



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310868

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2094949-45.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes KYUNG MAN KIN e SOON OK PARK e Interessado COMERCIAL ELETRÓTICA LTDA, é agravado FERNANDO FERREIRA GONÇALVES.

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), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2094949-45.2024.8.26.0000

Agravantes : Kyung Man Kin e outro.
Advogada : Mariana Cortat Lucindo Rodrigues.
Interessado : Comercial Eletrônica Ltda.
Agravado : Fernando Ferreira Gonçalves.
Advogado : Gilberto Lachter Greiber.
Comarca: São Paulo
Voto nº 22084

ig

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. Recurso interposto pelos fiadores contra decisão que rejeitou impugnação em fase de cumprimento de sentença. Fiadores alegam prescrição da dívida de locação e ausência de responsabilidade por prorrogação e aumento do valor locatício sem anuência. Pedido de efeito suspensivo indeferido. Prescrição. Inocorrência. Prazo inicial. Trânsito em julgado do título que ampara a execução, no caso, a sentença que, em ação renovatória, de natureza dúplice, fixou valor do novo aluguel devido desde o término do prazo contratual até a desocupação do imóvel. Fiadores que anuíram expressamente com a renovação do contrato, sendo legítima sua inclusão no polo passivo do cumprimento de sentença. Decisão mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto por KYUNG MAN KIM e SOON OK PARK contra a r. decisão que, em fase de cumprimento de sentença, proposto por FERNANDO FERREIRA GONÇALVES, rejeitou a impugnação oposta pelos agravantes/fiadores.

Inconformados, recorrem os fiadores/executados. Postulam a concessão do efeito suspensivo, aduzindo que há risco de dano, devendo ser suspensa a execução e consequente expropriação de bens e valores. Ainda, pugnam pelos benefícios da gratuidade judiciária a despeito de terem sido recolhidas custas do recurso às fls. 576/577. Alegam a ocorrência de prescrição em relação a eles, fiadores, uma vez que, nem no cumprimento de sentença provisório ou definitivo eles foram citados. Justificam que, ainda

que o pedido de inclusão dos fiadores tenha sido deferido em 06/08/2021, somente houve a citação em janeiro/2024. Assim, a dívida cobrada, de débitos de locação vencidos em 10/09/2009 até 10/06/2014, tem quase 10 anos. Salientam que a discussão renovatória em processo autônomo não suspende o prazo prescricional em face dos fiadores que não participaram da ação principal. Pugnam pelo reconhecimento da prescrição da cobrança de aluguéis em face deles, fiadores, uma vez que manifestamente prescritos, nos termos do art. 206, §3º, I, do Código Civil. Ainda, justificam que houve prorrogação da locação e aumento do valor locatício sem sua anuência expressa, o que implica em ausência de responsabilidade deles pela dívida. Pugnam pela reforma. Foi indeferido o efeito suspensivo (fls. 579/580).

Contraminuta (fls. 587/592).

Informações (fls. 584/585).

É o relatório.

Primeiramente, não há que se falar em concessão dos benefícios da justiça gratuita neste recurso, não há informação de que a questão tenha sido decidida pelo juízo de primeiro grau, bem como, neste recurso houve o recolhimento do preparo recursal, conduta incompatível com o pleito do benefício.

No mérito, o recurso não deve ser provido.

No tocante a ausência de concordância expressa dos fiadores com a pretensão renovatória e a consequente prorrogação e aumento do valor locatício, certo é que quando interposta a ação renovatória – assinaram declaração de anuência, afiançando os novos termos pleiteados na ação renovatória (fls. 52, destes autos; fls. 114 dos autos nº 0632717-38.2008.8.26.0001, e, fls. 389 dos autos nº 0046961-45.2013.8.26.0001 datado de 20/08/2012, renunciando à faculdade de exoneração do benefício de ordem e as demais previstas nos artigos 835, 837, 839 e 827 do Código Civil).

