



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315626

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2046729-79.2025.8.26.0000/50000, da Comarca de São Paulo, em que são embargantes WALTER CONDE GONÇALVES e ALICE GONÇALVES, é embargado ISP HOLDING E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS-LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA: **SÃO PAULO**
EMBARGANTE: **WALTER CONDE GONÇALVES E OUTRA**
EMBARGADO: **ISP HOLDING E ADM. DE BENS PRÓPRIOS LTDA.**

VOTO N.º 26.993

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. Decisão que fundamentou suficientemente as razões que levaram ao não provimento do recurso do autor. Nítido caráter infringente. Discordância em relação a temas já decididos. Prequestionamento ficto. Possibilidade (art. 1.025 do CPC).
EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.

Vistos.

Cuidam-se de embargos de declaração opostos contra o acórdão de fls. 45/55 que negou provimento ao recurso.

Alega a parte embargante que os embargos são opostos para fins de prequestionamento. Sustenta a ocorrência de omissão no acórdão quanto ao requerimento, na origem, de suspensão da execução, que deve se estender aos sócios garantidores, nos termos da Lei 11.114/2020; omissão quanto a Sumula 1.051, do C. STJ, assim como “dos artigos 6º, 59, 61, parágrafo 2º, da Lei de Recuperações Judiciais e Falências, e a Jurisprudência quanto ao REsp1629861/DF, todos estes invocados no recurso interposto.”

É O RELATÓRIO.

Conforme preconiza o art. 1.022 do Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), os embargos declaratórios se prestam ao esclarecimento de obscuridade ou eliminação de contradição (inciso I); à supressão de omissão de ponto ou questão sobre o qual deveria o magistrado se pronunciar de ofício ou a requerimento (inciso II); e, consagrando construção pretoriana integrativa desenvolvida durante a vigência da Lei 5.869/1973, à correção de erro material (inciso III).

Sua pretensão não encontra amparo no art. 1.022 do Novo Código de Processo Civil. Todas as razões apresentadas para sustentação do recurso foram analisadas e resolvidas pela turma julgadora, podendo se afirmar, com a devida vênia, que os termos do acórdão embargado são claros, inequívocos, nada restando a ser declarado.

A contrariedade da parte embargante se refere às razões de decidir, e não ao texto do acórdão, pois constaram todos os fundamentos que levaram que levaram ao não provimento do recurso.

A fim de evitar reiteração improdutiva das razões claramente expostas do aresto, oportuno reproduzir os trechos do julgado que se referem à insurgência da parte embargante:

(...)

Em relação à alegação de prejudicialidade externa, não se verifica ensejo à sujeição do crédito exequendo ao processo de recuperação judicial e tampouco suspensão da execução de encargos locativos em face dos coobrigados fiadores, nos termos da aplicação analógica do art. 49, parágrafo 1º, da Lei 11.101/2005, in verbis:

Art. 49. Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos. § 1º Os credores do devedor em recuperação judicial conservam seus direitos e privilégios contra os coobrigados, fiadores e obrigados de regresso.

Portanto, os fiadores e os garantidores em geral não ficam sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, devendo prosseguir contra eles as respectivas ações. Embora seja de competência do Juízo falimentar verificar a extensão da responsabilidade dos sócios, decidindo pela eventual desconsideração da personalidade jurídica da sociedade em recuperação, essa competência não alcança a garantia dada pelo fiador, ainda que sócio, pois se trata de obrigação autônoma, que não é afetada pela recuperação judicial

ou pela falência.
Nesse sentido:

O art. 49, § 1º, da Lei 11.101/2005 prevê que os credores do devedor em recuperação judicial conservam seus direitos e privilégios contra os coobrigados, fiadores e obrigados de regresso. Conquanto seja de competência do Juízo da Recuperação verificar a extensão da responsabilidade dos sócios, decidindo inclusive pela desconconsideração da personalidade jurídica da sociedade em recuperação quando for o caso, não parece que essa competência alcance a garantia dada pelo avalista, mesmo que sócio, porquanto se trata de obrigação autônoma, que não é afetada pela recuperação judicial ou pela falência. Precedentes” (STJ - RCDESP no CC 120.210/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/03/2012, DJe 18/04/2012).

A questão foi examinada até mesmo em sede de Recurso Repetitivo pelo Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC E RESOLUÇÃO STJ N. 8/2008. DIREITO EMPRESARIAL E CIVIL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PROCESSAMENTO E CONCESSÃO. GARANTIAS PRESTADAS POR TERCEIROS. MANUTENÇÃO. SUSPENSÃO OU EXTINÇÃO DE AÇÕES AJUIZADAS CONTRA DEVEDORES SOLIDÁRIOS ECOOBRIGADOS EM GERAL. IMPOSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO DOS ARTS. 6º, CAPUT, 49, § 1º, 52, INCISO III, E 59, CAPUT, DA LEI N. 11.101/2005. Para efeitos do art. 543-C do CPC: "A recuperação judicial do devedor principal não impede o prosseguimento das execuções nem induz suspensão ou extinção de ações ajuizadas contra terceiros devedores solidários ou coobrigados em geral, por garantia cambial, real ou fidejussória, pois não se lhes aplicam a suspensão prevista nos arts. 6º, caput, e 52, inciso III, ou a novação a que se refere o art. 59, caput, por força do que dispõe o art. 49, § 1º, todos da Lei n. 11.101/2005. Recurso especial não provido (REsp 1333349/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/11/2014)

Atente-se para o disposto na Súmula 581 do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual o plano de recuperação judicial vincula o devedor e os credores a ele sujeitos, não atingindo os direitos do credor em relação aos coobrigados.

Confira-se jurisprudência nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. Contrato de locação comercial. Decisão que afasta a impugnação à penhora e a extinção da responsabilidade dos fiadores. Inconformismo dos executados. Alegação de necessidade de desbloqueio dos valores constritos, de extinção de sua responsabilidade após a entrega das chaves e a sujeição do crédito ao pedido de recuperação judicial da empresa executada. Desacolhimento. Incidência do entendimento retratado na tese fixada no julgamento do REsp 1.333.349/SP e Súmula nº 581 do Superior Tribunal de Justiça. Plano de recuperação judicial que vincula o devedor e os credores a ele sujeitos, não atingindo os direitos do credor em relação aos coobrigados. Prosseguimento da ação em relação aos fiadores do título executivo, que devem responder pela garantia prestada. Inteligência dos artigos 49, § 1º e 59 da Lei nº 11.101/2005. Responsabilidade dos fiadores pelos débitos gerados durante a vigência da locação. Valores

bloqueados que não são irrisórios e foram expressamente impugnados. Penhora mantida. Execução que se processa no interesse do credor. Manutenção da decisão combatida. RECURSO IMPROVIDO. (AI 2085223-47.2024.8.26.0000; Relator(a): Celina Dietrich Trigueiros; Comarca: Cotia; Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 16/04/2024).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título. Contrato de locação. Decisão que considerou válida a citação do coobrigado/fiador e determinou o prosseguimento da execução. Inconformismo do fiador. Pedido de gratuidade da justiça. Alegação de que a recuperação judicial é evidência da fragilidade econômica a justificar o deferimento do benefício. Rejeição. Não comprovação pela agravante de estado de fragilidade atual (Súmula nº 481 do Superior Tribunal de Justiça e artigo 99, §3º, do Código de Processo Civil). Suspensão da execução em relação ao fiador. Incidência do entendimento retratado na tese fixada no julgamento do REsp 1.333.349/SP e Súmula nº 581 do Superior Tribunal de Justiça. Plano de recuperação judicial que vincula o devedor e os credores a ele sujeitos, não atingindo os direitos do credor em relação aos coobrigados. Prosseguimento da ação em relação ao fiador do título executivo, que deve responder pela garantia prestada. Inteligência dos artigos 49, § 1º e 59 da Lei nº 11.101/2005. Decisão mantida. Recurso desprovido. (AI 2023334-29.2023.8.26.0000; Relator (a): Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/07/2023).

A respeito da alegação de bem de família, encontra-se pacificado o entendimento de que o imóvel pertencente a locatário ou a fiador de locação, utilizado como “bem de família”, também pode ser objeto de penhora para a execução de débito locatício, nos termos do artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90 (“A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: ... VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação”).

Esse entendimento foi adotado pelo C. Supremo Tribunal Federal nos Recursos Extraordinários 1.307.334 e 612.360 RG (Temas 1.127 e 295):

Nesse sentido:

CONSTITUCIONAL E CIVIL. ARTIGO 3º, VII, DA LEI 8.009/1990. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. RESPEITO AO DIREITO DE PROPRIEDADE, À LIVRE INICIATIVA E AO PRINCÍPIO DA BOA FÉ. NÃO VIOLAÇÃO AO ARTIGO 6º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. RECURSO EXTRAORDINÁRIO DESPROVIDO. 1. Os fundamentos da tese fixada por esta CORTE quando do julgamento do Tema 295 da repercussão geral (É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, em virtude da compatibilidade da exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei 8.009/1990 com o direito à moradia consagrado no art. 6º da Constituição Federal, com redação da EC 26/2000), no tocante à penhorabilidade do bem de família do fiador, aplicam-se tanto aos contratos de locação residencial, quanto aos contratos de locação comercial. 2. O inciso VII do artigo 3º da Lei 8.009/1990,

introduzido pela Lei 8.245/1991, não faz nenhuma distinção quanto à locação residencial e locação comercial, para fins de excepcionar a impenhorabilidade do bem de família do fiador. 3. A exceção à impenhorabilidade não comporta interpretação restritiva. O legislador, quando quis distinguir os tipos de locação, o fez expressamente, como se observa da Seção III, da própria Lei 8.245/1991 que, em seus artigos 51 a 57 disciplinou a “Locação não residencial”. 4. No pleno exercício de seu direito de propriedade, o fiador, desde a celebração do contrato (seja de locação comercial ou residencial), já tem ciência de que todos os seus bens responderão pelo inadimplemento do locatário inclusive seu bem de família, por expressa disposição do multicitado artigo 3º, VII, da Lei 8.009/1990. Assim, ao assinar, por livre e espontânea vontade, o contrato de fiança em locação de bem imóvel contrato este que só foi firmado em razão da garantia dada pelo fiador, o fiador abre mão da impenhorabilidade de seu bem de família, conferindo a possibilidade de constrição do imóvel em razão da dívida do locatário, sempre no pleno exercício de seu direito de propriedade. 5. Dentre as modalidades de garantia que o locador poderá exigir do locatário, a fiança é a mais usual e mais aceita pelos locadores, porque menos burocrática que as demais sendo a menos dispendiosa para o locatário e mais segura para o locador. Reconhecer a impenhorabilidade do imóvel do fiador de locação comercial interfere na equação econômica do negócio, visto que esvazia uma das principais garantias dessa espécie de contrato. 6. A proteção à moradia, invocada pelo recorrente, não é um direito absoluto, devendo ser sopesado com (a) a livre iniciativa do locatário em estabelecer seu empreendimento, direito fundamental também expressamente previsto na Constituição Federal (artigos 1º, IV e 170, caput); e (b) o direito de propriedade com a autonomia de vontade do fiador que, de forma livre e espontânea, garantiu o contrato. 7. Princípio da boa-fé. Necessária compatibilização do direito à moradia com o direito de propriedade e direito à livre iniciativa, especialmente quando o detentor do direito, por sua livre vontade, assumiu obrigação apta a limitar sua moradia. 8. O reconhecimento da impenhorabilidade violaria o princípio da isonomia, haja a vista que o fiador de locação comercial, embora também excepcionado pelo artigo 3º, VII, da Lei 8.009/1990, teria incólume seu bem de família, ao passo que o fiador de locação residencial poderia ter seu imóvel penhorado. 9. Recurso Extraordinário DESPROVIDO. Fixação de tese de repercussão geral para o Tema 1127: É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial (RE 1307334, Relator(a): ALEXANDRE DE MORAES, Tribunal Pleno, julgado em 09-03-2022, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-101 DIVULG 25-05-2022 PUBLIC 26-05-2022). CONSTITUCIONALIDADE DA PENHORA DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. RATIFICAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA FIRMADA POR ESTA SUPREMA CORTE. EXISTÊNCIA DE REPERCUSSÃO GERAL. (RE 612360 RG, Relator(a): ELLEN GRACIE, Tribunal Pleno, j. 13-08-2010, REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-164 DIVULG 02-09-2010 PUBLIC 03-09-2010 EMENT VOL-02413-05 PP-00981 LEXSTF v. 32, n. 381, 2010, p. 294-300).

Na mesma direção, decidiu o Superior Tribunal de Justiça, por ocasião do julgamento dos Recursos Especiais 1.822.033/PR, 1.822.040/PR e 1.363.368/MS (Temas Repetitivos 1.091 e 708): PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 1.036 DO CPC. EXECUÇÃO. LEI N. 8.009/1990. ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL E RESIDENCIAL. PENHORABILIDADE DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STF E DO STJ. 1. Para fins do art. 1.036 do CPC: "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." 2. No caso concreto, recurso especial provido. (REsp n. 1.822.033/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 8/6/2022).

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 1.036 DO CPC. EXECUÇÃO. LEI N. 8.009/1990. ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL E RESIDENCIAL. PENHORABILIDADE DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STF E DO STJ. 1. Para fins do art. 1.036 do CPC: "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." 2. No caso concreto, recurso especial não provido. (REsp n. 1.822.040/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 8/6/2022, DJe de 1/8/2022.)

Nesse sentido:

Agravo de instrumento. Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c. Cobrança. Contrato de locação de imóvel para fins comerciais. Fase de cumprimento de sentença. DECISÃO que deferiu a penhora do imóvel do fiador executado. INCONFORMISMO deduzido no Recurso. EXAME: penhora de "bem de família" pertencente a locatário ou a fiador de locação residencial ou comercial para a execução de débito locatício, que tem amparo no artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90. Entendimento adotado pelo C. Supremo Tribunal Federal no REExt nº 1.307.334, com repercussão geral, Tema 1127, segundo o qual "É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial". Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (AI 2212691-28.2023.8.26.0000; Relator(a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 29/09/2023).

