



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420773

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1031525-42.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados ANGELO PIRES DE LIMA, JANAINA CANO PIRES DE LIMA, ANSELMO MARTINS e ROSANA ZIMBARDI MARTINS, é apelado/apelante MUCHEN LANCHES LTDA e Apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMENDADOR MIGUEL CALFAT.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), FABIO TABOSA E CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1031525-42.2021.8.26.0100

COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL - 6ª VARA CÍVEL

APELANTES: Muchen Lanches Ltda e outros

APELADO: Condomínio Edifício Comendador Miguel Calfat

JUIZ PROLATOR: Fabio Coimbra Junqueira

VOTO Nº 11.491

APELAÇÃO CÍVEL – LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança. Sentença de parcial procedência. Recurso da locatária e dos fiadores. Ilegitimidade ativa. Inocorrência. Condomínio locador que detinha a posse direta da área comum objeto do contrato, regularmente pactuado. Ilegitimidade passiva. Inocorrência. Empresa locatária que usufruiu do imóvel por longo período, inclusive após alteração societária. Ciência e anuência tácita caracterizadas. Direito real de passagem. Inexistência. Posse exercida em razão de contrato oneroso, não havendo servidão constituída. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Julgamento antecipado justificado diante da suficiência da prova documental. Fiadores. Pretensão de exoneração. Ausência de comprovação de notificação anterior. Sentença que limitou responsabilidade até 60 dias após a notificação válida. Acerto. Aplicação do art. 835 do CC. Cláusula contratual de renúncia à moratória e ao benefício de ordem válida e eficaz. Fiadora divorciada. Responsabilidade mantida. Divórcio que não produz efeitos automáticos sobre a fiança. Ausência de notificação ao locador. Identificação inequívoca como fiadora no contrato. Cláusula expressa de renúncia. Inexistência de vício de consentimento. Honorários advocatícios recursais. Majoração devida. Aplicação do art. 85, §11, do CPC. Distribuição proporcional conforme grau de sucumbência. Sentença mantida pelos próprios fundamentos. Aplicação do art. 252 do RITJ. Recursos desprovidos.

Vistos.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos locatícios, fundada em contrato de

locação não residencial firmado em 01/06/2013, ajuizada por Condomínio Edifício Comendador Miguel Calfat em face de Muchen Lanches Ltda., Angelo Pires de Lima, Janaina Cano Pires de Lima, Anselmo Martins e Rosana Zimbardi, julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 342/346, cujo relatório se adota, para condenar a locatária e os fiadores, solidariamente, ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios vencidos a partir de março de 2020, com decretação de despejo.

Inconformados, recorrem os réus Muchen Lanches Ltda., Angelo, Janaina, Anselmo e Rosana (fls. 411/430, 431/452 e 453/471), buscando a reforma do julgado.

Muchen Lanches Ltda. aduz, em síntese, que não é parte legítima para figurar no polo passivo, pois o contrato de locação foi assinado por pessoas que não integravam a sociedade à época, havendo, portanto, nulidade contratual. Alega ainda ilegitimidade ativa do condomínio, cerceamento de defesa pela não realização de prova pericial, e excessividade na cobrança dos aluguéis. Requer a improcedência da ação ou, subsidiariamente, a anulação da sentença por cerceamento de defesa. Pugnou, ainda, pela concessão da gratuidade judiciária em sede recursal.

Angelo, Janaina e Anselmo sustentam que foram exonerados da fiança por força de notificação formalizada em 01/2020, devendo sua responsabilidade ser limitada até, no máximo, abril de 2020. Alegam ainda a ocorrência de moratória sem consentimento, o que implicaria isenção da garantia prestada, e requerem a aplicação do benefício de ordem, com execução preferencial dos bens da devedora principal. Impugnam, também, o valor cobrado.

Rosana Zimbardi, por sua vez, alega que nunca foi fiadora, tendo apenas outorgado consentimento conjugal à época do casamento, sendo indevida sua responsabilização. Aponta vício de vontade na formação do negócio jurídico, sustenta sua exoneração da fiança desde o divórcio em 2018, e a ocorrência de moratória sem consentimento. Requer o

reconhecimento de sua ilegitimidade passiva e, subsidiariamente, a exclusão da responsabilidade pela dívida.

O pedido de gratuidade judiciária formulado pela ré Muchen foi indeferido (fls. 513/514), e foi concedido o prazo de 5 dias para o recolhimento do preparo recursal.

Recursos tempestivos, preparados (fls. 387/388, 409/410 e 519/520 pela ré Muchen), e regularmente processados, com contrarrazões (fls. 472/478 pelos réus Angelo, Janaina e Anselmo; fls. 484/491 pela corré Rosana e fls. 499/507 pela parte autora). Recebido, neste momento, em seus efeitos legais, nos termos do artigo 1.012 do Código de Processo Civil.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos nas razões de apelação interpostas, pelo meu voto, nego provimento aos recursos.

Narra o condomínio autor, em sua inicial, que é legítimo locador de área comum frontal e lateral à loja B do edifício, tendo firmado contrato de locação não residencial com a empresa Muchen Lanches Ltda., sendo fiadores solidários Angelo Pires de Lima, Janaina Cano Pires de Lima, Anselmo Martins e Rosana Zimbardi. Alega que, a partir de março de 2020, a locatária deixou de adimplir os aluguéis e encargos locatícios, acumulando significativa dívida. Requereu, por isso, a rescisão contratual, o despejo da locatária e a condenação solidária dos réus ao pagamento dos valores devidos, incluindo encargos legais.

Em sede de contestação, os réus apresentaram teses defensivas diversas. Muchen Lanches Ltda. sustentou a nulidade do contrato de locação, firmado por pessoas sem poderes de representação à época, bem como ilegitimidade ativa do autor e cerceamento de defesa. Angelo, Janaina e Anselmo alegaram exoneração da fiança por notificação em 01/2020, moratória sem consentimento e excesso na cobrança dos

valores. Rosana Zimbardi defendeu sua ilegitimidade passiva, afirmando que apenas outorgou consentimento conjugal e foi surpreendida com a qualificação como fiadora, alegando vício de vontade e exoneração da fiança desde seu divórcio, em 2018.

Adveio, então, a r. sentença ora guerreada, que julgou parcialmente procedente a ação para decretar o despejo da empresa locatária Muchen Lanches Ltda., condenando-a, juntamente com Rosana Zimbardi, de forma solidária, ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios não pagos desde cada vencimento; e, ainda, condenou Angelo Pires de Lima, Janaina Cano Pires de Lima e Anselmo Martins ao pagamento solidário das mesmas verbas, restritas ao período de 01/03/2020 a 11/05/2021. Determinou, por fim, o pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Pois bem.

Inicialmente, consigno que as preliminares se confundem com o mérito e por isso serão julgadas em conjunto.

Restou incontroverso nos autos que foi firmado contrato de locação não residencial entre o Condomínio autor e a empresa Muchen Lanches Ltda., representada à época por Angelo Pires de Lima e Anselmo Martins, constando ainda como fiadores os próprios subscritores e suas esposas à época, inclusive Rosana Zimbardi (fls. 08/13).

Quanto ao recurso interposto pelo apelante Muchen, tenho que deve ser afastada a alegação de ilegitimidade ativa do autor e a suposta inexistência de vínculo contratual válido entre as partes. O contrato de locação descreve expressamente como objeto locado os “espaços cobertos frontal e laterais, consistentes de áreas comuns dos condomínios” (fl. 08), situados no entorno da loja localizada na Rua Bela Cintra, n.º 2444, com finalidade comercial. Não se trata, pois, de área comum acessória à unidade autônoma, mas sim de espaço comum objeto de locação autônoma, com designação clara e posse direta exercida pelo condomínio.

A cláusula contratual supracitada confere legitimidade ao condomínio para postular a rescisão contratual e o despejo, bem como evidencia a existência da relação jurídica locatícia. Ademais, a tese de desconhecimento do contrato revela-se absolutamente insustentável, para dizer o mínimo, diante dos próprios pagamentos realizados ao longo de sete anos, inclusive após a alteração societária da empresa ré, denotando sua ciência e adesão tácita à locação avençada. Por consequência, igualmente se afasta a invocada existência de direito real de passagem, posto que a ocupação da área decorre de contrato oneroso, e não de uso legalmente garantido a qualquer titular da unidade comercial.

No que se refere ao recurso interposto por Ângelo, Janaina e Anselmo, a pretensão de exoneração da fiança a partir de março de 2020 não merece acolhimento. A sentença reconheceu a limitação da responsabilidade até 11/05/2021, com base na notificação extrajudicial apresentada às fls. 71, datada de 22/02/2021, direcionada ao locador, cuja ciência pode ser presumida a partir de tal marco. Não há, nos autos, prova de que comunicação anterior tenha sido realizada ou recebida, ônus que competia aos apelantes. No meu sentir, a sentença agiu com acerto ao reconhecer a limitação até 11/05/2021, eis que nos termos do artigo 835 do Código Civil, a exoneração do fiador somente produz efeitos após o decurso de 60 (sessenta) dias da notificação ao locador.

Ademais, o contrato de locação (fls. 8/13) prevê expressamente, em sua cláusula décima-segunda, que os fiadores assumem responsabilidade solidária com o locatário até a efetiva restituição do imóvel, renunciando ao direito de exoneração por moratória concedida sem consentimento, bem como aos benefícios do artigo 838, incisos I e III, do Código Civil. Trata-se de cláusula contratual válida, regularmente pactuada, e que vincula as partes, afastando as alegações de moratória e de benefício de ordem.

Por fim, no tocante ao recurso de Rosana Zimbardi, igualmente não merece acolhida a pretensão de exclusão de sua responsabilidade

como fiadora. Ainda que tenha se divorciado do corréu Anselmo em 2018 (fls. 127/128), tal circunstância, por si só, não tem o condão de produzir efeitos automáticos sobre a fiança anteriormente prestada, mormente porque o acordado na escritura pública de divórcio não é oponível ao caso em tela. Isso porque, conforme dispõe o artigo 835 do Código Civil, é imprescindível que a parte interessada proceda à notificação expressa do locador, manifestando sua intenção de se exonerar da obrigação, o que não se verificou no presente caso, eis que não consta o nome da apelante Rosana na notificação de fls. 63, datada de 22/02/2021, ou seja, três anos após o divórcio.

Ressalte-se que o contrato de locação firmado (fls. 8/13) identifica expressamente a recorrente como fiadora, ao lado de seu então cônjuge, e a cláusula décima-segunda dispõe de modo inequívoco que os fiadores renunciam ao benefício de ordem, bem como à exoneração por moratória eventualmente concedida sem consentimento, nos termos dos artigos 827 e 838 do Código Civil. Tal cláusula é lícita e eficaz, e vincula os signatários.

No mais, não restou caracterizado qualquer vício de consentimento capaz de infirmar a validade do negócio jurídico, tampouco se evidenciou dolo, erro substancial ou má-fé do locador. A alegação de que a recorrente teria assinado apenas como outorgante uxória não encontra respaldo no instrumento contratual, que lhe confere expressamente a qualidade de fiadora (fl. 13).

Desse modo, considerando o conjunto probatório dos autos, inviável afastar os termos da sentença, a qual fica mantida por seus próprios fundamentos, ora adotados como razão de decidir, nos termos do art. 252 do RITJ.

Conforme dispõe o artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça, com redação dada pelo Assento Regimental nº 562/2017, **“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os**

fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento.” O dispositivo encontra-se em harmonia com os princípios da celeridade processual e duração razoável do processo (CF, artigo 5º, LXXVIII), entendendo o Superior Tribunal de Justiça, de longa data, que **"pode o Tribunal local, examinando a apelação, adotar ou ratificar os fundamentos da sentença como razão de decidir do acórdão sem que isso represente omissão ou ausência de motivação do julgado. Precedentes"** (4ª Turma, AgRg no AREsp nº 377.353/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, 11.3.2014).

No mesmo sentido: STJ, 4ª Turma, AgRg no AREsp nº 530.121/SP, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, 19.8.2014; STJ, AgInt no AREsp nº 873.063/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, 20.6.2017.

Também a decisão do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva no julgamento do AREsp nº 1.822.840:

“No tocante à alegada nulidade do acórdão recorrido por deficiência de fundamentação (artigo 489 do Código de Processo Civil de 2015), registra-se que o entendimento adotado pelo Tribunal local está em consonância com a jurisprudência desta Corte, que há muito se encontra pacificada no sentido de que 'No julgamento da apelação, o Tribunal local pode adotar ou ratificar, como razões de decidir, os fundamentos da sentença, prática que não acarreta omissão, não implica ausência de fundamentação nem gera nulidade. Precedentes' (AgInt no AREsp 1075290/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/03/2018, DJe 20/03/2018)” (18.5.2021).

Assim, a hipótese é de manutenção da r. sentença de primeiro grau pelos seus próprios e sempre bem lançados fundamentos jurídicos.

Diante do resultado do recurso, de rigor a majoração dos honorários advocatícios em sede recursal, que fixo em 12% do valor da condenação, observando-se os critérios fixados na origem (fls. 346).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO provimento** aos recursos.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS
Relator