



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000428407

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001829-16.2024.8.26.0565, da Comarca de São Caetano do Sul, em que é apelante NOBILI FRANCOROMANO, é apelado MITSUO OTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO NÃO PROVIDO. 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 LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

★

VOTO N° : 33.987
APELAÇÃO N° : 1001829-16.2024.8.26.0565
COMARCA : SÃO CAETANO DO SUL — 4ª VARA CÍVEL
APELANTE : NOBILI FRANCOROMANO
APELADO : MITSUO OTI
JUIZ : JOSÉ FRANCISCO MATOS

EMBARGOS À EXECUÇÃO. Execução de Título Extrajudicial, fundada em contrato de locação não residencial. Aluguéis mensais vencidos no período de dezembro de 2022 a setembro de 2023. SENTENÇA de extinção do processo em relação ao fiador por ilegitimidade passiva. APELAÇÃO do embargado exequente, que insiste na legitimidade do fiador para o polo passivo da Execução. EXAME: Contrato de locação comercial firmado no dia 30 de março de 2007 para terminar no dia 30 de setembro de 2009, que foi prorrogado automaticamente. Embargado exequente que sustenta a responsabilidade solidária do fiador pelos locativos mensais não adimplidos até a efetiva entrega das chaves. Ilegitimidade passiva do fiador que foi reconhecida em razão da informação na planilha de débito apresentada pelo exequente, no sentido de que a quantia cobrada decorre de acordo extrajudicial firmado pelo locador com o locatário. Locador exequente que não impugnou a alegação de acordo extrajudicial firmado entre o locador e o locatário, sem a participação do fiador da locação inicial. Legitimidade do fiador para o polo passivo da Ação não configurada, ante a exoneração da fiança. Aplicação do artigo 819 do Código Civil e da Súmula 214 do C. Superior Tribunal de Justiça. Verba honorária devida pelo embargado exequente ao Patrono do embargante executado que deve ser majorada para dezessete por cento (17%) do valor atualizado dos Embargos, “ex vi” do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO

Vistos.

Trata-se de “*Embargos à Execução*” opostos pelo apelado contra o apelante, alegando “... *que figurou, como fiador, em contrato de locação firmado em 30/03/2007, com prazo inicial de 24*

meses, prorrogado por prazo indeterminado, até 03/10/2023, quando o embargado foi imitido na posse do imóvel. O débito objeto da execução refere-se ao período de 25/12/2022 a 21/09/2023, incluindo saldo de aluguel e valores de acordo extrajudicial. O contrato original foi prorrogado sem anuência do fiador, além disso, locador e locatário realizaram acordo extrajudicial, sem participação do fiador, durante o período em questão. A fiança deve ser extinta, tendo em vista a transação celebrada pelo locador com o locatário, sem anuência do fiador, que deve ser excluído do polo passivo da execução, nos termos do que prescreve o art. 838, I, do Código Civil. O embargante aduz, ainda, excesso de execução, pois o locador e o locatário alteraram o valor da execução, sem anuência do fiador, o que torna o aumento inexigível em face do fiador. Postula, ao final, o reconhecimento da sua ilegitimidade passiva e, subsidiariamente, a declaração de inexigibilidade do aumento acima dos índices constantes do contrato de locação”, conforme relatado na fl. 64.

O MM. Juiz “a quo” proferiu a r. sentença apelada, decidindo “in verbis”: “... Posto isso, e à vista do mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTES os embargos à execução opostos por Mitsuo Oti em face de Nobili Francoromano e, em consequência, julgo extinta a ação de execução, em relação ao embargante, sem resolução de mérito, com fundamento no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil. Em razão do princípio da causalidade, condeno o embargado a arcar com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios devidos ao patrono do embargante, fixados em 15% do valor atribuído aos embargos à execução” (“sic”, fl.

67).

Inconformado, apela o embargado exequente insistindo na legitimidade passiva do fiador para a cobrança da dívida locatícia, tendo em vista a existência de cláusula contratual com previsão de responsabilidade do fiador até a data da entrega das chaves (fls. 70/78).

Anotado o Recurso (fl. 81), o embargante executado apresentou contrarrazões pugnando pela manutenção da sentença (v. fls. 84/90).

É o relatório.

A Apelação comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade recursal no tocante (v. artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil).

Embora o teor das razões recursais, a r. sentença apelada deve ser mantida.

Ao que se colhe dos autos, o embargado exequente, na condição de locador, firmou contrato de locação não residencial com o coexecutado Claudinei Romanini, na condição de locatário, figurando o coexecutado embargante como fiador, com prazo determinado até o dia 30 de setembro de 2009 (fls. 6/10 dos autos da Execução). Consta demais que o contrato foi prorrogado

automaticamente, mas o locatário incorreu em inadimplência em relação aos locativos mensais e encargos contratuais vencidos no período de dezembro de 2022 até setembro de 2023, daí a cobrança pelo saldo devedor de R\$ 136.389,37 na data do ajuizamento (v. fls. 1/4 e 11 dos autos da Execução).

No caso vertente, verifica-se da Planilha de Débito apresentada pelo exequente que as parcelas mensais cobradas dizem respeito ao valor do locativo mensal acrescido de parcela contratual prevista em acordo extrajudicial (v. cópia de fl. 20).

Por isso, o embargante executado arguiu a preliminar de ilegitimidade passiva, a pretexto de acordo extrajudicial firmado entre o locador exequente e o locatário, mas sem sua participação (fls. 1/7). E, intimado para apresentar impugnação aos Embargos (fl. 37), o embargado exequente limitou-se a invocar a cláusula do contrato inicial, que estabelecia a responsabilidade do fiador até a data da entrega das chaves, não tendo havido impugnação quanto à existência de acordo extrajudicial firmado com o locatário sem a participação do fiador (fls. 41/49).

Conforme previsto no artigo 819 do Código Civil, *“in verbis”*: *“A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva”*.

Embora a argumentação da parte exequente tem-se que o fiador não detém mesmo legitimidade passiva para a

cobrança em curso, porque não anuiu ao acordo extrajudicial firmado com o locatário. Nesse sentido é a Súmula 214 do C. Superior Tribunal de Justiça (“O fiador não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu”).

Bem por isso, era mesmo de rigor o reconhecimento da ilegitimidade passiva do fiador pelo débito locatício, dada a exoneração da fiança quando do acordo extrajudicial ao qual ele não consentiu.

O Recurso deve ser rejeitado ante o correto desate da causa na r. sentença apelada (v. artigo 252 do Regimento Interno desse E. Tribunal de Justiça).

A propósito, eis a Jurisprudência:

1015300-84.2023.8.26.0161

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Locação de Imóvel*

Relator(a): *Luis Roberto Reuter Torro*

Comarca: *Diadema*

Órgão julgador: *27ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *11/03/2025*

Data de publicação: *19/03/2025*

Ementa: *APELAÇÃO – Locação de Imóvel – Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com pedido de cobrança – Sentença de procedência – Apelo dos fiadores – Preliminar de violação à regra da dialeticidade rejeitada – Art. 1.010 do CPC – Razões recursais que impugnam os fundamentos da r. sentença – Homologação de acordo firmado entre locadora e locatária no curso de anterior ação de despejo por falta de pagamento, concedendo prazo para quitação da dívida, sem a anuência dos fiadores – Art. 838, inc. I, combinado com art. 844, § 1º, ambos do CC – Ocorrência de moratória e transação simultaneamente – Exoneração da fiança caracterizada – Precedentes desta C. Câmara – Ilegitimidade passiva reconhecida – Art. 485, § 3º, CPC – Matéria de ordem pública, cognoscível de ofício – Honorários advocatícios redistribuídos – Sentença reformada – Recurso PROVIDO.*

1002993-49.2017.8.26.0019

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Locação de Imóvel*

Relator(a): *Mourão Neto*

Comarca: *Americana*

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 07/04/2021

Data de publicação: 18/11/2019

Ementa: Civil e processual. Locação de bem imóvel. Ação de despejo cumulada com cobrança. Sentença de procedência. Pretensão à reforma manifestada pela corré fiadora. Embora não se possa falar na ocorrência de indevida substituição processual ou na ilegitimidade passiva da apelante, era o caso de se reconhecer a exoneração da fiança, ante a apresentação nos autos de acordo entre locadores e locatário, sem anuência da fiadora. Acordo que configura moratória apta a dar azo à extinção da fiança. Inteligência dos artigos 838, inciso I, e 844, § 1º, do Código Civil. Incidência da Súmula n. 214 do C. STJ, segundo a qual "O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu". Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal de Justiça. RECURSO PROVIDO.

1000300-44.2023.8.26.0161

Classe/Assunto: Apelação Cível / Locação de Imóvel

Relator(a): Mario A. Silveira

Comarca: Diadema

Órgão julgador: 33ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 13/11/2023

Data de publicação: 14/11/2023

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL – Interposição contra a sentença que julgou procedente a ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis. Locação comercial. Cláusula contratual que prevê que a prorrogação da locação se fará mediante novo contrato. Prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado, por ajuste apenas entre locadores e locatária, que representou verdadeiro aditamento do contrato original, sem anuência da fiadora. Inteligência da Súmula 214, do Superior Tribunal de Justiça. Ilegitimidade passiva reconhecida. Extinção da ação em relação a ela. Sentença parcialmente reformada

Impõe-se, pois, a rejeição do Recurso, ficando mantida a r. sentença apelada pelos próprios e jurídicos fundamentos, inclusive no tocante aos ônus sucumbenciais, mas com a majoração da honorária devida pelo embargado exequente ao Patrono do fiador embargante para dezessete por cento (17%) do valor atualizado dos Embargos, “ex vi” do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, nega-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO