



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000322178

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1048768-96.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados JOELMA MARIA DA SILVA e JOANA DARQUE DE LIMA, é apelado/apelante ALBERTINA CORREA MADEIRA, Apelados ALUÍSIO ALVES DA SILVA, EDER CARDOSO ALVES e ROSIANE GUERRA ALVES.

ACORDAM, em 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Rejeitaram a preliminar de cerceamento de defesa e, no mérito, negaram provimento ao recurso de apelação de Joelma e Joana e deram provimento ao recurso de apelação de Albertina, nos termos do acórdão. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E RÔMOLO RUSSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ISSA AHMED

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 36989

Apelação Cível nº 1048768-96.2021.8.26.0100

Comarca: São Paulo – 13ª Vara Cível do Foro Central Cível

Apelantes e reciprocamente apelados: Joelma Maria da Silva, Joana Daque de Lima e Albertina Correa Madeira

Apelados: Aluísio Alves da Silva, Eder Cardoso Alves e Rosiane Guerra Alves

Juiz Prolator: Luiz Antonio Carrer

APELAÇÕES. Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis e acessórios da locação. Sentença que reconheceu a ilegitimidade passiva dos fiadores, declarou resolvido o contrato de locação firmado entre a autora Albertina (locadora) e os corréus Aluísio (locatário) e Eder e Rosiane (fiadores), e condenou as sublocatárias Joelma e Joana a desocuparem o imóvel e o locatário ao pagamento dos aluguéis vencidos, descontados aqueles já quitados. Consignado, no decurso do processo, que, segundo planilha de cálculo carreada aos autos, já tinham sido incluídos, no montante pago pelo locatário, os honorários advocatícios, o que o abonava de nova condenação em verba honorária. Insurgências das sublocatárias e da autora contra o julgado. Irresignação das sublocatárias que não prospera. Pleito recursal da autora acolhido. Preliminar de cerceamento de defesa, suscitada pelas sublocatárias. Inocorrência. Elementos probatórios aptos e suficientes a embasarem a plena convicção do magistrado. Desnecessária a produção de outras provas. Legitimidade passiva dos fiadores. Não obstante eles tenham exercido a faculdade de exoneração da fiança, ficaram obrigados por todos os efeitos dela, durante 120 (cento e vinte) dias contados da notificação à autora-locadora. Inteligência do artigo 40, inciso X, da Lei nº 8.245/1991. Portanto, *in casu*, respondem, solidariamente com o locatário, pelos débitos locatícios vencidos até 06/08/2021. Não merece guarida o argumento de Joelma e Joana de que exercem a posse do imóvel em nome próprio, com *animus domini*, restando preenchidos os requisitos necessários para caracterização de usucapião. Ocupação do imóvel que se deve à sublocação pactuada entre elas e o corréu Aluísio, a qual sequer foi autorizada pela autora Albertina. Quanto aos aluguéis e encargos locativos vencidos ao tempo do ajuizamento da ação e que venceram no curso da lide até 06/08/2021, são solidariamente responsáveis por seu pagamento os corréus Aluísio, Eder e Rosiane, devendo ser descontados os aluguéis de março e abril de 2021 e as parcelas 3 e 4 do IPTU de 2021 já pagos por Aluísio. No que tange à condenação do corréu Aluísio, esta deve englobar não somente os aluguéis e encargos locativos vencidos ao

tempo da propositura da demanda, mas também os que vencerem até a entrega das chaves do imóvel à autora, não se olvidando de descontar o montante já quitado por ele. Fiadores Eder e Rosiane que devem ser condenados ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais ao patrono da autora, no patamar de 10% (dez por cento) da condenação deles. De rigor também a condenação do corréu Aluísio em verba honorária sucumbencial, ora fixada em 10% (dez por cento) da condenação dele, com subtração da quantia que já depositou a este título. Comando sentencial parcialmente reformado, nos moldes estabelecidos no aresto. **Rejeitada a preliminar de cerceamento de defesa. Recurso de Joelma e Joana não provido e recurso de Albertina provido, nos termos do acórdão.**

