



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000334506

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001444-19.2022.8.26.0604, da Comarca de Sumaré, em que são apelantes MERCEDES APARECIDA BRENA DE PAULA SOUZA (ESPÓLIO) e JULIANA DE PAULA SOUZA (INVENTARIANTE), é apelada SELMA ELAINE GOMES DA SILVA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

ACORDAM, em 25ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

JOÃO ANTUNES

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001444-19.2022.8.26.0604

Apelantes: Mercedes Aparecida Brena de Paula Souza e Juliana de Paula Souza

Apelado: Selma Elaine Gomes da Silva

Comarca: Sumaré

Voto nº 27.794

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA PROPOSTA APENAS CONTRA OS FIADORES DO CONTRATO ORIGINÁRIO DE LOCAÇÃO. PROSSEGUIMENTO DA AÇÃO DE COBRANÇA. EXTINÇÃO POR DESISTÊNCIA EM RELAÇÃO A UM DOS RÉUS E IMPROCEDÊNCIA EM RELAÇÃO A OUTRA. INSURGÊNCIA DA PARTE AUTORA. DESCABIMENTO.

I. Caso em exame.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto pelo espólio autor contra a r. sentença de primeiro grau que homologou o pedido de desistência formulado e decretou a extinção do processo em relação ao corréu Ivan da Silva e julgou improcedente o pedido em relação à corré Selma Elaine Gomes da Silva.

2. Insurgência recursal cingida ao capítulo da sentença que decretou a improcedência do pedido de cobrança em relação à corré. II. Questão em discussão.

3. A questão em discussão consiste em determinar a responsabilidade da fiadora pelos débitos locatícios após a saída dos locatários originais e a permanência de um dos fiadores no imóvel.

III. Razões de Decidir.

4. A fiadora não residia no imóvel no período em que se pretende a cobrança de encargos locatícios em aberto, fato confirmado pelos elementos dos autos.

5. A locadora tinha conhecimento da ocupação do imóvel pelo corréu (então um dos fiadores), que pagou os encargos locatícios, configurando uma nova relação locatícia sem relação com a corré apelada.

6. Irrelevante para o deslinde da controvérsia a existência de comunicação acerca de eventual separação (de fato) ou divórcio ou pedido expresso de desoneração de fiança, na forma da Lei de Locação.

7. Corré apelada que não ocupava o imóvel por ocasião dos débitos inadimplidos, não sendo responsável por débitos contraídos após o abandono dos locatários originários, principalmente porque não há notícia de débito no período

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

de vigência daquele contrato escrito garantido por fiança e, não bastasse, o locador aceitou a posse exclusiva do outro fiador, desistindo da ação contra ele.

IV. Dispositivo.

8. Sentença mantida.

9. Recurso desprovido.

A r. sentença de fls. 107/109, cujo relatório se adota, proferida nos autos da ação de despejo cumulada com cobrança proposta por *Mercedes Aparecida Brena de Paula Souza (Espólio de)*, em face de *Ivan da Silva e Selma Elaine Gomes da Silva* para julgar extinto o processo, sem resolução do mérito, em relação ao corréu *Ivan da Silva*, nos termos do artigo 485, inciso VIII, do CPC e decretar a improcedência dos pedidos em relação à corré *Selma Elaine Gomes da Silva*, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC, condenando o espólio autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor da causa.

Inconformado, apela o espólio autor (fls. 112/120), buscando a reforma do julgado no que se refere ao decreto de improcedência dos pedidos em relação à corré. Sustenta que a corré nunca comunicou a separação ou divórcio e que, portanto, não se tinha ciência de que ela não mais convivia com o corréu. Refere que a corré não comunicou o fato ao locador e nem requereu a exoneração do seu ônus. Salienta que o contrato de locação estava vigente por prazo indeterminado. Destaca que o efetivo divórcio se deu muito tempo depois do ajuizamento desta ação. Entende que a corré não se desincumbiu da fiança (art. 12 e parágrafos da Lei nº 8.245/91). Menciona que, além da lei e jurisprudência considerarem válido o contrato verbal de locação, há contrato anterior escrito. Assevera que não há dúvidas que os fiadores passaram a ocupar o imóvel após o abandono pelos antigos locatários, de modo que a relação entre as partes existe há mais de 15 anos. Afirma que a própria apelada confirma que faz parte da relação locatícia originária. Aduz que não se pode cogitar que a segunda relação locatícia seria apenas para fins comerciais, já que firmado entre pessoas físicas. Entende que a apelada deve ser responsabilizada pelo débito da locação, ante a ausência de comunicação da separação (por escrito ou verbalmente) à locadora, que era seu ônus.

Recurso tempestivo, com o recolhimento do preparo e contrarrazoado (fls. 140/144).

Há oposição ao julgamento virtual (fls. 150).

É o relatório.

O recurso preenche os pressupostos de admissibilidade.

Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança, alegando a parte autora (espólio), em síntese, que houve a locação do imóvel descrito na inicial, para terceiros estranhos ao feito, figurando os réus como fiadores. Ocorre que, os locatários originais não fazem mais parte da relação locatícia há mais de 10 anos, sendo certo que depois de desocuparem o imóvel, o corréu *Ivan* continuou o negócio de funilaria e pintura no local. Afirma que, desde o ano de 2021, os réus não pagam o aluguel e IPTU e nem respondem a tentativas de contato. Requereu o despejo e a condenação dos réus ao pagamento no valor de R\$ 6.428,10.

Em emenda à inicial, a parte autora informou que os requeridos desocuparam o imóvel em março/2022 e requereu o prosseguimento em relação a cobrança (fls. 29/30).

Regularmente citada, a corré apresentou contestação (fls. 58/61) arguindo ilegitimidade passiva, pois é divorciada do corréu, sequer reside no imóvel e de lá saiu em setembro de 2019, quando não havia dívidas. No mérito, reitera os fundamentos apresentados nas preliminares e pede a improcedência da ação.

Houve réplica (fls. 80/85).

A parte autora afirmou que nunca houve pedido de exoneração do contrato de fiança, requerendo a desistência do pedido em face do corréu.

Intimada a se manifestar, a corré não concordou com o pedido (fls. 98/99).

Posteriormente, a parte autora se manifestou, alegando que se trata de litisconsórcio facultativo, que a responsabilidade é solidária, podendo o credor optar por qualquer dos devedores (fls. 103/106).

Sobreveio a r. sentença de primeiro grau, impugnada somente no capítulo que decretou a improcedência dos pedidos em relação à corré.

Pois bem.

Tenho que a r. sentença não merece reparo.

A questão envolve a responsabilidade da fiadora pelos débitos locatícios após o abandono do imóvel pelos locatários originários e a permanência de um dos fiadores no local.

Apesar de toda a argumentação da parte autora, no sentido de que a corré ocupava o imóvel no período correspondente aos débitos locatícios aqui reclamados (inadimplência a partir do ano de 2021), outros são os elementos dos autos que não corroboram suas teses.

Observe-se que a corré Selma afirma que não mais reside no local, desde o ano de 2019, fato este que, além de não impugnado especificamente pela parte autora, foi expressamente confirmado por ela ao destacar, na petição inicial, que somente o corréu Ivan permanecia no local explorando a atividade comercial prestando serviços de funilaria.

Não se nega que o contrato inicialmente firmado por escrito com terceiros estranhos ao feito era garantido por fiança e que ambos os réus indicados na inicial seriam os responsáveis pelos encargos decorrentes da garantia.

De outro lado, porém, pela simples leitura da petição inicial é possível extrair que: não havia débito em aberto durante o período em que os antigos locatários ocuparam o imóvel (ou se existia débito, tal fato não está aqui em discussão); que o corréu Ivan, então fiador, passou a ocupar o imóvel exercendo atividades comerciais; e que tais fatos eram de pleno conhecimento da então locadora.

Ainda que se admita que o fiador responde até a efetiva entrega do imóvel ao locador, certo é que a parte autora tinha pleno conhecimento da rescisão do anterior contrato de locação ao admitir o ingresso do fiador que, aliás, durante anos pagou os encargos locatícios exercendo atividade comercial no local, de modo que o contrato de locação que passou a vigorar foi verbal e por prazo indeterminado, sem relação alguma com a corré apelada.

Como se sabe, a fiança locatícia, via de regra, é acessória ao contrato de locação e se extingue nas hipóteses previstas no artigo 835 do Código Civil, com a extinção da obrigação principal ou a liberação do fiador pelo credor.

Além disso, a jurisprudência entende que a prorrogação do contrato sem a anuência expressa do fiador pode liberar sua obrigação.

Após o abandono do imóvel pelos antigos locatários, a posse foi assumida por um dos fiadores, tornando-se, de fato, o ocupante e responsável pelos locatícios, diretamente. Se o locador tinha ciência da ocupação e nada fez, forçoso reconhecer que houve uma nova relação locatícia ou uma aceitação tácita da situação, modificando a obrigação dos fiadores originais, como muito bem reconhecido pela douta magistrada de primeiro grau.

Inegável que a locadora, indiretamente reconheceu que o corréu Ivan passou a ser o real possuidor e, possivelmente, o responsável pelos encargos locatícios daquele período, reforçando a tese de que a corré Selma (até então fiadora) que não tinha mais vínculo com o imóvel não pode ser responsabilizada pelos débitos.

Diante disso, irrelevante para o deslinde da controvérsia aqui em exame a existência de comunicação acerca de eventual separação (de fato) ou divórcio ou pedido expresso de desoneração de fiança, na forma da Lei de Locação.

Tenho como correta a decisão da juíza de primeiro grau ao decretar a improcedência do pedido de cobrança contra a corré apelada, dado que a fiadora não possuía mais relação com o bem e que a posse foi assumida exclusivamente pelo outro fiador, sendo certo que houve a extinção da obrigação principal garantida por fiança.

No caso em exame, o recurso da parte autora busca responsabilizar a corré fiadora pelos débitos, mas sem uma justificativa jurídica convincente.

Cumpre-me asseverar que a fiança não pode ser eterna e, se o próprio locador reconheceu a posse exclusiva do outro fiador, há um enfraquecimento do vínculo obrigacional da fiadora afastada de sua obrigação.

Em suma, a fiadora que não ocupava o imóvel não pode ser responsabilizada por débitos contraídos após o abandono do anterior locatário, principalmente porque não há notícia de débito no período de vigência daquele contrato escrito e, não bastasse, o locador aceitou a posse exclusiva do outro fiador e desistiu da ação contra ele.

Dentro desse quadro, é de rigor a manutenção da r. sentença de primeiro grau, não merecendo guarida a insurgência da parte autora.

Mantida a r. sentença, na forma do §11 do art. 85 do CPC, majoro os honorários advocatícios devidos pela parte autora para 15% sobre o valor da causa, atualizado.

Ante ao exposto e por meu voto, nego provimento ao recurso.

JOÃO ANTUNES
Relator