



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000404009

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2220299-43.2024.8.26.0000, da Comarca de São José dos Campos, em que são agravantes MARIA CAROLINA NUNES, SERGIO EDUARDO NUNES e MARIA CRISTINA NUNES, são agravados ANA ELENA LOPES, ANTONIETA CRISTINA LOPES, ISADORA MARIA LOPES VENEZIANI e ISIDORO LOPES JÚNIOR.

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. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E PAULO AYROSA.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Agravo de Instrumento nº 2220299-43.2024.8.26.0000

Comarca : São José dos Campos – 6ª Vara Cível

Juiz (a) : Alessandro de Souza Lima

Agravantes: MARIA CAROLINA NUNES, SÉRGIO EDUARDO NUNES
e MARIA CRISTINA NUNES (executados)

Agravados : ANA ELENA LOPES, ANTONIETA CRISTINA LOPES,
ISADORA MARIA LOPES VENEZIANI e ISIDORO
LOPES JÚNIOR (exequentes)

Voto nº 45.430

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. CONFISSÃO DE DÍVIDA. AUSÊNCIA DE ASSINATURA DE TESTEMUNHAS. LEGITIMIDADE PASSIVA DOS FIADORES. GRATUIDADE DA JUSTIÇA NEGADA. RECOLHIMENTO EFETUADO. CLÁUSULA DE VENCIMENTO ANTECIPADO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo de instrumento interposto pelos executados --locatários e fiadores -- contra decisão pela qual foi rejeitada liminarmente exceção de pré-executividade em execução de título extrajudicial proposta pelos exequentes, reconhecendo a validade do título e determinando o prosseguimento da execução. Os executados-agravantes alegam ausência de força executiva do termo de confissão de dívida por não conter assinatura de testemunhas, defendem que houve novação da dívida locatícia, sustentam nulidade da fiança e pleiteiam gratuidade da justiça, além da exclusão da multa e vencimento antecipado das parcelas, tudo em sua minuta recursal ora interposta. O pedido de gratuidade foi indeferido, com base em análise documental que indicou capacidade econômica dos executados-agravantes. Daí o preparo recursal foi posteriormente recolhido.

II. Questão em discussão

2. Há cinco questões em discussão: (i) definir se o termo de confissão de dívida sem a assinatura de testemunhas possui força executiva; (ii) estabelecer se houve novação da dívida locatícia, criando obrigação autônoma desvinculada do contrato de aluguel; (iii) determinar a validade da fiança prestada no contrato de locação diante da alegada dupla garantia; (iv) analisar o cabimento da gratuidade da justiça aos executados-agravantes; e (v) verificar a possibilidade de afastamento da multa contratual e da cláusula de vencimento antecipado.

III. Razões de decidir

3. O contrato de locação, devidamente assinado pelas partes litigantes e juntado aos autos, possui força executiva própria, independentemente da existência de termo de confissão de dívida posterior e acessório.

4. A confissão de dívida constitui mera reafirmação da obrigação locatícia, não configurando novação, de modo que não se exige a assinatura de testemunhas para sua validade como reforço probatório do débito.

5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) admite, em situações excepcionais, a execução de documento particular sem a assinatura de testemunhas, desde que o conjunto probatório permita verificar com segurança a existência e liquidez da obrigação.

6. Restou comprovada a substituição da garantia anterior (caução) pela nova fiança prestada pelos coexecutados-agravantes, ratificando a validade da fiança e a legitimidade passiva dos fiadores.

7. Os documentos apresentados pelos executados-agravantes revelam capacidade financeira suficiente para o recolhimento do preparo sem prejuízo da própria subsistência, não sendo cabível a concessão da gratuidade da justiça.

8. A cláusula contratual de vencimento antecipado, que prevê a integral cobrança da dívida após 30 dias de inadimplemento, bem como a multa de 10%, é válida, pois pactuada entre as partes e não configurando abuso ou ilegalidade.

