



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312049

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2334473-65.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JULIO CESAR REGIS, é agravado ELZA ANGELA BATTAGLIA BRITO DA CUNHA E OUTROS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente), SILVIA ROCHA E FABIO TABOSA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

NETO BARBOSA FERREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: São Paulo – F. R. Lapa - 1ª Vara Cível

AGTE.: Julio Cesar Regis

AGDOS.: Elza Angela Battaggia Brito da Cunha e Outros

JUIZ: Raphael Garcia Pinto

29ª Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 17.242

EMENTA: Agravo de Instrumento. Locação de imóvel. Execução de título extrajudicial. Decisão agravada rejeitou a arguição de ilegitimidade do agravante para figurar no polo passivo da execução. Insurgência. Descabimento. O agravante firmou, pessoalmente, o contrato de locação na condição de fiador da empresa da qual compunha o quadro societário. Assumiu, pois, a responsabilidade pela garantia do negócio jurídico até a entrega das chaves, sendo irrelevante o fato de não mais fazer parte da sociedade locatária. Logo, tem legitimidade para figurarem no polo passivo da execução. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Julio Cesar Regis contra a r. decisão proferida nos autos da execução de título extrajudicial ajuizada por Elza Angela Battaggia Brito da Cunha e Outros, ora agravados, que rejeitou a arguição de ilegitimidade de parte.

Veja-se:

“O coexecutado Julio César Regis apresentou impugnação ao cumprimento de sentença, apontando, em resumo, a nulidade da citação e a ilegitimidade passiva. Requereu, ainda, o desbloqueio de valores (fls. 255/281).

O juízo reconheceu a impenhorabilidade dos valores bloqueados, determinando-se a imediata liberação da quantia (fls. 284/285).

A parte exequente se manifestou (fls. 302/332).

É o breve relatório. FUNDAMENTO E DECIDO.

Em primeiro lugar, reconheço a nulidade do ato citatório de fls. 237.

Com efeito, o executado comprovou que reside no endereço situado à Rua Princesa Isabel, nº 347, apto. 347, São Paulo - SP, desde, pelo menos, agosto de 2024 (fls. 267/268).

Contudo, não se verifica qualquer prejuízo ao devedor, porquanto o montante bloqueado foi liberado em seu favor (fls. 284/285 e 292/297).

Por outro lado, afasto a alegação de ilegitimidade passiva, já que o executado figura como fiador no contrato de locação que deu ensejo ao processo executivo (fls. 32/40).

Diante disso, irrelevante ter Júlio César Regis se retirado da sociedade, haja vista sua responsabilização pelo débito na qualidade de fiador, e não mero sócio participante da empresa devedora.

É nesse sentido, inclusive, o entendimento do E. Tribunal de Justiça:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS DA LOCAÇÃO. Sentença de procedência. Recursos das partes. Apelo dos réus fiadores: Inviabilidade. Preliminar. Ilegitimidade passiva. Inocorrência. Aferição "in statu assertionis" à luz da causa de pedir deduzida. Questão que, portanto, é de mérito (existência ou não de responsabilidade dos corréus apontados como fiadores do contrato de locação). Mérito. Responsabilidade dos fiadores que subsiste até a efetiva entrega das chaves (art. 39 da Lei n. 8.245/1991). Ausência de exoneração (cf. art. 835 do CC). Fiança prestada em favor de pessoa jurídica. Irrelevância de posterior alteração do quadro societário. Apelo da autora provido. Enquanto não efetuada a entrega das chaves, o locatário se obriga ao pagamento dos aluguéis e demais encargos da locação, sendo seu o ônus de comprovar quando se deu a entrega. Recurso da locadora provido, a fim de considerar devidos os locativos e encargos até a data da efetiva imissão na posse. Majoração dos honorários advocatícios (art. 85, § 11, do CPC). RECURSO DA AUTORA PROVIDO E RECURSO DOS RÉUS NÃO PROVIDO. (TJ-SP - AC: 11060084320218260100 SP 1106008-43.2021.8.26.0100, Relator: Alfredo Attiê, Data de Julgamento: 16/08/2022, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/08/2022).

Ademais, o executado não comprovou o envio de notificação aos locadores acerca da mudança do quadro societário da empresa.

Manifeste-se a parte exequente em termos de prosseguimento, no prazo de 15 dias. Na inércia, aguarde-se provocação no arquivo. Intime-se." (fls. 370/372, autos de origem).

Essa a razão da insurgência.

