta no artigo 1.647, *caput* e inciso I, do Código Civil estabelece que, sem a outorga do outro, nenhum dos cônjuges pode “alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis”, salvo no regime da separação absoluta.

Ainda que tais disposições legais tratem do casamento, a norma prevista no artigo 1.725 do mesmo diploma legal enuncia que, na união estável, é aplicável às relações patrimoniais, no que couber, o regime da comunhão parcial de bens.

Embora haja dissenso jurisprudencial sobre a necessidade, ou não, de autorização para prestar fiança, em relação à caução deve ser levada em conta a regra contida no artigo 1.420 do Código Civil ao preconizar que “só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese”. Já o parágrafo segundo do mesmo dispositivo legal determina que “a coisa comum a dois ou mais proprietários não pode ser dada em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos”.

Essa orientação deve prevalecer porque, nas precisas palavras de Francisco Eduardo Loureiro, “os direitos reais de garantia se consideram alienação em potencial, pois um bem é destacado do patrimônio do devedor, ou de terceiro, e afetado à solução de uma obrigação”. (*Código Civil Comentado*, coordenado por Cezar Peluso, 15ª ed. [edição do Kindle], São Paulo: Manole, 2021, págs. 3.267). O doutrinador prossegue ensinando que “o inadimplemento acarreta faculdade do credor de promover a excussão do bem dado em garantia. Por isso, diz-se somente o proprietário poder outorgar garantia real” (obra e página citadas).

Diferentemente da fiança, a caução em imóvel é afetação do bem à satisfação do crédito, consistindo em alienação potencial, motivo pelo qual, sendo o imóvel de propriedade dos cônjuges, dos conviventes ou de condôminos, sua alienação ou gravação com ônus real só pode ocorrer com a concordância de todos ou

suprimento judicial.

Realmente as pessoas indicadas como caucionantes no contrato já estavam separadas quando ele foi ajustado, mas ambas eram proprietárias do imóvel, conforme é possível constatar no registro existentes em sua matrícula antes da celebração do contrato de locação (fls. 30/31).

A escritura pública de inventário e partilha dos bens do companheiro da apelante também demonstra que ele era dono de apenas metade do imóvel (fls. 146/152).

Assim, quer em razão de a apelante viver em união estável com o outro sujeito apontado como caucionante, quer porque ela era proprietária de metade do imóvel oferecido em caução locatícia, a garantia não se constituiu validamente, porque foi falsificada a assinatura da companheira e co-proprietária do bem e, por isso, não foi dada a autorização exigida legalmente.

O colendo Superior Tribunal de Justiça já decidiu no sentido do que se expôs:

PROCESSO CIVIL – EXECUÇÃO FISCAL – PENHORA DE BEM IMÓVEL EM CONDOMÍNIO – EXIGÊNCIA DE CONSENTIMENTO DOS DEMAIS.

1. A lei civil exige, para alienação ou constituição de gravame de direito real sobre bem comum, o consentimento dos demais condôminos.

2. A necessidade é de tal modo imperiosa, que tal consentimento é, hoje, exigido da companheira ou convivente de união estável (art. 226, § 3º, da CF), nos termos da Lei 9.278/96.

3. Recurso especial improvido. (REsp nº 755.830/SP, Relatora: Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, j. em 07.11.06, DJ de 1º.12.06, v. u.).

A necessidade de autorização de ambos os companheiros para a

validade da alienação de bens imóveis adquiridos no curso da união estável é consectário do regime da comunhão parcial de bens, estendido à união estável pelo art. 1.725 do CCB, além do reconhecimento da existência de condomínio natural entre os conviventes sobre os bens adquiridos na constância da união, na forma do art. 5º da Lei 9.278/96. Precedente.

Reconhecimento da incidência da regra do art. 1.647, I, do CCB sobre as uniões estáveis, adequando-se, todavia, os efeitos do seu desrespeito às nuances próprias da ausência de exigências formais para a constituição dessa entidade familiar. (REsp nº 1.424.275/MT, Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, j. em 04.12.14, DJe de 16.12.14, v. u.).

Respeitado o entendimento adotado na r. sentença, insubsistente a motivação daquele ato jurisdicional de que se deve “reconhecer a validade integral da caução prestada pelo cônjuge mediante falsificação da firma da outorga uxória” (fls. 499). Exigida a autorização do cônjuge ou companheiro, a falsificação de sua assinatura corresponde à inexistência dessa outorga, pois do falso não pode surtir nenhum efeito.

A propósito, os Tribunais têm assentado:

É da natureza da hipoteca a circunstância de que só pode ser contratada pelas pessoas que tem o poder de disposição sobre o imóvel. Ora, se a lei condiciona tal alienação à outorga uxória, o marido não pode, sozinho, hipotecar. É que a hipoteca traz em si o potencial de alienação - alienação que haverá de incidir sobre o imóvel por inteiro. A hipoteca incide sobre o imóvel. Por isso, ou é eficaz ou não o é.

Não faz sentido dizer que a hipoteca é ineficaz em relação a determinada pessoa.

Não há meia hipoteca. Igual à gravidez a hipoteca existe ou não existe. (STJ, REsp nº 651.318/MG, Relator: Ministro Humberto Gomes de Barros, Terceira Turma, j. em 04.11.04, DJ de 06.12.04, v. u.).

AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS – FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – IMPUGNAÇÃO DOS CAUCIONANTES, POR AUSÊNCIA DE OUTORGA UXÓRIA DE UM DELES – COMPROVAÇÃO DE FALSIDADE DA ASSINATURA DA CÔNJUGE VAROA - NULIDADE INTEGRAL DA GARANTIA – POSSIBILIDADE – SANÇÃO QUE VISA PRESERVAR A FORÇA COGENTE DA OUTORGA UXÓRIA, CUJA FINALIDADE É PRESERVAR O PATRIMÔNIO DE TODA FAMÍLIA – INCIDÊNCIA DA SÚMULA 332 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2161604-67.2022.8.26.0000; Relator: Desembargador Andrade Neto; 32ª Câmara de Direito Privado; j. em 17.04.23; v. u.).

Ao contrário do que exposto na r. sentença, não há nenhum indício no processo de que a falsificação da assinatura da recorrente tenha sido feita pelo seu ex-cônjuge.

Naquela r. decisão constou que “a firma falsa é contemporânea à formação do contrato, pois recebeu à época o reconhecimento por semelhança em cartório público, de modo que, pelas regras de experiência (art. 375 do CPC), é mais provável que a falsificação seja originária do cônjuge” (fls. 498).

A data lançada no contrato de locação e que corresponderia ao dia de sua formação é 1º de junho de 2009 (fls. 21/27), mas o reconhecimento da firma da apelante só ocorreu em 17 de janeiro de 2011 (fls. 27), sendo averbada a caução na matrícula do imóvel apenas em 28 de abril de 2011 (fls. 30/31).

Diversamente do que constou na r. sentença, destarte, o reconhecimento da firma da recorrente não é contemporâneo à celebração do contrato, tendo sido realizado mais de um ano e sete meses da pactuação do negócio.

A caução também só foi formalizada no

registro imobiliário mais de um ano e dez meses depois da formação do contrato de locação.

Quanto ao argumento de que no contrato de locação foi informado que João era casado no regime da comunhão universal de bens, não conduz à conclusão de que tenha agido de má-fé.

Se um cônjuge ou companheiro omite seu estado de casado ou convivente, não permite que o outro contratante saiba que precisa exigir que o ato de disposição ou oneração precisa contar com a autorização conjugal, sendo pactuado o negócio sem tal outorga.

Ora, declarando-se casado em comunhão universal de bens, o ex-cônjuge da apelante deixou clara a necessidade de que o ato necessitava da outorga uxória.

A apelante e seu ex-cônjuge foram casados e, no mesmo dia em que proferida a sentença de separação, foi declarado o início da união estável por outra sentença, o que demonstra uma convivência ininterrupta, afastando a suposta má-fé em declarar-se casado, especialmente porque o ex-cônjuge da recorrente já tinha setenta anos à época da pactuação do contrato (fls. 21/28 e 145).

Desta maneira, a caução deve ser declarada integralmente inválida.

Reconhecida a invalidade da caução e afastadas todas as consequências que dela adviriam, a apelante não tem interesse em questionar as demais questões relativas à condenação e ao débito.

No tocante aos honorários advocatícios, tendo havido o julgamento de improcedência do pedido em relação à corrê Doraci, a autora deve ser condenada ao pagamento da verba honorária,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pois “a sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor” (CPC, art. 85, *caput*).

Posto isso, **dou provimento em parte** ao recurso para declarar a invalidade integral da caução em imóvel prevista no contrato de locação e condenar a autora ao pagamento de honorários advocatícios à corré Doraci, fixados em dez por cento do valor atualizado dado à causa, observando-se eventual gratuidade judiciária.

MONTE SERRAT
Desembargador Relator