



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

**25ª Câmara de Direito Privado**

**Registro: 2025.0000449685**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001487-90.2024.8.26.0472, da Comarca de Porto Ferreira, em que é apelante JOAQUIM FRANCISCO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MAURI ALBERTO JOAO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

**HUGO CREPALDI**  
**Relator**  
Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

**25ª Câmara de Direito Privado**

Apelação Cível nº 1001487-90.2024.8.26.0472

Comarca: Porto Ferreira

Apelante: Joaquim Francisco

Apelado: Mauri Alberto João

Voto nº 39.117

***APELAÇÃO – EMBARGOS À EXECUÇÃO –  
LOCAÇÃO DE IMÓVEL – Morte da locatária –  
Fiadores – Extinção da garantia – Obrigação  
"intuitu personae" – Inversão dos ônus de  
sucumbência – Recurso provido.***

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta por **JOAQUIM FRANCISCO**, nos autos dos embargos à execução que move em face de **MAURI ALBERTO JOAO**, objetivando a reforma da sentença (fls. 152/154) proferida pela MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de Porto Ferreira, Dra. Luiza Arias Bagno, que julgou improcedente a demanda e condenou o embargante ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da execução.

Apela o embargante (fls. 152/154) sustentando, preliminarmente, que a ação de despejo é nula, a medida em que não houve intimação do Ministério Público.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

**25ª Câmara de Direito Privado**

No mérito, afirma que a morte da locatária levou à extinção da fiança, tendo em vista o caráter *intuito personae* do instituto.

Apresentadas contrarrazões (fls. 174/175), o apelo foi recebido nos efeitos devolutivo e suspensivo.

**É o relatório.**

Narra o embargante que prestou fiança em contrato de locação datado de 26.10.2013, o qual figurou como locatária a *Sra. Antonia Borges da Silva*.

Neste prisma, a parte embargada moveu execução de título extrajudicial pleiteando a importância de R\$ 53.985,21, referente a débitos locativos do período de 26.04.2022 a 26.08.2023.

Em sentença, entendeu a MM<sup>a</sup>. Magistrada *a quo* pela improcedência da ação, ao vislumbrar que o embargante prestou garantia no contrato de locação, cuja responsabilidade persiste mesmo após a morte da locatária.

E, analisando os autos, entendo que o recurso comporta provimento.

De início, entendo que a alegação de nulidade da ação de despejo não comporta análise neste momento processual, devendo o embargante pleitear o seu reconhecimento pela via adequada.

Feitas tais considerações, verifica-se que, da narrativa tecida pelo apelante na inicial, a locatária *Antonia Borges da Silva* veio a falecer em 03.06.2021. Além disso, vislumbro que os débitos locativos

perseguidos pelo embargado se referem ao período de 26.04.2022 a 26.08.2023.

Neste prisma, é importante destacar que a obrigação dos fiadores se extingue na data da morte do afiançado, uma vez que se trata de obrigação *intuitu personae*. Vejamos o que dispõe os artigos 818 e 819 do Código Civil:

*Art. 818. Pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra.*

*Art. 819. A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva.*

Neste sentido, há precedentes desta Corte:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – MORTE DO FIADOR. 1 – A fiança se extingue com a morte do fiador (art. 40, inciso I, da Lei de Locações), já que não se pode "estender a confiança por ele depositada no afiançado, sentimento que é de natureza pessoal" - não se pode admitir o efeito retroativo da extinção da garantia. Débito anterior à morte do fiador. Herdeiros que respondem até o limite dos bens deixados pelo falecido. 2 - Manutenção da r. decisão por seus próprios e bem lançados fundamentos – artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo. AGRAVO IMPROVIDO.*

(TJSP; Agravo de Instrumento 2048114-04.2021.8.26.0000; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 32ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/04/2021; Data de Registro: 26/04/2021)

*EMBARGOS À EXECUÇÃO. Execução de título extrajudicial, lastreado em contrato de locação prorrogado por tempo indeterminado. Sentença de acolhimento dos embargos à execução. Locatária que é microempresária. Morte da afiançada. Extinção da garantia da fiança. Considerando-se que no contrato de locação, cuja garantia constituída tem caráter intuitu personae, a morte do afiançado acarreta a extinção da fiança e, em*



# PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

*consequência, a exoneração da obrigação dos fiadores. Sentença mantida.  
RECURSO NÃO PROVIDO.*

(TJSP; Apelação Cível 1003597-11.2018.8.26.0363; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi Mirim - 3ª Vara; Data do Julgamento: 14/01/2021; Data de Registro: 14/01/2021)

*EXECUÇÃO – Contrato de locação – Exceção de pré-executividade – Ilegitimidade passiva "ad causam" – Cláusula contratual prevendo a responsabilidade dos fiadores até a entrega das chaves – Morte do fiador – Extinção da garantia – Obrigação personalíssima – Fiador que não responde pelos débitos locatícios constituídos após o falecimento do afiançado – Ilegitimidade passiva reconhecida – Precedentes – Sentença mantida – Recurso não provido, com majoração dos honorários recursais – Art. 85, parágrafo 11º, do CPC.*

(TJSP; Apelação Cível 1055436-18.2018.8.26.0576; Relator (a): Lígia Araújo Bisogni; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/09/2020; Data de Registro: 02/09/2020)

É certo, assim, que diante do óbito da locatária em junho/2021, a fiança se extinguiu de forma automática, com total exoneração do fiador.

Destarte, a irresignação do embargante merece prosperar, porquanto o débito perseguido pelo embargado se refere a período posterior à morte da locatária, não havendo que se falar em responsabilidade do apelante pelo seu adimplemento.

Nesse cenário, trata-se da hipótese de reversão do julgamento de Primeiro Grau, para se decretar a procedência dos pedidos autorais.

Em consequência da procedência dos pedidos, o embargado arcará com as custas e despesas processuais, sendo ainda



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

**25ª Câmara de Direito Privado**

condenado ao pagamento dos honorários advocatícios sucumbenciais em favor do patrono do embargante, os quais são fixados em 12% sobre o valor da execução, já considerado o trabalho adicional realizado em grau recursal.

Pelo exposto, dou provimento ao recurso.

**HUGO CREPALDI**

Relator