



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000344876

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000922-40.2022.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CIBELE PEREIRA COSTA, é apelada LOURDES FERNANDES BACIC.

ACORDAM, em 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Acolheram a preliminar de ilegitimidade passiva e extinguiram o processo sem resolução do mérito, com fundamento no art. 487, inciso VI, do Código de Processo Civil. Julgaram prejudicado o exame do mérito do recurso, 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 L. G. COSTA WAGNER.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

ISSA AHMED

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1000922-40.2022.8.26.0006

Apelante: Cibele Pereira Costa
Apelado: Lourdes Fernandes Bacic
Comarca: São Paulo
Voto nº 39.219

APELAÇÃO. Ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis e encargos da locação. Sentença de procedência. Arguição de ilegitimidade passiva. Acolhimento. Apelante que figura no contrato de locação como terceiro caucionante, de sorte que não pode ser responsabilizada como devedora solidária. E, na qualidade de caucionante, não pode ser acionada como fiadora. Vedação à dupla garantia. Inteligência do art. 37, parágrafo único, da Lei n. n. 8.245/91 – Lei de Locações. Vinculada ao instrumento contratual pela garantia real, a apelante é parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis, uma vez que a execução da garantia possui rito próprio e inconfundível com a pretensão deduzida na presente demanda. Preliminar de ilegitimidade passiva acolhida. Extinção do processo, sem resolução do mérito, com fundamento no art. 487, inciso VI, do Código de Processo Civil. Prejudicado o exame do mérito do recurso.

Trata-se de recurso de apelação interposto por CIBELE PEREIRA COSTA contra a r. sentença de fls. 162/165 que, nos autos da *ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de alugueres/acessórios/encargos da locação e eventuais danos a imóvel*, promovida em seu desfavor, de SILVANA DE ALMEIDA SILVA e de FRANCISCO ANTONIO DA SILVA, por LOURDES FERNANDES BACIC, decidiu nos termos do dispositivo a seguir transcrito:

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a "ação de despejo por

falta de pagamento c/c cobrança de alugueres/cessórios/encargos da locação e eventuais danos a imóvel" ajuizada por LOURDES FERNANDES BACIC em face de CIBELE PEREIRA COSTA, nos termos do artigo 487, inciso I, e artigo 323, ambos do Código de Processo Civil/2015, combinado com a Lei nº 8.245/91, artigo 9º, inciso III, e artigo 63, § 1º, para rescindir o contrato e consequentemente DECRETO o despejo dos réus (já cumprido em 14/03/2022 pela desocupação voluntária e entrega de chaves, conforme informação de fls.66/71 e CONDENO a requerida ao pagamento dos débitos locatícios e demais encargos no valor a ser apurado em fase de liquidação de sentença e os aluguéis vencidos durante o trâmite do processo até a efetiva desocupação na data de 14/03/2022, além das demais despesas locatícias (contas de água, energia elétrica, etc.), com os devidos encargos contratuais e, a partir do ajuizamento da ação com a atualização pela Tabela do Tribunal de Justiça (Lei nº 6.899/81, artigo 1º, § 2º) e, a partir da citação, com juros moratórios de 1% ao mês, nos termos do artigo 406 do Código Civil, que remete ao artigo 161, § 1º, do Código Tributário Nacional.

No mais, condeno a requerida ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários de sucumbência no importe de 10% do valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC/2015.

Nas razões de fls. 183/208, argui, preliminarmente, ilegitimidade passiva, na medida em que figura como caucionante no contrato de locação, de modo que a apelante não pode ser responsabilizada solidariamente pelos débitos, já que é vedada a dupla garantia. No mérito, defende que não há prova da data exata do encerramento da locação. Sustenta

ausência de idoneidade quanto ao termo de vistoria final e do valor dos reparos. Aduz que as despesas referentes a água e luz ostentam natureza *propter personam*, portanto, a cobrança só pode ser direcionada aos locatários. Defende a inexigibilidade de honorários advocatícios extrajudiciais.

Nesses termos, pede a reforma da sentença, para que demanda seja julgada extinta, sem resolução do mérito, com fulcro no art. 487, inciso VI, do CPC. Subsidiariamente, pede a improcedência da ação.

Recurso tempestivo e preparado.

Contrarrazões às fls. 214/219.

Oposição ao julgamento virtual às fls. 238/240.

É o relatório.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conhece-se do recurso.

Adoto o relatório da r. sentença:

LOURDES FERNANDES BACIC ajuizou em 01/02/2022 "ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de alugueres/acessórios/encargos da locação e eventuais danos a imóvel" em face de *SILVANA DE ALMEIDA SILVA*, *FRANCISCO ANTONIO DA SILVA* (homologação desistência em relação à *Silvana e Francisco* – fl.93) e *CIBELE PEREIRA COSTA*,

alegando, em síntese, que "(...) encontra-se em mora com o pagamento do aluguel do(s) meses vencidos em NOVEMBRO, DEZEMBRO e JANEIRO vencidos respectivamente em 2021 e 2022, até a presente data, ou seja, 3 meses de aluguel, acessórios, encargos contratuais e custas judiciais consoante calculado e discriminado na planilha anexa, totalizando, o valor de R\$ 6.840,27 (...)".

Juntou documentos (fls.09/34).

Plamilha de Cálculo (fl.35).

Imóvel desocupado 22/03/2022 (fl.60).

HOMOLOGADA para que produzisse seus jurídicos efeitos, a desistência da ação com relação aos réus Silvana de Almeida Silva e Francisco Antonio da Silva, manifestada a fls. 64/9 (fls.93).

A requerida Cibele apresentou contestação (fls.1288/144), alegando, preliminarmente a ilegitimidade passiva. No mérito aduz que "(...) não é possível se auferir qual é a data precisa em que se encerrou a locação em apreço, não havendo, portanto, o que se falar em alugueres proporcionais (...) o laudo de vistoria INICIAL de fls. 27/34, veio acompanhado de 30 (trinta) fotografias que demonstram o estado do imóvel. Já o laudo de vistoria FINAL (fls. 66/70), preenchido unilateralmente os representantes da Requerente, que faz menção a danos no imóvel, veio desacompanhado de fotografias que comprovem o quanto alegado. Portanto, carecedora de ser uma prova contumaz (...)".

Informa que não concorda com os recibos e laudos apresentados.

Réplica (fls.144/155).

Instados a especificarem provas justificando a pertinência a autora se manifestou pela produção de prova oral e apresentar o rol de testemunhas responsáveis pela administração da locação; a requerida reiterou os termos da defesa e se manifestou pelo

juízo antecipado da lide (fls.160/161).

Pois bem.

Ao que consta do contrato de locação de fls. 11/20, a apelante figura como caucionante, tendo dado em garantia um terreno, registrado no 9º Oficial de registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula 93.871, conforme cláusula vigésima nona do instrumento.

Referida garantia foi averbada na matrícula do imóvel, segundo cópia à fl. 190.

Desse modo, a cláusula vigésima oitava, que estipula a caucionante como devedora solidária é nula, em razão da vedação da dupla garantia prevista no art. 3º, parágrafo único, da Lei n. 8.245/91.

Assim, a apelante, vinculada ao contrato pela garantia real, é parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis, uma vez que a excussão da garantia possui rito próprio e inconfundível com a pretensão deduzidas na presente demanda.

Sobre o tema:

Locação de imóvel. Ação de cobrança de aluguéis e demais encargos locativos. Locatária revel. Antigos fiadores que comprovam a exoneração da fiança, com a substituição da garantia para caução real. Reconhecida a ilegitimidade dos caucionantes para figurar no polo passivo da ação. Ação de cobrança julgada procedente em face tão somente da locatária, extinta com relação aos caucionantes. Apelação do autor. Alegação de que os caucionantes devem figurar no polo passivo da ação. Não acolhimento. Ausência de garantia pessoal. Excussão que deve se limitar ao bem oferecido como garantia. Cautonantes que figuram como terceiro no contrato de locação.

Pretensão ao recebimento dos honorários advocatícios previstos no contrato de locação. Descabimento. Os honorários advocatícios contratuais são devidos apenas na ocasião da emenda da mora, nos termos do art. 62, II, b, da Lei nº 8.245/91 e são substituídos pelos de sucumbência, fixados na sentença. Sentença mantida. Arbitramento de honorários recursais: necessidade. Recurso improvido, com observação. (TJSP; Apelação Cível 1004913-62.2016.8.26.0320; Relator (a): Francisco Occhiuto Júnior; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/10/2019; Data de Registro: 10/10/2019)

Apelação – Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança – Locação de imóvel não residencial – Legitimidade passiva dos caucionantes – Rejeição – Caução em imóvel que constitui modalidade de garantia real, pela qual um bem específico é afetado à satisfação do direito do credor – Bem caucionado que há de ser objeto de constrição em processo de execução, independentemente da condenação do caucionante em processo de conhecimento – Constituído o crédito, o bem afetado pelo caucionante há de ser objeto de constrição em processo de execução, diretamente – Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1053082-85.2021.8.26.0100; Relator (a): Monte Serrat; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 42ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/06/2024; Data de Registro: 19/06/2024)

De rigor, portanto, o reconhecimento da apelante como parte ilegítima para compor o polo passivo da corrente ação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Diante do resultado do julgamento, inverte os ônus da sucumbência, para condenar a autora-apelada a arcar com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa.

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 dos Colendos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, **acolho a preliminar de ilegitimidade passiva** e, com fundamento no art. 487, inciso VI (ilegitimidade), do Código de Processo Civil, extingo o processo, sem resolução do mérito, com relação à apelante. Prejudicado o exame do mérito do recurso.

ISSA AHMED
RELATOR