



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360674

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005973-36.2024.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante ANA MARIA MARCATTO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado PÁTIO BOA VISTA SHOPPING LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1005973-36.2024.8.26.0564

Comarca: São Bernardo do Campo

Apelante: Ana Maria Marcatto

Apelado: Pátio Boa Vista Shopping Ltda.

Interessado: Marbella Comércio de Artigos do Vestuário Eireli

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Dr.^a Leila Andrade Curto

VOTO Nº 11229/2025 apg

Locação de imóvel. Execução de título extrajudicial. Fiadora. Embargos à execução. Embargos julgados improcedentes.

Apelação da embargante. Pedido de concessão de efeito suspensivo. Não acolhimento. Alegação de que houve alteração do contrato. Fiadora que assumiu solidariamente todas as obrigações atinentes ao locatário. Alegações genéricas de vício de consentimento. Contrato com previsão expressa de que a responsabilidade dos fiadores se estende até a efetiva desocupação e entrega das chaves. Sentença mantida. Recurso improvido, com observação.

ANA MARIA MARCATTO opôs embargos à execução em face de PATIO BOA VISTA SHOPPING LTDA julgados improcedentes pela r. sentença de fls. 224/227 condenada a embargante ao pagamento das custas, despesas e honorários fixados em 10% sobre o valor da causa.

Inconformada, apela a embargante. Preliminarmente pede a concessão do efeito suspensivo. No mais, aduz que é uma pessoa idosa e simples e que houve vício de consentimento. Argumenta foram realizados aditivos contratuais sem sua anuência. Diz que: “ão se cuida de aditivos de prorrogações automáticas ou mesmo contratual, mas sim de modificações de valores com aplicação de juros, multa e renovação de prazo de pagamento, ou sejam NOVAS OBRIGAÇÕES, que alteraram a avença e a parte mais frágil NUNCA TEVE QUALQUER CO-NHECIMENTO!”. Postula a reforma da r. sentença, para julgar

procedentes os embargos à execução.

Contrarrazões a fls. 261/265.

É o relatório do necessário.

Inicialmente, indefiro o pedido de concessão do efeito suspensivo à sentença.

O recurso interposto não comporta provimento.

Alega a apelante falta de anuência quanto à alteração do contrato de locação, o que afastaria, portanto, a sua responsabilidade pelo adimplemento contratual.

Pois bem.

Na lição de Sylvio Capanema de Souza: "*A lei atual assegura um mecanismo poderoso ao fiador que não queira perpetuar sua responsabilidade até a devolução do imóvel, bastando que ele estabeleça no contrato que a fiança é prestada por prazo determinado, não se admitindo a prorrogação, a qualquer título. Por outro lado, resulta inequívoco da vontade das partes que o seu objetivo é o de garantir o contrato durante todo o seu curso, que só se encerra com a devolução do imóvel.*" (DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL URBANO, Direito e Processo, 1ª edição, 7ª tiragem, Rio de Janeiro, Editora forense, 2002, p. 250).

Ademais, os vícios de consentimento, que ensejam a anulação de negócios jurídicos, devem ser comprovados de forma segura e robusta, por quem os alega.

Maria Helena Diniz ensina que: "*É indubitável que a manifestação da vontade exerce papel preponderante no negócio jurídico, sendo um de seus elementos básicos. Tal declaração volitiva deverá ser livre e de boa-fé, não podendo conter vício de consentimento, nem social, sob pena de invalidade*

negocial.”.

Os vícios de consentimento não podem ser objeto de presunção, devendo a parte comprovar, ainda que através de provas indiciárias, a existência da alegada mácula na manifestação de vontade capaz de ensejar a anulação do negócio jurídico.

Nesse sentido, deve prevalecer a garantia prestada, cabendo ao fiador responsabilizar o autor da coação por eventuais perdas e danos que porventura venha a sofrer.

Desse modo, aquele que assume o pagamento de dívida na qualidade de fiador, responsabilizando-se pelo adimplemento do débito, tem legitimidade para figurar no polo passivo da execução.

Afastadas as alegações da apelante, de rigor a manutenção da r. sentença guerreada, tal como lançada.

Por fim, nos termos do art. 85, §11, do NCPC majoro os honorários advocatícios para mais 3% sobre o valor da causa, observada a gratuidade.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso, com observação.

LUIS ROBERTO REUTER TORRO

Relator