IV. Dispositivo e tese

9. Recurso de agravo de instrumento desprovido.

Tese de julgamento: “1. O contrato de locação devidamente assinado pelas partes constitui título executivo extrajudicial autônomo, sendo desnecessária a confissão de dívida como título adicional. 2. A confissão de dívida firmada em separado, quando referendada pelo contrato de locação, não configura novação da obrigação. 3. A ausência de assinatura de testemunhas em documento acessório não invalida a execução quando houver outros elementos que atestem a certeza e liquidez da dívida. 4. A substituição da garantia locatícia por nova fiança válida afasta a alegação de nulidade e confirma a legitimidade dos fiadores. 5. A gratuidade da justiça deve ser indeferida quando a análise documental comprova a existência de capacidade financeira para o custeio do processo. 6. São válidas as cláusulas contratuais que preveem vencimento antecipado da dívida e multa por inadimplemento, desde que pactuadas entre as partes e não abusivas.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 99, § 6º; 329, I; 523, § 1º; 784, III e VIII.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.636.021/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, j. 28/11/2017.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **MARIA CAROLINA NUNES, EDUARDO NUNES e MARIA CRISTINA NUNES** contra a respeitável decisão proferida às fls. 154/155, nos autos de execução de título executivo extrajudicial movida por **ANA ELENA LOPES, ANTONIETA CRISTINA LOPES, ISADORA MARIA LOPES VENEZIANI e ISIDORO LOPES JÚNIOR**, que rejeitou liminarmente a exceção de pré-executividade, devendo prosseguir a execução. Deixou de condenar ao pagamento de verbas de sucumbência por se tratar de mero incidente processual, bem como já ser devidos honorários decorrentes do não pagamento voluntário, art. 523, § 1º, do Código de Processo civil (CPC).

Inconformadas, as agravantes, em síntese, pedem a concessão da gratuidade da justiça para deixar de recolher o preparo recursal ante a impossibilidade financeira. No mérito, sustentam que o termo de confissão de dívida que lastreia a ação executiva não possui assinatura de testemunha, apenas dos três devedores e um dos credores (fl. 5). O documento particular não cumpre os requisitos do art. 784, III, do CPC. Não há força executiva. O Douto Juiz entendeu que a confissão de dívida seria mera decorrência do contrato de locação, todavia, essa interpretação merece ser revista, pois esse documento promove a novação em relação aos débitos locatícios afastando a sua natureza de débito locatício e a aplicação do dispositivo legal mencionado. A dívida anterior de R\$ 220.127,57 foi substituída pelo pagamento de R\$ 132 mil (fls. 28/30). Essa nova dívida não se confunde com aquela decorrente do contrato de aluguel; são obrigações diferentes. A nova dívida amparada em documento particular substituiu a anterior, e por não estar assinada por testemunha, não detém força executiva. *“Logo, não é mera decorrência do contrato de aluguel, mas de novação da dívida locatícia. Contudo, após ter sido apresentada a exceção de pré-executividade – e certamente após terem notado a ausência da assinatura das testemunhas – os agravados alteraram a fundamentação da ação. Apenas a partir da impugnação à exceção (fls. 136/139) é que passam a argumentar que a confissão de dívida seria acessória ao contrato de aluguel e, portanto, seria prescindível a assinatura de duas testemunhas.” “Conclui-se, então, que os agravados alteraram o fundamento jurídico do pedido após a citação dos agravantes, o que é expressamente vedado pelo art. 329, I do CPC. A tentativa dos agravados foi acolhida pela decisão agravada, ao rejeitar a exceção de pré-executividade com base no art. 784, VIII do CPC.” “A decisão deve ser revogada também porque permitiu a alteração do fundamento jurídico do pedido após a citação.” “Caso seja aplicado o art. 784, VIII do CPC e os débitos sejam reconhecidos como decorrentes de contrato de aluguel – o que não se espera – requer-se desde já que seja afastada a*

aplicabilidade da multa e do vencimento antecipado das parcelas.” Colacionou jurisprudência. Provas juntadas ao processo demonstram que o contrato de aluguel estava simultaneamente garantido por duas garantias diferentes, o que é vedado. “A nulidade da fiança do contrato de aluguel afasta a responsabilidade dos fiadores SERGIO EDUARDO e MARIA CRISTINA pelo pagamento da dívida, causando também sua ilegitimidade passiva.” Pedem a concessão de efeito suspensivo para que seja suspensa a execução até o julgamento do recurso e o provimento dele, ou subsidiariamente, o afastamento da multa e a cláusula de vencimento antecipado das parcelas (fls. 1/16).

O benefício da gratuidade constitui isenção individual, incondicional e intransmissível concedida à parte -- pessoa natural -- nos termos do art. 99, § 6º, do CPC.

Revelou-se indispensável que os agravantes Maria Carolina Nunes, Sergio Eduardo Nunes e Maria Cristina Nunes apresentassem nestes autos documentação atual para o exame do pedido.

Assim, facultou-se aos agravantes no prazo de 15 dias a juntada dos documentos: (i) relatório de chaves Pix cadastradas e vinculadas aos dados de sua conta com nome do banco, número de agência e da conta; (ii) extrato bancário detalhado das instituições bancárias que possuam conta de maio a julho de 2024; (iii) fatura de cartão de crédito de maio a julho de 2024; (iv) três últimas declarações de imposto de renda da pessoa física completas (2022, 2023 e 2024); (v) pesquisa de bens imóveis e outros direitos reais registrados no Estado de São Paulo-SP; e (vi) certidão de propriedade de veículo do Departamento Estadual de Trânsito (DETRAN-SP).

A documentação juntada neste processo, ainda

incompleta, permite concluir que há certa capacidade econômica para arcar com o recolhimento da taxa recursal sem prejuízo da subsistência pessoal e familiar.

Pelo extrato bancário apresentado é possível verificar uma movimentação financeira com a retirada de valores em dinheiro sem apontamento do real destino, o que sugere livre desembolso da parte Sergio Eduardo Nunes (fls. 240/243).

No mesmo sentido, porém, com a descrição de gastos da parte Maria Carolina, sua movimentação bancária já possui diversas entradas e saídas, o que denota haver um financeiro capaz de suportar outras despesas inclusive as custas do processo, ressaltando ainda que de acordo com a declaração do imposto de renda da pessoa física, 2023/2024, a parte tinha em domicílio R\$ 25 mil (fls. 244/263 e 267).

A parte Maria Cristina, por sua fatura de cartão de crédito, com despesas efetuadas no valor de R\$ 1.375,03, vencimento em 27/7/2024, tendo efetuado pagamento anterior de R\$ 1.927,92, também conquista o patamar de possuir capacidade financeira a ponto de arcar com outra despesa processual sem comprometer sua manutenção (fl. 315).

Desa forma, considerou-se suficientes esses dados para indeferir o pedido de gratuidade da justiça, e determinou-se o recolhimento da taxa recursal no prazo de cinco dias, sob pena de não conhecimento do recurso.

Recolhido o preparo recursal (fls. 344/347).

Pedido de efeito suspensivo negado.

É o relatório.

Com fundamento no art. 784, III, do CPC, o documento particular assinado pelo devedor e por duas testemunhas é título executivo extrajudicial. Essa higidez do dispositivo legal mencionado, todavia, tem sido mitigada pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), a fim de considerar o documento particular assinado pelo devedor como título executivo, ainda que dele não conste as assinaturas de duas testemunhas, desde que a certeza quanto à existência do ajuste celebrado possa ser obtida por outro meio idôneo ou no próprio contexto dos autos (fls. 28/30 origem).

No caso, o próprio contrato de locação, devidamente assinado pelas partes e instruído aos autos (fls. 12/25), adquire automaticamente força executiva, não sendo necessária a confissão de dívida em documento apartado para ensejar a execução.

A confissão de dívida juntada aos autos configura-se meramente como corolário do contrato de locação, reiterando o débito já reconhecido no instrumento contratual, e não como novo título executivo autônomo que demandaria a assinatura de testemunhas. Logo, preenchido está o requisito legal para a execução imediata do crédito locatício, não se podendo arguir a nulidade do título executivo pela ausência de assinaturas testemunhais em documento acessório àquele que, por si só, é hábil a lastrear a presente demanda executiva.

Dessa forma, esta nova dívida não se confunde com aquela decorrente do contrato de aluguel; são obrigações diferentes. A nova dívida amparada em documento particular substituiu a anterior, e por não estar assinada por testemunha. Logo, não é mera decorrência do contrato de aluguel, mas de novação da dívida locatícia

Prosseguindo, não há que se falar em dupla garantia simultânea ao contrato, pois, do contrato, extrai-se que os caucionantes Mauro Mendes da Silva e Elza dos Santos Novaes Silva foram exonerados, e por consequência, o imóvel de matrícula 139631, registrado em São José dos Campos-SP (fl. 13); ofertada em substituição outra propriedade pertencente aos caucionantes Sergio e Maria Cristina Nunes (fls. 13/18 origem). Com isso, fica rechaçada a arguição de nulidade da fiança do contrato de aluguel inclusive, ratificando a legitimidade passiva para integrarem a demanda executiva.

Por fim, não pode ser acolhido o pedido de afastamento da multa e a exigência do pagamento da integralidade da dívida, pois a cláusula 3ª do instrumento particular prevê que o não pagamento de qualquer parcela e decorridos 30 dias da data de seu vencimento, importará na integralidade antecipada do débito descrito na cláusula 1ª, sujeitando locatária e fiadores, além da execução do instrumento ao pagamento do valor integral do débito, mais multa de 10%, juros e correção monetária (fl. 29 origem).

Posto isso, por meu voto, **nego provimento ao recurso de agravo de instrumento** interposto pelos agravantes.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator