



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312076

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015507-44.2023.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que são apelantes UADED MIGUEL KAIRUZ TENOURY (JUSTIÇA GRATUITA) e EMILE TENOURY ACEVEDO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MARIA HELENA BERTOLUCCI DE LIMA, ELIAS MAHTUK NETO, HENRIQUE PAULO FORTINI MAHTUK e FLAVIA MAHTUK MASCARENHAS NEVES.

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: Santos - 2ª Vara Cível
APTES.: Uaded Miguel Kairuz Tenoury e outra
APDOS.: Maria Helena Bertolucci de Lima e outros
JUIZ: Andre Diegues da Silva Ferreira
29ª Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 17.042

EMENTA: *Locação Comercial – Bem imóvel – Embargos à Execução – Sentença de improcedência – Apelo dos embargantes – Embargantes que não lograram demonstrar que se exoneraram da fiança na forma do art. 835, do CC. Tampouco há que se cogitar de extinção da fiança, seja sob a ótica da redação primitiva do art. 39 da Lei de Locação como pela nova redação dada ao dispositivo, pela Lei nº 12.112/2009. De fato, em virtude de cláusula contratual expressa de renovação da garantia no caso de prorrogação do contrato. A constrição do imóvel também deve ser mantida. Com efeito, afigura-se legítima a penhora do bem objeto de moradia do fiador de relação ex locato. Realmente, na medida em que o C. STF já firmou entendimento no sentido de que a penhorabilidade do bem de família do fiador do contrato de locação, residencial ou comercial, objeto do art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009, de 23 de março de 1990, com a redação dada pela Lei nº 8.245, de 15 de outubro de 1991, não ofende a Constituição Federal – Recurso improvido.*

Vistos.

Trata-se de embargos opostos por **UADED MIGUEL KAIRUZ TENOURY e EMILE TENOURY ACEVEDO** à execução que lhe é promovida por **MARIA HELENA BOROTOLUCCI DE LIMA, HENRIQUE PAULO FORTINI MAHTUK, ELIAS MAHTUK NETO e FLÁVIA MAHTUK**

MASCARENHAS NEVES.

O Juízo a quo, pela r. sentença proferida a fls. 121/126, cujo relatório adoto, julgou improcedentes os embargos, condenando os embargantes ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios do patrono dos embargadas, estes fixados, por equidade, em R\$ 1.500,00, ressalvada a gratuidade da justiça.

Com efeito, considerou o juízo a quo que: *“(...) Passo a conhecer do pedido, porque o caso comporta o julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 920, II, do Código de Processo Civil, porquanto presentes os pré-requisitos para julgamento desta forma, pelo que se depreende da matéria sub judice e da análise do processo. De início, anoto que, para os fins do art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil de 2015, não há outros argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador, e que não tenha sido considerados e devidamente valorados. Anote-se que o mesmo artigo prevê, no § 3º, que a decisão judicial deve ser interpretada a partir da conjugação de todos os seus elementos e em conformidade com o princípio da boa-fé. Sob a égide do código anterior, proclamava-se não haver necessidade de responder argumentos que não fossem essenciais ao julgamento da causa (Dinamarco, Cândido Rangel. Fundamentos do processo civil moderno. Tomo II. Malheiros Editores, 2000, p. 1.078). Como o novo estatuto, continua a mesma orientação: “... o juiz não tem o dever de rebater todos os argumentos levantados pelas partes ao longo de seus arrazoados: apenas os argumentos relevantes é que devem ser enfrentados.” (Marinoni, Luiz Guilherme; Arenhart, Sérgio Cruz Mitidiero, Daniel. Novo Código de Processo Civil Comentado. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015, p. 493). Trata-se de embargos à execução, no qual os embargantes alegam que não devem figurar no polo passivo da execução, na medida em que não anuíram com qualquer aditivo contratual, mas somente quanto ao contrato primitivo. Nessa linha, observa-se da ação de execução que o débito exequendo data a partir de abril de 2019 (fl. 33 e seguintes da ação da Execução). O contrato de locação no qual os embargantes figuraram como fiadores tinha sua vigência de 01/11/2003 a 31/10/2006 (fl. 87). E, embora os embargados afirmem que houve prorrogação do período de vigência até a entrega das chaves do imóvel, fato é que se comprova que a empresa G.T.A. – Gerenciamento de Negócios LTDA, constituída em 01/12/2015, passou a explorar sua atividade comercial no indigitado imóvel (fls. 103/112). Contudo, como se infere do acordo de fls. 91/93, o Sr. Alexi Nicola Abdul Hak permaneceu como locatário, e os ora embargantes como fiadores (fl. 91). Assim, o fato de o imóvel ser utilizado para a exploração de atividades comerciais de outra empresa, em nada altera a responsabilidade assumida pelos fiadores, na medida em que a prorrogação da fiança se deu de maneira escrita, nos termos do art. 819 do Código Civil, não havendo que se falar em interpretação extensiva. Em continuidade, infere-se do contrato de locação, especificamente no parágrafo 1º da cláusula 28, que os embargantes ofereceram como objeto da fiança o imóvel localizado na Av. Manoel da Nóbrega, nº 128, apartamento 303, na comarca de São Vicente/SP. Na presente demanda, os executados afirmam que o imóvel seria impenhorável, por se tratar de bem de família. Contudo, sem razão os fiadores. Isso porque tanto o E. Supremo Tribunal Federal como o E. Superior Tribunal de Justiça já se pronunciaram sobre*

a penhorabilidade do imóvel residencial do fiador, ainda que se destine ele à residência do garantidor e ou de seus familiares, conforme julgados que abaixo menciono: “FIADOR. Locação. Ação de despejo. Sentença de procedência. Execução. Responsabilidade solidária pelos débitos do afiançado. Penhora de seu imóvel residencial. Bem de família. Admissibilidade. Inexistência de afronta ao direito de moradia, previsto no art. 6º da CF. Constitucionalidade do art.3º, inc. VII, da Lei nº 8.009/90, com a redação da Lei nº 8.245/91. Recurso extraordinário desprovido. Votos vencidos. A penhorabilidade do bem de família do fiador do contrato de locação, objeto do art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009, de 23 de março de 1990, com a redação da Lei nº 8.245, de 15 de outubro de 1991, não ofende o art. 6º da Constituição da República.” (RE 407688, Relator(a): Min. CEZAR PELUSO, Tribunal Pleno, julgado em 08/02/2006, DJ 06-10-2006 PP-00033 EMENT VOL-02250-05 PP-00880 RTJ VOL-00200-01 PP-00166 RJSP v. 55, n. 360, 2007, p. 129-147). Grifei “AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. FIANÇA. PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. FALTA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. ORIENTAÇÃO DA SÚMULA 182/STJ. APLICAÇÃO. (...) 2. Esta Corte Superior de Justiça, acompanhando o entendimento do Excelso Pretório, firmado no julgamento do Recurso Extraordinário nº 407.688/SP, passou a adotar a compreensão segundo a qual, mesmo após a edição da Emenda Constitucional nº 26/2000, é legítima a penhora sobre bem de família de fiador de contrato de locação, a teor do inc. VII do art. 3º da Lei nº 8.009/90, acrescentado pelo art. 82 da Lei nº 8.245/91, inclusive para os pactos anteriores à vigência desse diploma legal. Precedentes. 3. Agravo regimental a que se nega provimento.” (AgRg no REsp 1025168/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEXTA TURMA, julgado em 14/06/2011, DJe 01/07/2011). Grifei(...)” (sic).

Inconformados, apelaram os embargantes (fls. 132/141), relatando que estes embargos estão vinculados à Execução de Título Extrajudicial, cujo objeto é a cobrança dos aluguéis e encargos relativos à locação do imóvel comercial situado na Rua Galeão Carvalhal nº 63 – Loja, na cidade de Santos, Estado de São Paulo.

Alegam que em 2003, o referido imóvel, então de propriedade do falecido Jacob Elias Mahtuc, foi locado ao Sr. Alexi Nicola Abdul-Hak.

Tal locação foi formalizada por meio de instrumento particular (Contrato de Locação), com período determinado de 1º de novembro de 2003 a 31 de outubro de 2006.

Aduzem que o locatário, Sr. Alexi, era casado com a Sra. Sandra Maria Tenoury Abdul-Hak, filha dos apelantes, que, por sua vez, figuraram como fiadores no contrato de locação.

Asseveram que cederam à pressão da filha para assumir tal responsabilidade.

Porém, com o término do período inicial de locação, não assinaram nenhum outro contrato em que figurassem como fiadores, nem renovaram a fiança.

Outrossim, não anuíram a qualquer renovação contratual, aditamento ou outro instrumento particular entre o Sr. Jacob Elias Mahtuc e o Sr. Alexi Nicola Abdul-Hak.

Fundamentando-se na Súmula 214 do Superior Tribunal de Justiça, requerem, pois, o reconhecimento da ausência de responsabilidade dos fiadores em relação às obrigações decorrentes de aditamentos contratuais nos quais se inserem as renovações, aos quais não anuíram.

Citam, ainda, o artigo 819 do Código Civil, bem como o Enunciado 547 da VI Jornada de Direito Civil do STJ, que esclarece que a exoneração do fiador é automática na hipótese de alteração da obrigação principal sem o seu consentimento.

A seguir, argumentam que, considerando a ausência de assinatura e concordância expressa dos fiadores em aditivos ou contratos firmados após 31/10/2006, inexistente a responsabilidade alegada na inicial.

Enfatizam que o contrato de locação juntado a fls. 28/31, que conta com a anuência dos fiadores, foi celebrado com prazo determinado, sem margem para dúvidas sobre a não concordância dos fiadores em eventuais renovações ou alterações.

Insistem, pois, que jamais assumiram a fiança da locação após o término do primeiro contrato em 2006, razão pela qual não se conformam com o desfecho atribuído à ação pela r. sentença recorrida.

Apontam que os apelados apresentaram um termo de acordo (fls. 88/89) em que a filha dos apelantes, Sra. Sandra, assinou, representando seu pai sem o seu conhecimento, agindo pelas costas. Situação semelhante ocorreu como dá conta o doc. de fls. 57/58.

Salientam que seu imóvel constitui bem de família e que são pessoas idosas, sem condições financeiras, dependentes de ajuda governamental (recebem o LOAS).

Invocam, assim, a proteção do Estatuto do Idoso (Lei 10.741/03), o princípio da dignidade humana e a impenhorabilidade do bem de família, conforme a Súmula 364 do STJ.

Argumentam ainda que como sogros do devedor principal e não beneficiários diretos do contrato de locação comercial, o bem de família dos apelantes deve ser protegido. Defendem que o direito à moradia e o princípio da dignidade humana, de natureza constitucional, devem prevalecer sobre a regra do inciso VII, do art. 3º, da Lei nº 8.009/90.

Pelo exposto, os apelantes prequestionam a matéria debatida e requerem o acolhimento do recurso, reformando-se a sentença recorrida, nos termos supracitados.

Contrarrazões a fls. 145/147.

É o relatório.

Trata-se de embargos à execução lastreada em título executivo extrajudicial, consistente em contrato de locação de imóvel para fins comerciais.

A petição inicial da ação de execução (autos principais - processo nº. 1009564-46.2023.8.26.0562) demonstra que o débito cobrado remonta aos aluguéis e encargos vencidos entre abril/2019 a julho/2021 (fls. 2 – autos execução).

Outrossim, o contrato de locação (fls. 28/31 – autos de execução), iniciado em 01/11/2003 e com término inicialmente previsto para 31/11/2006, tem como fiadores os embargantes, ora apelantes.

Defendem os apelantes que a dívida cobrada se refere a período posterior ao vencimento consignado em contrato, ocasião em que a fiança já havia expirado.

O argumento, contudo, não prospera.

Com efeito, o contrato de locação de fls. 28/31 (autos de execução) foi firmado em 23/10/2003 e contém cláusula expressa (cláusulas 28ª. e 29ª. – fls. 30 – autos de execução) de prorrogação da garantia (fiança) para casos específicos de prorrogação do contrato.

A propósito, confira-se o inteiro teor das aludidas disposições contratuais:

“28ª. - Assinam também, o presente contrato, solidariamente, com o locatário em todas as obrigações como FIADORES e principais pagadores, UADED MIGUEL KAIRUZ TENOURY e EMILE TENOURY ACEVEDO, já qualificados na primeira página deste contrato, devendo sua responsabilidade, que se estende às majorações do aluguel, além de impostos, taxas, seguros, despesas ordinárias de condomínio e demais encargos existentes ou que venham a existir e incidir sobre o imóvel, ir até a entrega efetiva das chaves e estas serem devidamente aceitas pelo LOCADOR, mediante recibo, mesmo depois de findo prazo contratual. Declaram, outrossim, os fiadores que: a) desistem também da faculdade de pedir exoneração da fiança que é assegurada pelo artigo 835 do Código Civil Brasileiro e que desiste ainda das faculdades previstas nos artigos 837 e 839 do mesmo diploma legal; b) não lhe assiste em execução por força de solidariedade assumida a faculdade do benefício de ordem.

Par. 1º. O(s) fiador(es) apresenta(m) como objeto de fiança, a caução do imóvel localizado à Av. Manoel da Nóbrega, nº 128 - apto. 303, em São Vicente, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, matrícula nº 65.660.

29ª - Nos últimos 30 (trinta) dias da locação, os LOCATÁRIOS obrigam-se, juntamente com o(s) Fiador(es), apresentar-se à LOCADORA, para efetuar a renovação de seu contrato de locação e a atualização de seu cadastro, não podendo alegar que o(s) fiador(es), só serão responsáveis solidariamente e principal(is) pagador(es) até o término do contrato e sim até a efetiva entrega das chaves.” (sic).

Outrossim, consigne-se que os embargantes, ora apelantes, não demonstraram que tenham se exonerado da fiança na forma do art. 835, do CC, *verbis*:

“Art. 835. O fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor.” (sic).

Demais disso, observo que a orientação jurisprudencial firmada pelo E. Superior Tribunal de Justiça, tanto antes, como depois da alteração do art. 39 da Lei de Locação, em razão do advento da Lei 12.112 de 09/12/2009, não favorece os embargantes, ora apelantes.

A propósito, veja-se que o entendimento que prevalecia no C. STJ, isto é, antes da nova redação do dispositivo legal acima referido, era o seguinte:

“PROCESSUAL CIVIL E LOCAÇÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL. FIANÇA. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO. CLÁUSULA QUE PREVÊ A OBRIGAÇÃO ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. EXONERAÇÃO DO FIADOR. IMPOSSIBILIDADE.

1. A Egrégia Terceira Seção desta Corte pacificou o entendimento no sentido de que, havendo, no contrato locatício, cláusula expressa de responsabilidade do garante até a entrega das chaves, responde o fiador pela prorrogação do contrato, a menos que tenha se exonerado na forma do art. 1.500 do Código Civil de 1916 ou do art. 835 do Código Civil vigente, a depender da época da avença. (...)

3. Embargos de declaração conhecido como agravo regimental, ao qual se nega provimento.” (EDcl no AgRg nos EDcl no Ag 968.044/SC, Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 08/09/2009, DJe 28/09/2009, g.n.).

“AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. ACORDO. FATO SUPERVENIENTE. PREQUESTIONAMENTO. FALTA. EMBARGOS À EXECUÇÃO. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. LIQUIDEZ DE TÍTULO. REEXAME PROBATÓRIO. SÚMULA Nº 7 DESTA CORTE. FIANÇA. EXONERAÇÃO. PRORROGAÇÃO CONTRATUAL. DISTINÇÃO. SÚMULA Nº 214/STJ. INAPLICABILIDADE. ART. 557 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. (...)

4. Na linha da recente jurisprudência da Terceira Seção desta Corte, não sendo hipótese de aditamento, mas de prorrogação contratual, a que o fiador comprometeu-se até a entrega das chaves, tem-se como inaplicável o enunciado de nº 214 de nossa Súmula. (...)” (AgRg nos EDcl no REsp 759.230/SP, Rel. Ministro PAULO GALLOTTI, SEXTA TURMA, julgado em 11/11/2008, DJe 09/12/2008,

g.n.)

No entanto, com o advento da Lei nº 12.112/2009 e a nova redação dada ao art. 39 da Lei de Locação, o Legislador houve por bem dispensar a necessidade de previsão contratual expressa para a prorrogação da garantia até a entrega das chaves.

Com efeito, estabeleceu, como regra, que *“qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado”*, salvo disposição contratual em contrário.

E nesse sentido, tem caminhado a mais atual orientação jurisprudencial do C. STJ.

A propósito, veja-se:

“AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA. FIADOR. CABIMENTO. SÚMULA 83/STJ.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação do artigo 1.022 do Código de Processo Civil.

2. “É legítima a penhora de apontado bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, ante o que dispõe o art. 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/1990” (REsp n. 1.363.368/MS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 12/11/2014, DJe de 21/11/2014, rito dos repetitivos) 3. “É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial” (RE 1307334, Tribunal Pleno, Relator: Min. Alexandre de Moraes, Julgamento: 09/03/2022, Publicação: 26/05/2022, com repercussão geral) 4. “É válida a penhora do bem de família de fiador apontado em contrato de locação de imóvel, seja residencial, seja comercial, nos termos do inciso VII do art. 3º da Lei n. 8.009/1990” (REsp n. 1.822.033/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 8/6/2022, DJe de 1/8/2022, rito dos repetitivos) 5. Agravo interno a que se nega provimento.” (AgInt no REsp n. 1.888.073/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 23/8/2024 - g.n.)

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOCAÇÃO PREDIAL URBANA. PRORROGAÇÃO, POR PRAZO INDETERMINADO. FIANÇA ATÉ EFETIVA DEVOLUÇÃO DAS CHAVES. EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Com o julgamento dos EREsp 566.633/CE, ficou pacificado no âmbito do STJ a admissão da prorrogação da fiança nos contratos locatícios por prazo indeterminado, contanto que expressamente prevista no pacto (v.g., a previsão de que a fiança subsistirá 'até a entrega das chaves').

2. Todavia, a jurisprudência consolidada apreciou demandas à luz da redação primitiva do artigo 39 da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91).

Com a nova redação conferida pela Lei nº 12.112/09, para contratos de fiança firmados a partir de sua vigência, salvo disposição em contrário, a garantia,

em caso de prorrogação legal de locação por prazo indeterminado, também prorroga-se automaticamente (ope legis), resguardando-se, durante esse prazo, a faculdade de o fiador exonerar-se da obrigação mediante notificação resilitória.

3. No caso, a ação de execução foi ajuizada no ano de 2004, por conseguinte, o contrato de fiança é anterior à vigência da Lei nº 12.112/09, de modo que a prorrogação do contrato de locação só poderia implicar a prorrogação da fiança no caso de expressa pactuação a respeito no contrato acessório, o que existia.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.” (AgRg no REsp 1232891/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 10/03/2016, DJe 21/03/2016 – g.n.).

Isto posto, seja considerando a redação primitiva do art. 39 da Lei de Locação, ou mesmo à luz da nova redação dada pela Lei nº 12.112/2009, forçoso concluir que o fiador tem legitimidade para responder pelos débitos locatícios compreendidos entre a data da prorrogação do contrato e a efetiva entrega de chaves, tendo em vista a existência de cláusula contratual expressa de renovação da garantia no caso de prorrogação do contrato.

Ultrapassada essa questão, com a máxima vênia, não há que se falar na impenhorabilidade do imóvel constrito nos autos, tendo em conta o que dispõe o art. 3º, VII, da Lei nº. 8.009/1990.

Outrossim, não há que se falar na inconstitucionalidade de tal normativo.

Com efeito, é pacífico o entendimento jurisprudencial, inclusive da Suprema Corte, no sentido de que art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009/1990, com a redação dada pela Lei nº. 8.245/1991, não viola o direito de constitucional de moradia.

A propósito, veja-se:

“FIADOR. Locação. Ação de despejo. Sentença de procedência. Execução. Responsabilidade solidária pelos débitos do afiançado. Penhora de seu imóvel residencial. Bem de família. Admissibilidade. Inexistência de afronta ao direito de moradia, previsto no art. 6º da CF. Constitucionalidade do art.3º, inc. VII, da Lei nº 8.009/90, com a redação da Lei nº 8.245/91. Recurso extraordinário desprovido. Votos vencidos. A penhorabilidade do bem de família do fiador do contrato de locação, objeto do art. 3º, inc. VII, da Lei nº 8.009, de 23 de março de 1990, com a redação da Lei nº 8.245, de 15 de outubro de 1991, não ofende o art. 6º da Constituição da República” (RE 407688, STF, Tribunal Pleno, Rel. Min. CEZAR PELUSO, j. em 08/02/2006, g.n.)

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. EXECUÇÃO. IMÓVEL DO FIADOR. PENHORA. POSSIBILIDADE. FIANÇA. VALIDADE. REGIME DE SEPARAÇÃO DE BENS. O Superior Tribunal de Justiça, na linha do decidido pelo Supremo Tribunal Federal, tem entendimento firmado no sentido da legitimidade da penhora sobre bem de família pertencente a

fiador de contrato de locação. 2. (...). 3. Agravo regimental não provido". (AgRg nº. REsp 1347068/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/09/2014, DJe 15/09/2014).

No mesmo sentido, é o entendimento desta C. Câmara.

Veja-se:

"1. A confissão da dívida em que os fiadores comparecem e assinam a transação, não implica novação e pelo que foi avençado respondem solidariamente. 2. "A penhorabilidade do bem de família do fiador no contrato de locação, objeto do art. 3º inciso VII da Lei 8.009 de 29 de março de 1990 com a redação da Lei n. 8.245 de 18 de outubro de 1991, não ofende o art. 6º da Constituição da República. 3. A existência de conflitos entre os princípios da dignidade humana e o patrimonial não pode ser negada, mas a se concluir pela prevalência do primeiro (dignidade da pessoa humana) que necessariamente resulta na impenhorabilidade do imóvel do fiador, restará institucionalizada a insegurança e o desestímulo à locação, com inevitáveis reflexos no mercado e, por consequência lógica, em grave problema social com incentivo negativo ao também direito constitucional à moradia." (AI nº 2052443-40.2013.8.26.0000, TJSP, 29ª Câmara de Direito Privado, Rel. S. Oscar Feltrin; j. em 04/06/2014, g.n.).

Em verdade, e com o máximo respeito aos apelantes e lamentando sua situação, cabe ao fiador, antes de assinar o contrato de locação, analisar sua situação financeira e a relação de confiança com o locatário, para que não venha a sofrer as consequências jurídicas decorrentes do inadimplemento.

Ante o exposto, por qualquer ângulo que se analise a matéria deduzida em recurso, remanesce a conclusão de que a manutenção da penhora é medida que se impõe.

Isto posto, **de rigor o improvimento do recurso**, para que se mantida a r. sentença impugnada.

Improvido o recurso, aplico à espécie o disposto no §11, do art. 85, do CPC, e majoro os honorários de sucumbência, fixados por equidade (fls. 126), para o patamar de R\$ 1.800,00, observada, é claro, a gratuidade da justiça, da qual os apelantes são beneficiários (fls. 80).

Por fim, deixo consignado, relativamente a recursos não ordinários, que todas as normas, dispositivos e princípios destacados pelas partes foram considerados, ainda que não citados expressamente.

Destaque-se que o prequestionamento não é numérico, mas sim temático, já tendo o E. Superior Tribunal de Justiça decidido, no AgRg no Ag. nº 345.636-0-SP, Rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro, 3ª Turma, j. 16/08/2001, que *"no que se refere ao prequestionamento, esta Corte o tem admitido de forma implícita. A ofensa a determinado dispositivo legal ou a divergência acerca de sua interpretação não*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

requer, obrigatoriamente, que o referido dispositivo tenha sido mencionado no acórdão recorrido, desde que a questão federal tenha sido debatida no tribunal “a quo” (ver REsp. 260.142-DF, DJ de 16/04/2001, rel. Min. Jorge Scartezzini; EREsp 181.6820-PE, DJ de 16/08/1999, rel. Min. Eduardo Ribeiro; EREsp 144.844-RS, DJ de 28/06/1999, rel. Min. Luiz Vicente Cernicchiaro)”.

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

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator