



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429537

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002190-56.2023.8.26.0019, da Comarca de Americana, em que são apelantes EDEN FRANCISCO DE SALETTI (JUSTIÇA GRATUITA) e CÉLIA DE SOUZA OLIVEIRA SALETTI (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ITAIPU ITAUNA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA..

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° : 34.011
APELAÇÃO N° : 1002190-56.2023.8.26.0019
COMARCA : AMERICANA — 2ª VARA CÍVEL
APELANTES : EDEN FRANCISCO DE SALETTI E OUTRA
APELADA : ITAIPU ITAUNA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
LTDA.
INTERESSADO : KLEBERSON COUTO DE SOUZA
JUIZ : MARCOS COSME PORTO

***AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA.** Contrato de locação de imóvel residencial garantido por fiança, com vigência pelo prazo de trinta (30) meses, com início no dia 17 de setembro de 2019 e término no dia 16 de março de 2022, prorrogado automaticamente para prazo indeterminado. Locador demandante que reclama de inadimplência do locatário demandado em relação aos aluguéis e encargos contratuais vencidos a partir de outubro de 2022. Ação ajuizada contra o locatário e os fiadores. Superveniência de notícia de desocupação do bem e restituição das chaves no dia 17 de maio de 2023. SENTENÇA de parcial procedência. APELAÇÃO só dos correqueridos fiadores, que insistem no afastamento da responsabilidade solidária a eles atribuída na sentença. EXAME: relação locatícia incontroversa nos autos. Demandados apelantes que figuraram no contrato como fiadores. Permanência do locatário no imóvel locado após o término da vigência contratual que implica a prorrogação automática da avença para prazo indeterminado, mantendo-se as demais cláusulas e condições contratuais, inclusive a garantia, que se estende até a efetiva devolução do imóvel locado, "ex vi" dos artigos 39 e 46, §1º, da Lei nº 8.245/91. Contrato com cláusula expressa de responsabilidade solidária dos fiadores até a devolução das chaves e de renúncia ao benefício de ordem. Ausência de abusividade no tocante. Fiadores demandados que não comprovaram a alegada concessão de moratória pela locadora, sem a anuência deles, tampouco a sub-rogação do contrato por terceiro. Invocação da notificação encaminhada no dia 10 de março de 2023, que não acode aos fiadores, haja vista a devolução das chaves no dia 17 de maio de 2023, dentro ainda do prazo de 120 dias previsto no artigo 40, inciso X, da Lei nº 8.245/91. Responsabilidade solidária pelo pagamento do débito atribuída aos fiadores corretamente reconhecida. Verba honorária devida pelos fiadores demandados ao Patrono da autora que deve ser majorada para doze por cento (12%) do valor da condenação, "ex vi" do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, observada a "gratuidade" concedida na

Vara de origem. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.*

Vistos.

Trata-se de Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c. Cobrança ajuizada pela apelada contra os apelantes e outro, sob a alegação de que “... *celebrou com os requeridos um contrato de locação, cujo objeto é o imóvel descrito na inicial. Em face da inadimplência a partir de outubro de 2022, em relação aos aluguéis e demais encargos, requereu o despejo e a cobrança dos valores em aberto.*”, conforme relatado na fl. 246.

O MM. Juiz “*a quo*” proferiu a r. sentença apelada, decidindo “*in verbis*”: “... *Posto isto, com relação ao despejo, reconheço a carência superveniente e julgo extinto o processo com base no art. 485, VI, do CPC, com sucumbência dos requeridos pelo princípio da causalidade. Com relação à cobrança, condeno os requeridos, de forma solidária, ao pagamento dos aluguéis e encargos, com exclusão dos honorários contratuais. Considerando que o débito, até a propositura da ação, foi corrigido pelo cálculo de fls. 6, o valor ali encontrado (deduzido os honorários), sofrerá correção monetária desde fevereiro de 2023, impondo-se os juros de 1% ao mês, a partir daquela data; os mesmos acréscimos devem incidir sobre aluguéis e encargos que se venceram até a entrega das chaves (17 de maio de 2023). Condeno os requeridos, de forma solidária, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor*

corrigido da condenação, observada a gratuidade concedida aos fiadores. P.I.C.” (“sic”, fl. 250).

Inconformados, apelam os fiadores correqueridos insistindo no afastamento da responsabilidade solidária a eles atribuída, sob a argumentação de que a locadora firmou “*Instrumento Particular de Confissão de Dívidas*” com os locatários, para a moratória do crédito locatício, ao qual não anuíram, ressaltando que houve a sub-rogação do contrato pelo filho dos locatários e a desoneração da fiança, conforme Notificação Extrajudicial encaminhada à locadora, devendo ser observado o benefício de ordem (fls. 254/269).

Anotado o Recurso (fl. 271), a locadora demandante apresentou contrarrazões pleiteando a manutenção da sentença (fls. 274/284).

É o **relatório**, adotado o de fls. 246/248.

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.

