



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000442891

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002266-15.2024.8.26.0482, da Comarca de Presidente Prudente, em que é apelante ANDRÉ LUIZ PIRAJÁ DA SILVA, é apelado ARMELIN EMPREENDIMENTOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente) E MARRONE SAMPAIO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

GILSON DELGADO MIRANDA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

1ª Vara Cível da Comarca de Presidente Prudente

Apelação n. 1002266-15.2024.8.26.0482

Apelante: André Luiz Pirajá da Silva

Apelada: Armelin Empreendimentos Ltda.

Voto n. 31.528

LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. Despejo por falta de pagamento. Inépcia da inicial. Rejeição. Alugueres vencidos após o prazo determinado de vigência do contrato. Cobrança. Admissibilidade. Pacto locatício que, embora não renovado expressamente, foi prorrogado por prazo indeterminado. Inteligência do artigo 56, parágrafo único, da Lei n. 8.245/91. Erro material nas datas indicadas na exordial. Irrelevância. Interpretação dos pedidos deve observar o conjunto da postulação. Inteligência do artigo 322, § 2º, do Código de Processo Civil. Condições da ação. Preenchimento. Notificação premonitória desnecessária em caso de despejo por falta de pagamento. Legitimidade passiva "ad causam" do fiador. Garantia prestada na qualidade de devedor solidário. Impossibilidade de se invocar benefício de ordem. Sentença mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 91/93, cujo relatório adoto, proferida pelo juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de Presidente Prudente, Dr. Luiz Augusto Esteves de Mello, que julgou procedentes os pedidos "para a) **DECRETAR a rescisão do contrato de locação objeto dos autos; b) DECRETAR o despejo da parte requerida, concedendo-lhe o prazo de 15 (quinze) dias para a desocupação voluntária (art. 63, parágrafo 1º, letra "b", da Lei nº 8.245/91), sob pena de despejo forçado; e c) CONDENAR a parte requerida ao pagamento dos aluguéis vencidos e dos que se vencerem no curso da demanda, até a data da efetiva desocupação do imóvel, bem como demais acessórios contratuais, devendo este débito ser corrido monetariamente (Tabela Prática do TJSP) e acrescido de juros de mora (1% ao mês) a partir do vencimento de cada obrigação". Carreou aos réus, outrossim, o pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios sucumbenciais**

fixados em 10% do valor da condenação.

Segundo o apelante, fiador corréu, a sentença deve ser anulada, preliminarmente, por (i) inépcia da inicial, já que "deixou de indicar corretamente os elementos mínimos necessários para a conclusão da controvérsia" (fls. 108); (ii) carência de ação, diante da inexistência de notificação prévia e da "ilegitimidade da parte contestante, pois deveria inicialmente ser cobrado o locatário e subsidiariamente o fiador" (fls. 108).

Recurso tempestivo, preparado (fls. 592/594) e respondido (fls. 598/609).

Distribuído o recurso na forma da Resolução n. 903/2023 do Órgão Especial desta Corte, não houve oposição ao julgamento virtual.

Esse é o relatório.

Rigorosamente, o recurso não poderia ser conhecido, por ausência de impugnação específica dos fundamentos da sentença, porquanto o apelante em nenhum momento infirmou ou se manifestou de forma minimamente precisa sobre o fundamento central da sentença para a procedência da demanda: sua revelia e a consequente presunção de veracidade dos fatos afirmados na inicial.

De fato, o recorrente limita-se a transcrever trechos inteiros de sua contestação e requer o exame de suas teses defensivas, sem observar que elas não foram conhecidas exatamente porque a resposta foi apresentada intempestivamente. Só isso já seria suficiente para o não conhecimento de seu apelo.

De todo modo, ainda que assim não fosse, o recurso não merece provimento.

A uma, porque a petição inicial não é inepta.

Com efeito, não há nenhuma incongruência na cobrança dos alugueres vencidos após o termo final previsto no contrato de locação, pois, no caso concreto, há presunção legal de que, embora não renovado expressamente, o pacto locatício foi prorrogado por prazo indeterminado. Incide, na espécie, o disposto no artigo 56, parágrafo único, da Lei n. 8.245/91, a saber: **"Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a**

locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado".

Ademais, o mero erro material nas datas mencionadas na inicial, não configura inépcia, pois a interpretação do pedido deve levar em conta o conjunto da postulação (art. 322, § 2º, do CPC). E, no caso dos autos, conquanto tenha constado na exordial que os inadimplementos ocorreram a partir de novembro de 2022 e que foi celebrado acordo em julho de 2022 para quitação desse débito, está demasiadamente claro pelo teor do pedido, notadamente pela planilha de fls. 19, que a transação foi realizada em julho de 2023.

A duas, porque as condições da ação estão devidamente preenchidas no caso concreto.

Realmente, diferentemente do que pretende canalizar o apelante, a exigência de prévia notificação, contida no artigo 57 da Lei n. 8.245/91, está restrita aos casos de denúncia vazia: **"O contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação"**.

Com efeito, **"para o ajuizamento de ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e acessórios, é despicienda a prévia notificação do locatário"** (STJ, REsp n. 834.482-RN, 5ª Turma, j. 06-09-2007, rel. Min. Arnaldo Esteves Lima).

Já a notificação prevista no artigo 78 da norma de regência somente era exigível, segundo esse próprio dispositivo legal, em **"locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado"**.

Ora, como se vê, o apelado não é carecedor de interesse processual.

Além disso, não há que se falar em ilegitimidade passiva "ad causam" do fiador, porquanto inexistente o indigitado benefício de ordem.

Basta ver, para tanto, que o contrato de locação firmado pelas partes é categórico: o fiador responde solidariamente e como principal pagador (cláusula 16ª – fls. 14). Desse modo, se o fiador prestou garantia na qualidade de devedor solidário, então renunciou ao direito de invocar o benefício de ordem.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Com efeito, "não terá cabimento manifestação da exceção de excussão quando o fiador se tenha obrigado como principal pagador, não sendo compatível asserção dessa espécie com a subsidiariedade que está na base do benefício de ordem" (Claudio Luiz Bueno de Godoy, 'in' Cezar Peluso [coord.], "Código civil comentado: doutrina e jurisprudência", 6ª edição, Barueri/SP, Manole, 2012, p. 848). É o que dispõe, em última análise, o artigo 828, incisos I e II, do Código Civil.

Aliás, o Superior Tribunal de Justiça consolidou esse entendimento há muito tempo: **1)** STJ, AgRg-REsp n. 795.731, 6ª Turma, j. 14-10-2008, rel. Min. Paulo Gallotti; **2)** STJ, REsp n. 697.470, 5ª Turma, j. 02-08-2005, rel. Min. Felix Fischer; e **3)** STJ, REsp n. 108.127, 6ª Turma, j. 02-12-1997, rel. Min. Luiz Vicente Cernicchiaro.

À vista dessas considerações, a sentença recorrida está correta e deve ser mantida por suas próprias e bem lançadas razões. Sem prejuízo, majoro para **15%** os honorários advocatícios sucumbenciais arbitrados em favor da parte apelada, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Posto isso, nego provimento ao recurso.

GILSON MIRANDA

Relator

Assinatura Eletrônica