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Insurgência contra decisão que, entre outras deliberações, acolheu, em parte, exceção de pré-executividade oposta pelos agravantes, tendo refutado tese de impenhorabilidade de bem constrito, com esteio no disposto no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90 – Hipótese de penhora de imóvel de fiadores, em locação comercial, à vista de que não há que se falar em impenhorabilidade do imóvel constrito, "ex vi" do art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90, ante o que decidiram o Supremo Tribunal Federal, ao ensejo do julgamento dos Recursos Extraordinários 1.307.334 e 612.360 RG (Temas 1.127 e 295), e o Superior Tribunal de Justiça, por ocasião do julgamento dos Recursos Especiais 1.822.033/PR, 1.822.040/PR e 1.363.368/MS (Temas Repetitivos 1.091 e 708) – Inadmissibilidade de veiculação, via exceção de pré-

executividade, de teses que demandam, necessariamente, dilação probatória (Tema Repetitivo 108), tal qual a alegada ausência de renovação automática do contrato de locação, por falta de preenchimento dos requisitos previstos no art. 51 da Lei nº 8.245/51 – Hipótese de cumprimento de sentença transitada em julgado, a qual, à vista da revelia dos agravantes, em ação de despejo, por falta de pagamento, cumulada com cobrança de alugueis e acessórios da locação, que condenou os vencidos, solidariamente, no débito exequendo, tendo reconhecido, de forma expressa, que as partes firmaram contrato de locação de imóvel, para fins comerciais, que se prorrogou por prazo indeterminado, deliberação que restou preclusa, visto que não foi objeto de oportuna impugnação, via recurso de apelação – Confirmação da decisão agravada – Recurso improvido. (AI 2329479-91.2024.8.26.0000; Relator(a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Comarca: Limeira; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 20/02/2025).

Direito civil. Execução. Contrato de locação. Fiador. Penhora de bem de família. Legitimidade. Art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990. Entendimento consolidado pelo SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ) e pelo SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL (STF). Recurso não provido. I. Caso em exame 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou a impugnação à penhora de bem de família do fiador em contrato de locação. II. Questão em discussão 2. Discute-se a possibilidade de penhora de bem de família do fiador em contrato de locação, conforme o art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990. III. Razões de decidir 3. A penhora do bem de família do fiador é permitida nos termos do art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990. O entendimento está consolidado tanto no STJ, no Tema Repetitivo 1091, quanto no STF, que reconheceu a constitucionalidade da penhora em contratos de locação residencial e comercial (Tema de Repercussão Geral 1127). IV. Dispositivo e tese 4. Recurso não provido. Tese de julgamento: "A penhora do bem de família do fiador em contrato de locação é legítima, conforme o art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990. O entendimento consolidado pelo STJ e STF é pela constitucionalidade da penhora em contratos de locação residencial e comercial." Dispositivo relevante citado: inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009/1990. Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema Repetitivo 1091; STF, Tese de Repercussão Geral 1127. (AI 2020697-37.2025.8.26.0000; Relator(a): Adilson de Araujo; Comarca: Sorocaba; Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 17/02/2025).

(...)

Na verdade, o que a parte embargante deseja é a reforma do julgado, possuindo, os presentes embargos de declaração, nítido caráter infringente.

No mais, desnecessária é a menção expressa aos textos de lei em que se baseia o acórdão embargado.

Para fins de interposição de recursos aos tribunais superiores, a violação à determinada norma legal ou dissídio sobre sua interpretação não requer, necessariamente, que tal dispositivo tenha sido expressamente mencionado no acórdão do tribunal de origem.

A decisão deve conter fundamento jurídico e não, obrigatoriamente, fundamentação legal, pois o STJ, bem como o STF, tem admitido o prequestionamento implícito (AgRg no AREsp 488792/RJ, Rel. Min. ROGERIO SCHIETTI CRUZ, DJe 10/03/2015).

Basta que a matéria seja examinada, apontados os fundamentos adequados, o que se mostra coerente e lógico, a fim de que o recurso cumpra seu objetivo.

Ademais, conforme estabelece o art. 1.025 do NCPC, “consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade”.

Desta forma, ainda que os aclaratórios sejam rejeitados, não se retira da parte a possibilidade de interposição de recursos aos tribunais superiores, pois o mencionado dispositivo legal consagra o que a doutrina e a jurisprudência intitularam de “prequestionamento ficto”.

Ante o exposto, **rejeitam-se os embargos de declaração.**

ALFREDO ATTÍE
Relator