



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000339589

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003400-58.2023.8.26.0047, da Comarca de Assis, em que é apelante ARROW EMPREENDIMENTOS LTDA, são apelados ROSELAINÉ NEVES PEREIRA e MARCUS VINICIUS PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 5 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº 1003400-58.2023.8.26.0047

Apelante: Arrow Empreendimentos Ltda.

Apelados: Roselaine Neves Pereira e Marcus Vinicius Pereira

Interessado: Exequiel Lopes dos Santos

Comarca de Assis - 2ª Vara Cível

Juiz(a) de Direito: Adilson Russo de Moraes

Voto nº 38944

Apelação cível. Cobrança de verbas locatícias. Sentença de improcedência. Apelo da autora.

Pretensão de cobrança de aluguéis vencidos entre março a julho de 2019. Autora que nega a existência de novação ou renegociação da dívida com os réus. Prescrição trienal aplicável (art. 206, §3º, I, CC).

Verba honorária fixada na lide reconvençional em percentual sobre o valor da reconvenção, que é baixo. Fixação de tal verba por equidade.

Apelação parcialmente provida.

A r. sentença proferida à f. 321/326 destes autos de ação de cobrança de verbas locatícias, movida por **ARROW EMPREENDIMENTOS LTDA**, em relação a **EZEQUIEL LOPES DOS SANTOS, MARCUS VINICIUS PEREIRA E ROSELAINNE NEVES PEREIRA**, reconhecendo a ocorrência da prescrição da pretensão da autora, julgou extinta a demanda principal, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, inciso II do CPC, condenando a autora no pagamento das custas, despesas processuais e de honorários

advocatícios aos patronos dos réus, fixados em 15% do valor da causa, rateados proporcionalmente. Julgou extinta a reconvenção, sem julgamento do mérito, nos termos do art. 485, inciso VI do CPC, ante a ausência de interesse processual, condenando os réus reconvintes no pagamento das custas e despesas processuais e de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da reconvenção.

Apelou a autora (f. 371/388) buscando a reforma da sentença com a procedência de seus pedidos, alegando, em suma, que: (a) o prazo prescricional se encerrou para ação executiva, não para ação monitória, ou para a cobrança de dívida baseada em contrato particular, pois tal prazo é quinquenal; (b) a verba honorária sucumbencial imposta aos réus na lide reconvenicional deve ser majorada.

A apelação, preparada (f. 389/390), foi contra-arrazoadada (f. 432/440).

É o relatório.

A decisão que rejeitou os segundos embargos de declaração foi disponibilizada no DJE em 01/10/2024, considerando-se publicada no primeiro dia útil subsequente (f. 370); a apelação, protocolada em 23/10/2024, é tempestiva.

As partes celebraram contrato de locação de imóvel comercial, para vigorar por 60 meses, iniciando-se em 01/03/2019, com término em 01/03/2024, mediante o pagamento do aluguel mensal inicial de R\$ 5.000,00, mais R\$\$ 285,00 mensais referente à manutenção de 2 (dois) climatizadores de ar, valores a serem pagos até o dia 10 de cada mês (f. 21/33).

No contrato, a autora Arrow Empreendimentos figura como locadora, Ezequiel figura como locatário e Marcos e Roselaine figuram como fiadores.

Esta ação de cobrança foi ajuizada em 03/05/2023, alegando a locadora que (a) o locatária desocupou o imóvel entregando as chaves em 30/04/2022, sem prévia notificação e sem adimplemento dos débitos referentes aos aluguéis de março a julho de 2019, aluguéis que foram renegociados, porém, não foram integralmente cumpridos; (b) os requeridos estão inadimplentes com a quantia total de R\$ 12.555,14.

Por tais razões, requereu a condenação dos réus no pagamento da quantia de R\$ 12.555,14, corrigida e acrescida de juros moratórios e honorários advocatícios.

Em embargos moratórios, o locatário (f. 92/102), alegou, em suma, que: (a) é parte ilegítima para figurar no polo passivo, pois os valores cobrados foram objeto de negociação com a nova inquilina (Rithiely, Reginaldo e Aparecida) que adquiriu os bens do estabelecimento comercial, conforme instrumento contratual juntado aos autos (f. 104/105); (b) a pretensão está prescrita, pois a dívida se refere aluguéis vencidos em março a julho de 2019; (c) a Sra Rithiely Preira de Oliveira, Reginaldo Pereira e Aparecida Lucilene Pereira devem ser denunciados à lide.

Já os fiadores, Marcus e Roselaine, nos embargos (f. 114/148), alegaram que: (a) no contrato se pretendeu instituir duas garantias, caução real e garantia pessoal; (b) o mero fato de terem sido denominados de “garantidor anuente” não torna os embargantes fiadores; (c) é inválida a garantia pessoal prestada por anuência; (d) a caução real é nula pois não levada a registro público na matrícula imobiliária; (d) são partes ilegítimas para figurarem no polo passivo; (e) houve novação da dívida, da qual não participaram; (f) a Sra. Rithiely deve ser chamada a integrar a lide; (g) a autora não trouxe aos autos qualquer documento ou início de prova da alegada renegociação da

lide; (h) a pretensão de cobrança dos aluguéis está prescrita. Formulou ainda pedido reconventional para declarar a nulidade da cláusula de garantia pessoal e da cláusula de garantia real, bem como a nulidade da cláusula de renúncia à proteção legal da impenhorabilidade do bem de família. Subsidiariamente, pugnou pela decretação da exoneração da garantia , pela quebra de confiança decorrente da cessão do contrato de locação a terceiros alheios.

Em réplica, a locadora autora, no entanto, nega a existência de renegociação ou confissão de dívida de terceiros em relação a dívida cobrada nestes autos, ressaltando que: (a) a tal novação e ou renegociação da dívida nunca ocorreu, e o contrato permaneceu vigente até a desocupação do imóvel em 30/04/2022; (b) tanto o locatário como os fiadores são responsáveis pelos débitos não adimplidos; (c) nunca existiu qualquer contrato de sublocação ou mesmo confissão de dívida.

A r. sentença reconheceu a ocorrência de prescrição da pretensão da autora de cobrança dos aluguéis, cujo período é de março a julho de 2019.

Somente a autora apelou.

Como se vê, a autora nega a existência de qualquer renegociação ou novação da dívida.

A pretensão da autora é de cobrança dos aluguéis vencidos entre março e julho de 2019.

Sobre as verbas locatícias incide, portanto, o prazo trienal previsto no art. 206, §3º, CC, hipótese específica para a pretensão relacionada a aluguéis de prédios urbanos ou rústicos.

A ação foi ajuizada em 03/05/2023, quando já ultrapassado o prazo trienal do art. 206, § 3º do CC.

Assim, portanto, correta a r. sentença que reconheceu a

ocorrência da prescrição da pretensão da autora.

No que diz respeito à verba honorária sucumbencial devida pelos réus na lide reconvenicional, a r. sentença a fixou em 10% do valor da reconvenção (10% de R\$ 1.000,00 – f. 146).

O valor da verba sucumbencial fixada na r. sentença corresponde a aproximadamente R\$ 100,00, verba irrisória para remunerar o trabalho do patrono da autora.

A honorária sucumbencial, na reconvenção, deve ser fixada por equidade em R\$ 1.500,00, corrigida desde este julgamento com juros moratórios a partir do trânsito em julgado.

Observar-se-ão o IPCA do IBGE e a taxa SELIC, descontado o IPCA e desconsiderada eventual diferença negativa, para fins respectivamente de correção monetária e de juros moratórios.

Dá-se, pois, parcial provimento ao recurso.

Morais Pucci

Relator