Cuida-se de recurso de apelação interposto por Albertina Correa Madeira (locadora) contra a sentença de fls. 417/419 (integrada pela decisão de fl. 444¹) a qual, em ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis e acessórios da locação por ela ajuizada em face de Aluísio Alves da Silva (locatário), Eder Cardoso Alves e Rosiane Guerra Alves (fiadores), todos ora apelados, reconheceu a ilegitimidade passiva de Eder e Rosiane, por não mais figurarem como fiadores do imóvel, haja vista sua saída devidamente notificada previamente, e julgou procedente a ação, condenando as sublocatárias Joelma Maria da Silva e Joana Daque de Lima a desocuparem o imóvel e o corréu Aluísio ao pagamento dos valores dos aluguéis vencidos, descontados aqueles já pagos conforme recibo de pagamento à fl. 203, que totalizam R\$ 9.391,21 (nove mil, trezentos e noventa um reais e vinte e um centavos). Consignou o Juízo *a quo* que “*Nesse valor, segundo a planilha de cálculo às fls. 5, os honorários advocatícios já estão inclusos, o que abona o réu de nova condenação ao pagamento dos honorários da parte vencedora, nesse cálculo também incluem custas processuais. Incumbe ao réu, portanto, o ônus de pagar as eventuais custas processuais não inclusas no cálculo.*”. Foi declarado resolvido o contrato de

¹ Decisão que rejeitou os embargos de declaração opostos às fls. 422/425 por Albertina Correa Madeira.

locação firmado entre a autora-locadora e os corréus locatário e fiadores e determinado que o imóvel deveria ser desocupado, em até 15 (quinze) dias, a contar do trânsito em julgado da sentença, sob pena de despejo coercitivo após esse prazo.

Em seu apelo (fls. 429/433), Joelma e Joana aduzem, preliminarmente, a ocorrência de cerceamento de defesa, devendo ser anulada a sentença, para que se possibilite a realização de perícia para apuração das benfeitorias realizadas no imóvel. No mérito, sustentam que, desde que descobriram vícios no contrato de locação, passaram a exercer a posse do imóvel em nome próprio, como se donas fossem e deram-lhe um fim social, realizando, inclusive, melhorias significativas nele. Requerem o provimento de seu recurso, para que seja acolhida a preliminar de cerceamento de defesa e, na impossibilidade, que seja declarado *“o convalescimento da posse e o reconhecimento do domínio do imóvel para fins de Usucapião coletiva”*. Pugnam pela realização de sustentação oral.

Em sua apelação (fls. 447/453), a autora Albertina alega que:

(i) o contrato de locação prorrogou-se por prazo indeterminado e os fiadores Eder e Rosiane só a notificaram, em 08/04/2021, de que não tinham mais interesse em manter os efeitos da fiança (notificação à fl. 226); (ii) conforme disposto no inciso X do artigo 40 da Lei das Locações, os efeitos decorrentes da fiança prevalecem por mais 120 (cento e vinte dias), após a notificação feita ao locador; (iii) considerando-se que a notificação ocorreu em 08/04/2021, a responsabilidade dos fiadores perdurou até 06/08/2021; (iv) a presente ação foi proposta em 14/05/2021, cobrando-se nela os aluguéis vencidos em março e abril de 2021, além dos encargos locativos, inclusive IPTU, bem como os aluguéis e encargos que vencessem no seu decorrer,

remanescendo, portanto, sob responsabilidade dos fiadores os aluguéis e encargos vencidos até 06/08/2021, de modo que há legitimidade deles para responderem aos termos da corrente demanda, uma vez que são responsáveis solidários pelas obrigações locativas vencidas até 06/08/2021; (v) não houve depósito, pelo locatário Aluísio, dos alugueis vencidos no curso da lide, que são devidos até a entrega real e efetiva das chaves do imóvel locado, portanto, devem ser arbitrados honorários advocatícios sucumbenciais em 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação ou, se o caso, sobre o valor atualizado da causa, com o desconto da parte inclusa no depósito judicial por ele efetuado; e (vi) a condenação imposta ao locatário deve alcançar o pagamento dos aluguéis e encargos locativos que se vencerem até a entrega real e efetiva das chaves do imóvel locado. Pleiteia o provimento de seu recurso, para que seja reformada a sentença, para o fim de: (a) reconhecer a legitimidade passiva dos fiadores a responderem aos termos da ação e condená-los, solidariamente com o locatário, ao pagamento dos aluguéis e encargos locativos devidos até 06/08/2021, (b) arbitrar os honorários advocatícios em 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação; e (c) reconhecer que a condenação imposta locatário alcança o pagamento dos aluguéis e encargos locativos que se vencerem até a entrega real e efetiva das chaves do imóvel locado.

Recursos tempestivos e preparados (fls. 434/435 e 454/455).

Foram apresentadas contrarrazões apenas pela autora (fls. 459/466).

Houve oposição ao julgamento virtual, tendo em vista que Joelma e Joana pleitearam, em seu apelo, a realização de sustentação oral (fl.

433).

É o relatório.

Adoto o relatório da sentença:

“Vistos.

ALBERTINA CORREA MADEIRA ajuizou a presente ação em face de **EDER CARDOSO ALVES, ROSIANE GUERRA ALVES e ALUÍSIO ALVES DA SILVA**, aduzindo, em síntese, ter um imóvel alugado para o réu, porém a parte ré está com pagamentos inadimplidos referentes a essa locação, totalizando o montante R\$9.391,21 (nove mil trezentos e noventa e um reais e vinte e um centavos).

A parte ré **ALUÍSIO ALVES DA SILVA** foi citada e apresentou contestação, às fls. 102/105. O réu não hesitou em acatar os pedidos realizados à inicial, realizando o pagamento devido, sem multas e outros encargos atrelados ao débito. Quanto ao despejo, solicitou a citação dos ocupantes do imóvel.

Os corréus **EDER CARDOSO ALVES e ROSIANE GUERRA ALVES** apresentaram contestação às fls. 208/215. Preliminarmente, alegam ilegitimidade ao figurarem no polo passivo da demanda em vista de não serem mais fiadores do réu.

As rés **JOELMA MARIA DA SILVA e JOANA DARQUE LIMA** foram citados e apresentaram



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

contestação às fls. 288/296. Arguiram que pela ocupação do imóvel realizaram benfeitorias que assomam R\$ 70.000,00, por isso querem esse valor restituído.

É o relatório. Decido.” (fl. 417).

Pois bem.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço os recursos.

Não se observa o bradado cerceamento de defesa em virtude do julgamento antecipado da lide.

O julgamento do processo conforme seu estado não implica em automáticos cerceamento de defesa e ofensa do contraditório, sobretudo quando, aos olhos do magistrado presidente da causa, se faziam presentes elementos de convicção suficientes a permitir a boa compreensão da matéria controvertida e a resolução da lide.

Anote-se que o C. Superior Tribunal de Justiça - STJ, por ocasião do julgamento do Recurso Especial nº 1.114.398/PR, afetado como paradigma do Tema nº 437 de Recursos Repetitivos, fixou a tese vinculante no sentido de que “*Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide, ante os elementos documentais suficientes*”.

O feito ora em desenlace estava suficientemente instruído com os documentos carreados pelas partes, tornando mesmo despicienda a dilação probatória para constatação de algo já satisfatoriamente comprovado.

Assim é que, não havendo a necessidade de se produzir provas outras, podia o magistrado julgar antecipadamente a lide – como de fato o fez –, consoante expressa autorização contida no artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil - CPC.

Saliente-se que não cabe à parte avaliar a necessidade e pertinência da produção de determinada prova, mas sim ao magistrado, seu destinatário.

Rejeitada, portanto, a preliminar de cerceamento suscitada por Joelma e Joana.

Por outro lado, os fiadores Eder e Rosiane possuem legitimidade para figurarem no polo passivo da demanda.

Registre-se que houve prorrogação, por prazo indeterminado, do contrato de locação.

Embora os corréus Eder e Rosiane tenham exercido, em 08/04/2021, a faculdade de exoneração da fiança, conforme se verifica da notificação de fl. 35 (reiterada à fl. 226), por eles enviada à locadora Albertina, ficaram obrigados por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação à autora, *ex vi* do artigo 40, inciso X, da Lei nº 8.245/1991, portanto, até 06/08/2021.

Considerando que a ação foi ajuizada em 14/05/2021 e que nela foi pleiteada a condenação de Aluísio, Eder e Rosiane no pagamento, além dos aluguéis vencidos em março e abril de 2021 e das parcelas 3 e 4 do IPTU de 2021 vencidas, também dos aluguéis e encargos “*que se vencerem*

até a efetiva entrega das chaves do imóvel locado”, observado, quanto aos fiadores, que “a responsabilidade pelo débito perdurará pelo prazo previsto no inciso X do artigo 40 da Lei nº 8.245/91”, infere-se que Eder e Rosiane detêm pertinência subjetiva passiva para a causa, uma vez que respondem, solidariamente com o locatário Aluísio, pelos débitos locatícios vencidos até 06/08/2021.

Reconhecida, portanto, a legitimidade passiva dos fiadores Eder e Rosiane.

Analisadas as preliminares, passo à análise do mérito dos recursos.

Não merece guarida o argumento de Joelma e Joana de que exercem a posse do imóvel em nome próprio, com *animus domini*, restando preenchidos os requisitos necessários para caracterização de usucapião.

Na peça contestatória de fls. 288/296, elas admitem estarem na posse do imóvel *“há mais de 10 (dez) anos, as quais **formalizaram verbalmente contrato de locação com o Sr. Aluísio e sua ex-esposa Sra. Silvana, locadores que recebiam os valores referentes aos alugueres pessoalmente, sem fornecer qualquer recibo às locatárias (...), porém ao perceberem que os locatários não eram os proprietários do imóvel, estas suspenderam os pagamentos dos alugueres.**”* (fls. 289, grifos nossos).

Portanto, a ocupação do imóvel se deve à sublocação pactuada entre elas e o corréu Aluísio, a qual sequer foi autorizada pela autora-locadora.

Desta forma, a pretensão de “*reconhecimento do domínio do imóvel para fins de Usucapião coletiva*” se revela desarrazoada, motivo pelo qual se indefere.

Quanto aos aluguéis e encargos locativos vencidos ao tempo do ajuizamento da ação e que venceram no curso da lide até 06/08/2021, reforma-se o comando sentencial, para determinar que ficam os corréus Aluísio, Eder e Rosiane condenados, solidariamente, ao pagamento dos referidos débitos, devendo ser descontados os aluguéis de março e abril de 2021 e as parcelas 3 e 4 do IPTU de 2021 (cujos valores constam da planilha de fl. 05), porquanto já pagos por Aluísio, conforme comprovado às fls. 203/204.

A condenação do corréu Aluísio engloba não somente os aluguéis e encargos locativos vencidos ao tempo da propositura da demanda, mas também os que vencerem até a entrega das chaves do imóvel à autora, não se olvidando de descontar o montante já quitado por ele.

No que concerne aos honorários advocatícios sucumbenciais, cumpre fixá-los em desfavor dos fiadores Eder e Rosiane, para pagamento ao patrono da autora, no patamar de 10% (dez por cento) da condenação deles.

Já a verba honorária sucumbencial devida pelo corréu Aluísio, fica arbitrada também em 10% (dez por cento) da condenação dele, devendo ser subtraído, todavia, o que ele já foi depositou a este título, conforme planilha de fl. 05 e comprovante de pagamento de fls. 203/204.

Por derradeiro, malgrado o não provimento do recurso de apelação das sublocatárias Joelma e Joana, uma vez não fixada, na sentença, honorários sucumbenciais em desfavor delas, impossível a sua majoração em grau de recurso, consoante inteligência do artigo 85 do CPC.

Tem-se por prequestionada e reputa-se não violada toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico do Colendo Superior Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, **AFASTO A PRELIMINAR** de cerceamento de defesa, suscitada pelas sublocatárias Joelma e Joana e, no mérito, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso de apelação delas e **DOU PROVIMENTO** ao recurso de apelação da autora Albertina, para reformar, em parte, a sentença, para: (a) reconhecer a legitimidade passiva dos fiadores Eder e Rosiane; (b) mantendo a procedência da pretensão autoral, determinar que, (b.1) quanto aos aluguéis e encargos locativos vencidos ao tempo do ajuizamento da ação e que venceram no curso da lide até 06/08/2021, ficam os corréus Aluísio, Eder e Rosiane condenados, solidariamente, ao pagamento dos referidos débitos, devendo ser descontados os aluguéis de março e abril de 2021 e as parcelas 3 e 4 do IPTU de 2021 (cujos valores constam da planilha de fl. 05), porquanto já pagos por Aluísio, conforme comprovado às fls. 203/204; e que (b.2) a condenação do corréu Aluísio engloba não somente os aluguéis e encargos locativos vencidos ao tempo da propositura da demanda, mas também os que vencerem até a entrega das chaves do imóvel à autora, não se olvidando de descontar o montante já quitado por ele; e (c) condenar os fiadores Eder e Rosiane ao pagamento de honorários advocatícios



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

sucumbenciais ao patrono da autora, no patamar de 10% (dez por cento) da condenação deles, e condenar o corréu Alúisio em verba honorária sucumbencial de 10% (dez por cento) da condenação dele, com subtração da quantia que ele já foi depositou a este título, conforme planilha de fl. 05 e comprovante de pagamento de fls. 203/204.

Mantido, no mais, o comando sentencial.

ISSA AHMED
RELATOR