Esclarece o agravante que a demanda tem por objeto a cobrança de aluguéis vencidos e não pagos, do imóvel comercial situado na Rua Scipião, 260 e 264, esquina com Rua Faustolo, 1430, e Rua Scipião, 254 e 256, Lapa, nesta Capital, onde funcionava a Central Da Vila Romana Ltda. EPP.

Assevera que a dívida apontada pelos exequentes corresponde a R\$ 326.229,93, tendo sido deferida a realização de bloqueios de contas e ativos

financeiros.

Contudo, sustenta o executado, ora agravante, a sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda, pois *“Conforme o documento nº 106.256/15-4, datado de 09/03/2015, emitido pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), o executado, Julio Cesar Regis, formalmente se retirou da sociedade na referida data”* (sic fl. 04).

Afirma que a dívida objeto da execução teve origem em janeiro de 2019, quatro anos após a retirada do executado da sociedade.

Destarte, não pode ser responsabilizado pelo débito.

Afirma que *“a alteração do quadro societário da empresa locatária afeta diretamente a validade da fiança prestada, uma vez que a fiança é um contrato intuitu personae, baseado na confiança pessoal entre as partes”* (sic fl. 04).

Aponta o teor da Súmula 214 do STJ, no sentido de que o fiador não responde por obrigações resultantes de aditamentos contratuais sem sua anuência, ex vi do que dispõe o artigo 819 do Código Civil de 2002.

Faz referência também, ao disposto no artigo 835, CC, sobre a exoneração da fiança.

Conclui, então, pela legitimidade do pedido de exoneração do pacto acessório ao contrato de locação, por não ser razoável que a fiança possa perdurar eternamente (fl. 05).

Finaliza, requerendo a concessão de efeito suspensivo ao recurso e o seu provimento, *“a fim de acolher a preliminar de ilegitimidade passiva do Agravante, condenando-se os exequentes, ora Agravados nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios”* (sic fl. 06).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 07/08).

É a síntese do necessário.

1) Desnecessária a intimação da parte contrária para contraminuta, na medida em que o resultado do julgamento, prejuízo algum lhe trará.

Com efeito, com a máxima vênia, a r. decisão recorrida deve ser mantida.

2) Adentrando efetivamente no mérito, o inconformismo, com a máxima vênia, não prospera.

De fato, denota-se dos autos que a ação de despejo por falta de pagamento, convertida na execução de título extrajudicial, foi ajuizada pelos

locadores, ora agravados, em face da empresa locatária, Central da Vila Romana Ltda., e do fiador, Julio Cesar Regis, ora agravante.

Confira-se fls. 01/03 e 64, autos de origem.

A fls. 255/263, autos de origem, o executado, ora agravante, manifestou-se, arguindo, em suma, a nulidade de citação e sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda.

Nesse sentido, aduz o executado que *“A dívida objeto da presente execução teve origem em janeiro de 2019, quatro anos após a retirada do executado da sociedade. Assim, fica claro que o executado não pode ser responsabilizado pela dívida, pois não tem mais vínculo formal nem poder legal sobre a empresa desde 09 de março de 2015. Qualquer ato em nome da empresa praticado pelo executado após essa data é nulo, conforme o documento emitido pela JUCESP.”* (sic fl.258, autos de origem).

A arguição de ilegitimidade de parte foi rejeitada pelo d. juízo *a quo*, o que ensejou a interposição deste recurso.

Pois bem.

Não há que se falar em ilegitimidade de parte do fiador, ora agravante.

Com efeito, a análise dos autos de origem, dá conta de que o agravante firmou o contrato de locação, objeto da ação, na qualidade de fiador, como pessoa física.

A propósito, confira-se o teor da cláusula XI, do contrato juntado às fls. 32/40, autos de origem.

Destarte, é irrelevante o fato de que o agravante não mais integre o quadro societário da empresa locatária.

Realmente, na medida em que, como visto, firmou o contrato como fiador, pessoa física.

Demais disso, o art. 37, I da Lei nº 8.245/91, prevê que:

“Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei”.

Ante todo o exposto, dúvida não há de que o agravante tem legitimidade para figurar no polo passivo da execução, como responsável solidário pela dívida relacionada ao contrato de locação que firmou na condição de garantidor (fiador).

Rejeito, por conseguinte, a arguição de ilegitimidade de parte passiva e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mantenho a r. decisão agravada.

Com tais considerações, **pelo meu voto, nego provimento ao recurso.**

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator