



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000387391

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014986-15.2023.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que é apelante GISELE CRISTINA LOPES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ROBERTO ANTUNES QUINTAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1014986-15.2023.8.26.0008

Comarca: SÃO PAULO – 5ª Vara Cível

Juiz: Livia Martins Trindade Prado

Apelante: Gisele Cristina Lopes

Apelado: Roberto Antunes Quintas

EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS. FIANÇA. TÉRMINO DA UNIÃO ESTÁVEL ENTRE OS FIADORES E ALIENAÇÃO DO IMÓVEL APONTADO NO CONTRATO COMO REFERÊNCIA FINANCEIRA. IRRELEVÂNCIA. GARANTIA DE NATUREZA PESSOAL. RENÚNCIA EXPRESSA AO BENEFÍCIO DE ORDEM. VALIDADE. ALEGAÇÃO DE INSOLVÊNCIA FORMAL QUE TAMBÉM NÃO SOCORRE A FIADORA. SUBSTITUIÇÃO DE GARANTIA NÃO EFETIVADA. RESPONSABILIDADE MANTIDA. EMBARGOS REJEITADOS. ELEVAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMBÊNCIAIS. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. A fiança constitui obrigação de natureza pessoal, cuja eficácia não depende da manutenção de vínculo conjugal entre os fiadores nem da permanência da titularidade de bens eventualmente indicados como referência financeira à época da contratação, especialmente quando não houve aditamento contratual nem pedido formal de exoneração da garantia por parte da fiadora. 2. A cláusula contratual que prevê a renúncia expressa ao benefício de ordem pelo fiador é válida e eficaz, à luz do artigo 828, I, do Código Civil, inexistindo abusividade em sua estipulação. Precedentes do STJ e desta Colenda Câmara reconhecem a legitimidade da cláusula em contratos paritários e de livre adesão. 3. A alegada insolvência de fato não exonera a fiadora de suas obrigações, sobretudo quando não efetivada a substituição da garantia pela locatária, conforme previsto contratualmente, sendo certo que tal cláusula foi pactuada em benefício do locador, não podendo ser invocada em detrimento de sua posição. 4. Em razão do desprovimento do recurso e da atuação acrescida em grau recursal, impõe-se a majoração da verba honorária sucumbencial para 12% sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, observada a suspensão de exigibilidade decorrente da gratuidade judicial.

Voto nº 59.294

Visto.

1. Trata-se de embargos à execução opostos por GISELE CRISTINA LOPES em face de ROBERTO ANTUNES QUINTAS.

A r. sentença, cujo relatório se adota, rejeitou os embargos e condenou a embargante ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa, com a ressalva da inexigibilidade decorrente da gratuidade judicial.

Inconformada, apela a vencida sustentando, em suma, que não pode ser responsabilizada solidariamente pela dívida, uma vez que sua adesão à fiança decorreu da convivência conjugal com o coexecutado Paulo de Andrade Oliveira, deixando de ter qualquer ingerência sobre a relação locatícia com o término da união estável. Alega que o imóvel citado como garantia foi irregularmente doado à irmã de Paulo antes da partilha judicial dos bens, e que este, inclusive, assumiu formalmente os passivos decorrentes da academia, nos autos da separação. Argumenta que a cláusula contratual que prevê renúncia ao benefício de ordem deve ser tida por nula, dado que lhe impôs desproporcional ônus, além de não mais subsistir a função econômica da fiança, diante da alegada insolvência de fato. Requer, com base nesses fundamentos, a reforma integral da sentença, para o fim de ver acolhidos os embargos à execução, com a exclusão do seu nome do polo passivo da demanda e o reconhecimento de nulidade da cláusula de solidariedade.

Recurso tempestivo, bem processado e oportunamente respondido. Há isenção de preparo.

É o relatório.

2. Segundo a petição inicial, a embargante firmou contrato de locação comercial na condição de fiadora, juntamente com seu então companheiro Paulo de Andrade Oliveira, para fins de instalação da academia Millennium Premium Fitness Ltda., cuja gestão e administração sempre estiveram a cargo de Paulo e de sua filha Samara, locatária formal do imóvel. A sua adesão à fiança se deu em razão da união estável que mantinha com Paulo, período em que também detinha 50% do imóvel mencionado no contrato. Com a dissolução da união e a partilha posterior dos bens, perdeu o contato com os coexecutados e com a gestão da empresa, vindo a ser surpreendida com a execução dos alugueres inadimplidos. Alega, ainda, que o imóvel foi doado irregularmente, sem substituição da garantia, em descumprimento da cláusula 14 do contrato.

Ao impugnar os embargos, o executado refutou a pretensão da embargante, alegando a validade da fiança prestada, com renúncia voluntária e expressa ao benefício de ordem, conforme cláusula 12ª do contrato, instrumento revestido de validade formal e material. Argumentou que a fiança é obrigação de natureza pessoal, não dependendo da titularidade de bens para subsistência, e que não se pode cogitar de nulidade da cláusula de solidariedade com base em fatos supervenientes à celebração contratual. Sustentou que o imóvel mencionado nunca foi dado em garantia real, servindo apenas para atestar a capacidade financeira dos fiadores, e que eventual alienação posterior não tem o condão de exonerar a obrigação da fiadora, cuja responsabilidade permanece até a efetiva

substituição por fiador idôneo, com anuência expressa do locador, o que não ocorreu no caso dos autos.

Sobreveio a r. sentença que rejeitou os embargos da devedora.

Desde logo, tem-se por incontroverso que a embargante assumiu a qualidade de fiadora da locação, e a questão que se apresenta diz respeito à subsistência, ou não, da fiança diante da extinção da união estável que mantinha com o outro fiador, bem como a alegada nulidade da cláusula que previu a renúncia ao benefício de ordem.

O término da união estável entre os fiadores e a posterior doação do imóvel apontado como referência financeira não têm o condão de, por si só, extinguir as obrigações assumidas voluntariamente pela apelante, sobretudo quando não houve aditamento contratual para substituição formal ou qualquer pedido de exoneração da garantia por parte da fiadora.

No caso, em que pese os fiadores tenham indicado a existência de um imóvel de sua propriedade, é certo que a garantia não consistiu em caução, mas em fiança, que tem natureza pessoal, de modo que a propalada extinção da união estável e, consequentemente, da ingerência sobre o imóvel, não se mostra suficiente para exonerar a fiadora de sua responsabilidade.

Nos termos da cláusula 12 do instrumento contratual, a embargante assumiu todas as obrigações decorrentes da locação até a entrega das chaves do imóvel, renunciando expressamente ao benefício de

ordem, estipulação que não se afigura ilegal ou abusiva, mas está amparada no disposto no artigo 828, I, do Código Civil.

Essa é a orientação do Egrégio Superior Tribunal de Justiça sobre o tema:

*“A orientação desta Corte Superior de que ‘É válida a cláusula contratual em que o fiador renuncia ao benefício de origem. Inteligência do art. 1.492, I, do Código Civil de 1916 [art. 828, I, do Código Civil atual]’ (REsp 851.507/RS, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 8/11/2007, DJ de 7/2/2008)”.*¹

E outro não é o entendimento desta Colenda Câmara, que também reconhece a legitimidade da cláusula em contratos paritários e de livre adesão:

*“APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA. Locatária deixou de pagar os alugueres a partir de março de 2022. Desocupação voluntária no curso da ação, com exclusão da locatária do polo passivo a pedido do autor. Ação prosseguiu como cobrança direcionada aos fiadores. Sentença de procedência. Inconformismo dos réus. RENÚNCIA AO BENEFÍCIO DE ORDEM. Contrato paritário. Ausência de abusividade da cláusula que previu a renúncia ao benefício de ordem por parte dos fiadores. SUCUMBÊNCIA. Majoração da verba honorária sucumbencial, segundo as disposições do art. 85, §11, do CPC/15. RECURSO NÃO PROVIDO”.*²

¹ - STJ - AgRg no AgRg no AREsp n. 174.654/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/6/2014, DJe de 20/6/2014.

² - TJSP - Apelação Cível 1002931-90.2022.8.26.0291 – Rel. Des. Rosângela Telles - 31ª Câmara de Direito Privado – J. 30/05/2023.

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA HOMOLOGATÓRIA. MULTA PACTUADA NA TRANSAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE EXCLUSÃO OU REDUÇÃO. EXECUÇÃO EM FACE DA FIADORA. RENÚNCIA EXPRESSA AO BENEFÍCIO DE ORDEM NO CONTRATO. VALIDADE. INTELIGÊNCIA DO ART. 828, I, DO CC. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. VALIDADE. RECURSO IMPROVIDO NESSA PARTE. 1.- Não prevalece pleito de redução da multa por inadimplemento, pois a transação foi livremente pactuada entre as partes e homologada judicialmente, não sendo admissível sua anulação por meio de impugnação ao cumprimento de sentença. 2.- Constando no contrato de locação cláusula em que há renúncia ao benefício de ordem pelo fiador, resta configurada sua responsabilidade solidária quanto ao cumprimento das obrigações assumidas pelo locatário, respondendo pelo pagamento dos alugueres em atraso e dos demais encargos contratuais. Essa renúncia é plenamente válida e eficaz, conforme se deduz do art. 828, I, do CC”.³

Também não socorre a apelante a alegação de que estaria insolvente, uma vez que a cláusula 14 do contrato, nesse caso, determina a substituição do fiador pela locatária (fl. 26), o que não ocorreu. Tal omissão não pode ter suas consequências impostas ao locador, uma vez que a referida cláusula foi estipulada em seu benefício, e não do fiador insolvente.

Desse modo, ausente a substituição e não havendo exoneração expressa, permanece válida e eficaz a obrigação da fiadora, inclusive com os efeitos decorrentes da solidariedade.

Enfim, não comporta acolhimento o inconformismo, devendo prevalecer a solução adotada pela r. sentença.

³ - TJSP - Agravo de Instrumento 2156640-07.2017.8.26.0000 – Rel. Des. Adilson de Araujo - 31ª Câmara de Direito Privado – J. 02/10/2017.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Diante desse resultado, e por incidência do artigo 85, § 11, do CPC, eleva-se a verba honorária sucumbencial a 12% do valor da causa, prevalecendo, naturalmente, a inexigibilidade decorrente da gratuidade judicial.

3. Ante o exposto, e com essa observação, nego provimento ao recurso.

ANTONIO RIGOLIN
Relator