Na r. sentença da ação principal (fls. 64/70) foi julgado

improcedente o pedido da ação renovatória, e em razão da natureza dúplice da ação, houve o acolhimento do pedido do réu Fernando, para resolver o contrato de locação existente entre as partes e, em consequência, determinar a desocupação voluntária do imóvel.

Ambas as partes apelaram da r. sentença (fls. 78/93), sendo dado provimento ao recurso do locador, e negado provimento ao recurso da locatária por esta C. Câmara (fls. 95/105), em julgamento cuja ementa transcrevo:

“Locação de imóveis. Ação renovatória de locação. Sentença de improcedência da renovatória em razão do acolhimento do pedido de retomada do imóvel.

Ação renovatória ajuizada em relação aos antigos locadores e o adquirente do imóvel. Adquirente do prédio que assumiu, por sub-rogação, a posição de locador, substituindo o alienante na relação locatícia.

Acolhimento do pedido de retomada. Necessidade de fixação do valor do novo aluguel devido desde o término do prazo contratual até a desocupação do imóvel. Fixação do locativo em R\$8.695,00 (mês de julho/2009), conforme apurado pelo perito judicial, desconsiderando-se as luvas.

Apelo do locador provido, desprovido o da locatária.” (grifei).

Ou seja, foi no âmbito da ação renovatória, com cujos termos os fiadores, ora agravantes haviam anuído, que houve a fixação do valor dos alugueres para período entre o vencimento do contrato e a efetiva desocupação no valor de R\$8.695,00 (mês de julho/2009), resultando na cobrança de valores deste cumprimento de sentença.

O trânsito em julgado do título judicial ocorreu somente em 21/08/2018 (fls. 135), o que afasta o reconhecimento da prescrição pretendida, uma vez que o prazo inicial deve ser tido como o trânsito em julgado do título que ampara a execução, conforme salientado pelo juízo de primeiro grau.

“Em relação à prescrição, tratando-se de valores decorrentes de locação, aplica-se o prazo trienal nos termos do art.206, §3º, I do Código Civil. No entanto, há de se considerar que o título executivo judicial efetivo que determinou a desocupação e fixou permanentemente o valor de reajuste de locação até a entrega das chaves se consolidou com o trânsito em julgado da sentença em 21/08/2018, devendo este ser o parâmetro adotado, principalmente ao levarmos em consideração que no início da ação principal, a ora empresa executada era autora.

Ainda nesse entendimento e em consonância com a súmula 150 do STF de que a ação de execução prescreve no mesmo prazo prescricional da ação, bem como que o início do cumprimento definitivo se deu em 07/12/2018 com a intimação realizada, o pedido de inclusão do devedor solidário se esgotaria em 07/12/2021. Contudo, o pedido de inclusão se deu em

21/07/2021 (fls.312/313), sendo acolhido em 06/08/2021 (fls.315/316), de modo que segundo o raciocínio exposto, não se observa prescrição, que fica rejeitada.” – fls. 40/41.

Ressalto que, ainda que os fiadores somente tenham sido citados em janeiro/2014, a parte exequente adotou as providências necessárias para a ciência dos fiadores, aplicando-se por analogia o disposto no art. 240, §1º, do CPC.

Afastando qualquer desídia do exequente, não sendo responsável pela demora, quando realizados diversos atos processuais e diligências buscando a regular citação do polo passivo, inteligência do artigo 240, §1º, do CPC.

Ademais, a inclusão dos fiadores no polo passivo da fase executiva, quando houve anuência, sem ressalvas, na pretensão renovatória, é pacífica na jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça e no Superior Tribunal de Justiça:

“(...) nos processos regidos pela Lei do Inquilinato, a anuência dos fiadores com a renovação do contrato, manifestada por meio da juntada de 'prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança' (art. 71, VI, da Lei nº 8.245/91), permite que estes sejam incluídos no cumprimento de sentença, ainda que não tenham participado do processo na fase de conhecimento. (...) Como consequência, o fiador não necessita integrar o polo ativo da relação processual na renovatória, admitindo-se a sua inclusão no polo passivo do cumprimento de sentença, caso o locatário não solva integralmente as obrigações pecuniárias oriundas do contrato que foi renovado” (REsp n. 2.060.759/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/5/2023, DJe de 19/5/2023).

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO E PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO JUDICIAL. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. PRAZO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO DO TÍTULO QUE AMPARA A EXECUÇÃO. MAIS DA METADE DO LAPSO TEMPORAL TRANSCORRIDO ANTES DA VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO. OBSERVÂNCIA DO PRAZO PREVISTO NO CÓDIGO CIVIL DE 1916. AÇÃO RENOVATÓRIA. DECLARAÇÃO DO FIADOR DANDO ANUÊNCIA À PRORROGAÇÃO DO PACTO LOCATÍCIO. LEGITIMIDADE PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO DA EXECUÇÃO DA SENTENÇA PROFERIDA NA RENOVATÓRIA. PRECEDENTES. AGRAVO IMPROVIDO. (...) 6. Na ação renovatória de aluguel, é desnecessária a citação do fiador quando é apresentada declaração desse conjuntamente com a petição inicial da ação renovatória, em que o garante assume os encargos do contrato que se pretende renovar. 7. Agravo regimental improvido.” (AgRg no Ag 1017282/RJ, Rel. Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, SEXTA TURMA, julgado em 15/02/2011, DJe 09/03/2011).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Insurgência em face da

decisão que indeferiu o pedido de intimação dos fiadores para pagamento do débito, considerando que não participaram da ação principal. Fiadores que respondem pela dívida executada por se tratar de ação renovatória de locação com a qual anuíram expressamente. Entendimento do C. STJ no REsp 1911617 /SP. Precedentes deste Eg. Tribunal de Justiça RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2318259-33.2023.8.26.0000; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Caetano do Sul - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2024; Data de Registro: 30/09/2024).

*AGRAVO INTERNO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Exceção de pré-executividade rejeitada – Insurgência - Decisão monocrática que negou provimento a agravo de instrumento – Fiadores que anuíram expressamente com prorrogação da fiança nos autos da ação renovatória – Inexistência de prova da alegada novação - Manutenção do contrato inicialmente pactuado – Inadimplemento - **Inclusão dos fiadores no polo passivo da execução – Legitimidade** - Decisão mantida – Recurso desprovido. (TJSP; Agravo Interno Cível 2229222-92.2023.8.26.0000; Relator (a): Melo Bueno; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2024; Data de Registro: 29/01/2024).*

Agravo de instrumento. Ação renovatória de locação não residencial. Cumprimento de sentença. Decisão interlocutória que indefere a inclusão do fiador no polo passivo. Inconformismo. Acolhimento. Exegese do artigo 513, §5º, do Código de Processo Civil c.c. o artigo 71, V, da Lei nº 8.245/91. Fiador que expressamente anuíra com a pretensão de renovação da locação e de manutenção como garantidor da relação. Declaração de permanência no encargo da fiança que o torna parte legítima para figurar no polo passivo do cumprimento de sentença. Precedentes. Decisão reformada. Agravo provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2217798-53.2023.8.26.0000; Relator (a): Rômulo Russo; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/11/2023; Data de Registro: 20/11/2023).

Assim, sendo admitida a inclusão dos fiadores no cumprimento de sentença, respondendo os agravantes, solidariamente, pelo débito, não há que se falar em reconhecimento de prescrição da dívida em relação aos mesmos ou a alegada ausência de responsabilidade, por falta de anuência, quando houve expressa anuência na interposição da ação renovatória.

Dito isso, sob qualquer ângulo que se analise a questão, não comporta reforma a r. decisão.

De toda forma, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

ANA MARIA BALDY
Relatora