Com efeito, verifica-se que o contrato de locação de imóvel residencial em questão foi firmado no dia 17 de

setembro de 2019, com vigência pelo prazo de trinta (30) meses, com início no dia 17 de setembro de 2019 e término no dia 16 de março de 2022 (fls. 11/19), com expressa previsão de que a responsabilidade dos fiadores pelas obrigações assumidas pelos locatários perduraria até a entrega das chaves, independentemente do prazo de vigência do ajuste, além de renúncia expressa aos benefícios dos artigos 827, 835 e 839, todos do Código Civil (v. cláusula décima terceira, fl. 19).

Não há controvérsia quanto à data da desocupação do imóvel e de restituição das chaves à locadora, que se deu no dia 17 de maio de 2023 (fl. 139). Essa circunstância implica o reconhecimento de que houve prorrogação automática do prazo contratual, mantida a garantia até a efetiva devolução do imóvel, tudo conforme previsto nos artigos 39 e 46, §1º, da Lei nº 8.245/91.

Assim, embora o teor das razões recursais, o fato é que os apelantes, na condição de fiadores, permaneceram responsáveis pelas obrigações avençadas no contrato de locação até a devolução das chaves, mesmo porque a locadora foi notificada quanto ao interesse na desoneração dos fiadores apenas no dia **10 de março de 2023** (fls. 89/90) e os locatários restituíram as chaves à locadora no dia **17 de maio de 2023** (fl. 139).

A propósito, impõe-se reconhecer que a exoneração da fiança não é automática, produzindo efeitos após o prazo de cento e vinte (120) dias da notificação do locador, previsto no artigo 40, inciso X, da Lei nº 8.245/91, conforme bem determinado na sentença.

Já se viu, a restituição das chaves com a desocupação do imóvel se deu em pleno curso desse prazo de carência.

No que tange à cláusula de expressa renúncia ao benefício de ordem, não se havia mesmo falar em ineficácia no tocante. E isso porque, com a prorrogação automática do contrato, tanto essa quanto as demais cláusulas contratuais permaneceram válidas (v. artigo 46, §1º, da Lei nº 8.245/91).

Salienta-se que, além de a medida ser autorizada pelo artigo 828, incisos I e II, do Código Civil (*“Não aproveita este benefício ao fiador: I - se ele o renunciou expressamente; II - se se obrigou como principal pagador, ou devedor solidário;”*), não se vislumbra qualquer defeito no negócio jurídico em questão, que possui objeto lícito, possível e determinado, sem contrariar a lei. Assim, o ajuste livremente discutido e pactuado entre as partes deve ser reputado válido e eficaz.

Por fim, quanto à cogitada moratória que teria sido concedida pela locadora aos locatários, sem a anuência dos fiadores, verifica-se que o *“Termo de Compromisso e Confissão de Dívida”* não foi assinado por qualquer das partes (v. fls. 95/98). Bem por isso, a locadora moveu a Ação de Cobrança fundada no contrato de locação inicialmente firmado entre as partes (fls. 16/20), considerando a prorrogação automática.

E, no tocante à alegada sub-rogação, não há nos

autos prova quanto de contrato tenha sido assumido pelo filho dos locatários, impondo-se ressaltar que o “*Comprovante de entrega das chaves*” foi assinado pelo locatário correquerido (fl. 139).

Portanto, bem evidenciada a responsabilidade solidária dos fiadores apelantes pela dívida locatícia, resta a rejeição do Recurso.

A propósito, eis a Jurisprudência:

1000971-23.2024.8.26.0132

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

Relator(a): *Dario Gayoso*

Comarca: *Catanduva*

Órgão julgador: *27ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *31/01/2025*

Data de publicação: *31/01/2025*

Ementa: APELAÇÃO. Embargos à execução lastreada em contrato de locação residencial. Respeitável sentença que rejeitou os embargos à execução. Inconformismo do embargante. Busca procedência dos embargos à execução, bem como concessão de gratuidade da justiça. Gratuidade da justiça. Deferimento. Embargante encontra-se preso, tendo sido nomeado Curador Especial para sua defesa. Fatos que demonstram, neste momento, a condição de hipossuficiente. Inexistência de sinais exteriores de riqueza. Sentença modificada nesse ponto. Preliminar de inépcia da inicial afastada. Contrato de locação residencial exibido. Inteligência do inciso VIII artigo 784 do Código de Processo Civil. Juntada extemporânea de demonstrativo do débito. Contraditório e ampla defesa oportunizados. Impugnação genérica, deixando o embargante de apontar o valor que entendia devido. Vício formal saneável, ainda que após a citação e/ou a apresentação de defesa pelo devedor. Princípios da primazia do julgamento de mérito, eficiência e razoável duração do processo. Contrato de locação residencial. Embargante figura como fiador. Imóvel dado em garantia em contrato de locação. Alegação de impenhorabilidade por se tratar de bem de família. Impenhorabilidade corretamente afastada pelo juízo de origem. Inteligência do artigo 3º, VII, da Lei 8.009/1990 e do estabelecido pelo Colendo Supremo Tribunal Federal em sede de repercussão geral (Tema 1.127). Ausência de vício de consentimento ou qualquer causa de nulidade. Renúncia ao benefício de ordem. Embargante-fiador assumiu a responsabilidade até a efetiva entrega das chaves, conforme disposto na cláusula XIV do contrato de locação. Credor pode exigir e receber de um ou de alguns dos devedores, parcial ou totalmente, a dívida comum. Inteligência do artigo 275 do Código Civil. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1009479-12.2019.8.26.0009

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

Relator(a): *Alfredo Attié*

Comarca: *São Paulo*

Órgão julgador: *27ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *16/11/2021*

Data de publicação: *16/11/2021*

*Ementa: LOCAÇÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUERES E ENCARGOS LOCATÍCIOS. Sentença de procedência. Apelo do fiador. Alegação de ilegitimidade passiva, sustentando que o contrato de locação previa o prazo de 01 (um) ano, não tendo responsabilidade pelos débitos posteriores, sob o argumento de que é vedado conferir interpretação extensiva à fiança, nos termos do art. 819 do CC e da Súmula 214 do STJ, devendo-se manter o locatário no feito. Sustenta, ainda, ilegitimidade ativa, aduzindo que os filhos do locador ingressaram com a demanda sem que tivesse havido inventário. Por fim, suscita nulidade da sentença, alegando a necessidade de litisconsórcio passivo necessário com sua esposa. Sem razão. Sem razão. **Contrato que previa a responsabilidade do fiador até a entrega efetiva das chaves, o que se deu somente no ano de 2020. Respaldo legal nos artigos 39 e 47 da Lei do Inquilinato. Inaplicabilidade da Súmula 214 do STJ. Precedentes deste próprio Tribunal Superior. Faculdade do credor de se voltar contra qualquer um dos co-obrigados solidários.** Inteligência do art. 275 do CC. Renúncia ao benefício de ordem. Legitimidade do espólio autor para o ajuizamento da presente ação. Escritura pública de inventário e partilha juntada nos autos. Locação que se transmite aos herdeiros (art. 10 da Lei 8.245/91). Desnecessidade de litisconsórcio passivo necessário. Notícia de que a esposa do réu já é falecida há vários anos. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO NÃO PROVIDO.*

1023262-39.2021.8.26.0482

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

Relator(a): *Luis Roberto Reuter Torro*

Comarca: *Presidente Prudente*

Órgão julgador: *27ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *12/03/2024*

Data de publicação: *24/03/2024*

*Ementa: APELAÇÃO – Locação de imóvel para fins residenciais - Ação de Despejo Por Falta de Pagamento c/c Cobrança de Alugueres e Demais Encargos Locatícios – Sentença de procedência – Apelação dos requeridos, arguição preliminar de cerceamento de defesa, no mérito, requerem que seja reconhecido que a fiança prestada no contrato de locação terminou em 31/05/2013, data da renovação do contrato, pois, alegam que a renovação foi efetuada sem anuência dos fiadores – Exame: Preliminar de cerceamento de defesa afastada - O Juiz é o destinatário principal e direto da prova, competindo-lhe aferir a necessidade da dilação probatória, para formação da sua convicção, conforme os artigos 370 e 371, ambos do Código de Processo Civil – **Não há de se falar no afastamento da responsabilidade dos fiadores, sendo que a garantia da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, inteligência do artigo 39, da Lei nº 8.245/1991. Apelação do autor, requerendo o***

reconhecimento da responsabilidade dos fiadores no contrato de locação, de 60 dias para 120 dias após a notificação extrajudicial de exoneração – Exame: Cabimento – Por se tratar de locação de imóvel, a legislação aplicável no caso dos autos é a Lei Especial de nº 8.245/1991, artigo 40, X, ao invés do artigo 835, do Código Civil, que foi aplicado equivocadamente na r. sentença – Sentença reformada – RECURSO DOS REQUERIDOS IMPROVIDO E PROVIDO O RECURSO DO AUTOR

1008786-70.2019.8.26.0577

Classe/Assunto: Apelação Cível / Locação de Imóvel

Relator(a): Rogério Murillo Pereira Cimino

Comarca: São José dos Campos

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 21/11/2024

Data de publicação: 21/11/2024

*Ementa: APELAÇÃO. LOCAÇÃO COMERCIAL. Sentença que julgou procedente, em parte, a ação principal, para o efeito de condenar a parte ré ao pagamento dos alugueres e encargos atrasados, exceto o valor de 20% de honorários, com correção monetária desde a data de cada vencimento e juros de mora desde a citação. Julgou improcedentes as reconvenções. Inconformismo da parte ré/reconvinte. **O contrato se protraiu no tempo, tornando seu prazo indeterminado, inexistindo prova de novação.** Deterioração do imóvel por falta de zelo da locatária. Não há como pedir indenização, diante da sua omissão. Impossibilidade de exoneração dos fiadores. Sentença mantida. Recurso não provido.*

Impõe-se, pois, a rejeição do Recurso, ficando mantida a r. sentença apelada pelos próprios e jurídicos fundamentos, inclusive no que tange aos ônus sucumbenciais, mas com a majoração da verba honorária para doze por cento (12%) do valor da condenação, “ex vi” do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, observada a “*gratuidade*” concedida na Vara de origem.

Diante do exposto, nega-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora