



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000318890

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010964-44.2024.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que são apelantes ROBERTO CHIAPPETTA e FÁTIMA EDUVIRGES CALIPO CHIAPPETTA, são apelados JOSE RITTO FILHO e LUIZA HELENA ANDUTTA RITTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso, com observação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1010964-44.2024.8.26.0309.

Apelantes: Roberto Chiappetta e Fatima Eduvirges Calipo Chiappetta.

Apelados: José Ritto Filho e Luiza Helena Andutta Ritto.

Interessados: Borrachas Jundiaí Ltda, Luis Eduardo Inocêncio, Valéria Ribeiro de Campos, Cassio Pedro Gonçalves e Ana Paula Spadoni Pereira Gonçalves.

Ação: Embargos à Execução.

Origem: 1ª Vara Cível de Jundiaí.

Juiz de 1ª instância: Dr. Luiz Antonio de Campos Júnior.

Voto nº 14.810.

LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. FIANÇA. Garantia prestada em favor da pessoa jurídica. Alteração do quadro societário que admite exoneração da fiança, mas não de forma automática. Necessária notificação liberatória. Legitimidade preservada. Dicção do art. 40, X, da Lei nº 8.245/91. Garantia que se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogado o vínculo por prazo indeterminado, como ocorreu *in casu*. Art. 39 da Lei nº 8.245/91 e expressa disposição contratual. Inaplicabilidade do art. 40, V, da Lei nº 8.245/91, que versa sobre fiança ajustada por prazo determinado. Contrato que previu o dever dos embargantes de verificar a pontualidade dos pagamentos, a dispensar os locadores de avisá-los sobre o ajuizamento de ações. Multa por descumprimento válida, ausente exagero do percentual de 20%. Precedentes do STJ, da Corte e desta Câmara. Pequeno excesso no aluguel de abril e de maio de 2023 a comportar redução. Demais valores não impugnados especificamente nas razões recursais. Exigibilidade do título amparada no art. 784, VIII, do CPC. Fiadores solidários que não podem arguir o benefício da ordem. Embargos à execução parcialmente acolhidos. Disciplina da sucumbência mantida, mínima a do polo credor, observado o novo valor da execução, excluído o excesso. Recurso provido em parte.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 94/104, não declarada (fls. 141/142), cujo relatório se adota, que julgou improcedentes os embargos à execução.

Buscam os embargantes a reforma do *decisum* monocrático porque: a) quanto ao valor da causa, *o juízo utiliza a mesma tabela acostada pelo apelado, sem demonstrar que os índices e porcentagens são os oficiais (sic)*; b) não houve fundamentação quanto à redução da multa de 20%; c) a r. sentença desconsidera o art. 40, V, da Lei do Inquilinato; d) foi ignorada a cláusula 6ª, *que determina que os fiadores (enquanto procuradores) ficariam nomeados e constituídos para receber citações, notificações, intimações ou interpelações (sic)*; e) nunca receberam qualquer aviso ou notificação dos débitos; f) o credor deveria ter evitado o agravamento do seu próprio prejuízo; g) as cotas da Transbor Comércio de Produtos Industriais Ltda foram transferidas a terceiros quatro anos antes da dívida; h) a r. sentença não enfrentou a jurisprudência apresentada nos embargos; i) o título é inexigível, pois não se enquadra no art. 784 do CPC; j) não lhes foi oportunizada a pesquisa de bens da devedora (fls. 145/164).

Tempestiva e preparada (fls. 165/166), vieram aos autos contrarrazões (fls. 170/180).

É a síntese do necessário.

Prima facie, destaque-se que a execução de nº 1020770-40.2023.8.26.0309, contra a qual foram opostos os embargos *sub judice*, foi ajuizada por José Ritto Filho e Luiza Helena Andutta Ritto contra Borrachas Jundiaí Ltda, Luiz Eduardo Inocêncio, Valéria Ribeiro de Campos, Roberto Chiappetta, Fatima Eduvirges Calipo Chiappetta, Cassio Pedro Gonçalves e Ana Paula Spadoni Pereira Gonçalves.

Nesse sentido, esta Egrégia 28ª Câmara julgou a AC 1007532-17.2024.8.26.0309, interposta contra a r. sentença que julgou procedentes os embargos opostos pelos executados Luiz e Valéria.

Eis a ementa do V. Acórdão, que transitou em julgado em 15.02.2025:

PROCESSUAL CIVIL. Pronunciamento

jurisdicional que acolhe embargos à execução tem natureza de sentença, logo, é recorrível por apelação. Inteligência dos arts. 920, III, c.c. 1.009 do CPC. Preliminar repelida.

LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. FIANÇA. Garantia prestada em favor da pessoa jurídica. Alteração do quadro societário que admite exoneração da fiança, mas não de forma automática. Necessária notificação liberatória. Fiadores que a enviaram apenas em 17.01.2023, a perdurar sua responsabilidade durante os 120 dias posteriores. Legitimidade preservada. Dicção do art. 40, X, da Lei nº 8.245/91. Garantia que se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogado o vínculo por prazo indeterminado, como ocorreu in casu. Art. 39 da Lei nº 8.245/91 e expressa disposição contratual. Contrato que previu o dever dos embargantes de verificar a pontualidade dos pagamentos, a dispensar os locadores de avisá-los sobre o ajuizamento de ações. Multa por descumprimento válida, ausente exagero do percentual de 20%. Precedentes do STJ, da Corte e desta Câmara. Necessidade de analisar fundamento de defesa não apreciado pelo MM. Juízo singular. Art. 1.013, § 2º, do CPC. Pequeno excesso no valor do aluguel de abril e de maio de 2023 a comportar redução. Embargos à execução parcialmente acolhidos. Sucumbência dos embargantes em maior parte. Recurso provido em parte.¹

Por coerência, solução semelhante há de ser aplicada aos ora apelantes, que se encontram em situação jurídica parecida à dos executados Luiz e Valéria.

Com efeito, a execução de origem está lastreada em contrato de locação de 08.03.2016, firmado entre os embargados, na qualidade de locadores, e a locatária Borrachas Jundiaí Ltda (fls. 09/14 – execução).

¹ TJSP, AC 1007532-17.2024.8.26.0309, rel. Ferreira da Cruz, j. 24.11.2024.

Os embargantes figuraram como fiadores (fls. 09 – execução) e, nos termos da avença, sua responsabilidade solidária perduraria *até a entrega real e efetiva das chaves do imóvel, embora ultrapasse o prazo do contrato escrito (sic)* (cláusula quinta – fls. 10 da execução).

A locação tinha o prazo determinado de 24 meses (**10.03.2016 a 09.03.2018**), mas o imóvel só foi desocupado em **07.06.2023** (fls. 03), sem que os aluguéis e encargos do período de 09.09.2022 a 07.06.2023 tivessem sido pagos (fls. 05 – execução).

Importa destacar que, na contratação, a Borrachas Jundiaí foi representada pela Transbor Comércio de Produtos Industriais Ltda, de quem os apelantes eram sócios (fls. 11).

Sucede que, em 01.11.2018, a Transbor cedeu as quotas que possuía na Borrachas Jundiaí a Cassio Pedro Gonçalves e Ana Paula Spadoni (fls. 23/24).

E, ainda de acordo com os apelantes, os cessionários se obrigaram a *providenciar a alteração no contrato de locação, a fim de RETIRAR a responsabilidade dos srs. ROBERTO CHIAPPETTA, FATIMA EDUVIRGES CALIPO CHIAPPETTA, LUIS EDUARDO INOCÊNCIO e VALERIA DE CAMPOS RIBEIRO, como fiadores (sic)* (fls. 12 + cláusula VII – fls. 27), o que não teria sido feito.

Pois bem.

De fato, descumprido o contrato, não há falar em ilegitimidade dos fiadores. Ainda que a fiança seja um contrato *intuitu personae*, **sua extinção não é automática**, a tornar imprescindível a notificação do locador a respeito da renúncia da garantia.²

Sendo a fiança prestada em favor da pessoa

² CC, art. 835.

*jurídica, não há falar-se de fidúcia pessoal relativamente aos integrantes da sociedade, cuja alteração do quadro societário não extingue automaticamente a garantia prestada ao contrato. RECURSO IMPROVIDO.*³

*Havendo "alteração no quadro social da empresa" afiançada, "é possível a desobrigação", por força do caráter intuitu personae, mas "mediante ação de exoneração da fiança ou notificação do fiador, a depender da época em que firmado o contrato", e, portanto, não basta a simples retirada do sócio.*⁴

Também assim no STJ:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM COBRANÇA DE MULTA CONVENCIONAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. FIADORES. EXONERAÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/15 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

2. A jurisprudência desta Corte Superior tem entendimento consolidado no sentido de que a retirada dos sócios-fiadores, por si só, não induz à exoneração automática da fiança, impondo-se, além da comunicação da alteração do quadro societário, formulação de pedido de exoneração das garantias.

3. Para alterar a conclusão alcançada pelo Tribunal de origem, acerca da inocorrência de novação

³ TJSP, AC 1019197-51.2019.8.26.0100, rel. Maria Lúcia Pizzotti, j. 16.11.2021.

⁴ TJSP, AC 1011858-31.2016.8.26.0008, rel. Celso Pimentel, j. 15.05.2019.

subjetiva, mas mero acréscimo de garantia, seria necessário o reexame do acervo fático-probatório, o que é obstado pela Súmula 7/STJ.

4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

5. Agravo interno desprovido.⁵

A modificação do quadro societário não afetou o contrato de locação, cujos termos foram integralmente mantidos, ausente aditamento nos autos que revele alteração da garantia fidejussória.

Nesse sentido, o contrato de cessão de quotas (fls. 23/31), que sequer chegou ao conhecimento dos locadores, não pode ser arguido em seu prejuízo ou invocado como causa para a exigência de nova garantia, por configurar *res inter alios acta*.

Ademais, nos termos da específica previsão do art. 39 da Lei nº 8.245/1991 e da cláusula quinta do contrato de locação (fls. 10 – execução), a responsabilidade dos fiadores perduraria até a efetiva entrega das chaves, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, como efetivamente ocorreu *in casu*⁶, a elidir a incidência do art. 40, V, da Lei nº 8.245/1991, que versa sobre fiança ajustada por **prazo certo**.

Descabida, ainda, a tese dos apelantes de afronta ao princípio da boa-fé e ao dever dos apelados de mitigarem o próprio prejuízo (*duty to mitigate the loss*), pois a cláusula 5ª do contrato previu que ficaria *a cargo exclusivo dos fiadores a verificação da pontualidade dos locatários, não constituindo obrigação dos locadores ou de seu representante legal avisá-los de eventual ação de despejo e ou cobrança proposta contra os afiançados (sic)* (fls. 10 – execução).

Quanto à tese de *incorreção do valor da*

⁵ AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.801.652/SP, rel. Nancy Andrighi, j. 25.06.2021.

⁶ Lei nº 8.245/91, art. 56, par. ún.

causa (sic) – ou melhor, excesso de execução –, vê-se que, em resposta a essa alegação, os locadores apresentaram nova planilha do débito, apurados R\$ 144.542,47 para junho de 2024 (fls. 65).

O valor do aluguel em 08.03.2016 era de R\$ 6.000,00 (cláusula 2ª – fls. 09 da execução), a ser atualizado pelo IGPM-FGV (cláusula 4ª, “b” – fls. 09 de lá).

Consoante constou do aresto que julgou a AC 1007532-17.2024.8.26.0309, o valor do aluguel para abril e maio de 2023 deve ser de R\$ 10.986,60.

Todavia, quanto aos demais meses, o MM. Juiz sentenciante, às fls. 96, expôs os cálculos do reajuste do aluguel pelo índice pactuado, **com referência expressa ao percentual adotado**, ao passo que os apelantes se limitaram a aduzir, genericamente, que *o juízo utiliza a mesma tabela acostada pelo apelado, sem demonstrar que os índices e porcentagens são os oficiais (sic)* (fls. 149), sem apontarem equívocos nos números e/ou a quantia que entendem devida.

Desse modo, inclusive como forma de guardar coerência com o decidido na AC 1007532-17.2024.8.26.0309, o valor do aluguel para abril e maio de 2023 deve ser de R\$ 10.986,60, ao passo que, quanto ao período restante, devem ser observados os valores calculados pelo MM. Juiz às fls. 96, que coincidem com os indicados no aresto anterior.

Com relação à multa de 20%, foi ela prevista na cláusula 3ª do contrato (fls. 10 – execução) e, não evidenciada sua abusividade *in concreto*, há de prevalecer os termos livremente pactuados entre as partes (*pacta sunt servanda*).

O Colendo STJ, aliás, já reconheceu a validade da penalidade no patamar aqui discutido: REsp 208.362/MG, rel. Min. Vicente Leal, j. 20.03.2001 e REsp 300.214/MG, rel. Min. Felix Fischer, j. 10.04.2001, linha também

adotada nesta Corte.⁷

Não procede, ainda, a tese de inexigibilidade do título, pois o art. 784 do CPC dispõe que *é título executivo extrajudicial o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel*, hipótese que se verifica no caso em tela.

Por fim, lembre-se que a possibilidade de o fiador indicar bens do devedor não se aplica àquele que renunciou ao benefício da ordem⁸ – o que, como visto, ocorreu *in casu* –, a se revelar descabido o pleito de pesquisa de bens.

Fica, pois, mantida a sucumbência, mínima a do polo credor⁹, observado o novo valor da execução, excluído o excesso.

Ex positis, pelo meu voto, com observação, DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO ao recurso para ACOLHER EM PARTE os embargos à execução a fim de que seja adotado o valor de R\$ 10.986,60 como aluguel para abril e maio de 2023.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual¹⁰, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

⁷ TJSP, AC 1044917-70.2022.8.26.0114, rel. Gomes Varjão, j. 30.09.2024; AC 1059045-06.2023.8.26.0100, rel. Carmen Lucia da Silva, j. 13.09.2024; AC 1003586-22.2023.8.26.0099, rel. Ferreira da Cruz, j. 24.08.2024.

⁸ CPC, art. 794, § 3º.

⁹ CPC, art. 86, par, ún.

¹⁰ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.