



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000325795

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2394753-02.2024.8.26.0000/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante FABIO LOPES BUENO, é embargado SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE LOUSÃ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração nº 2394753-02.2024.8.26.0000/50000

Embargante: Fabio Lopes Bueno Netto

Embargada: Santa Casa de Misericórdia de Lousã

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 49945)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Ausência dos requisitos prescritos pelo artigo 1022 do Código de Processo Civil – Decisão clara e objetiva – Ausência de omissão – Embargos de Declaração com fim de prequestionamento.

Embargos de Declaração rejeitados.

Trata-se de embargos de declaração opostos por FABIO LOPES BUENO NETTO (fls. 01/14 com documentos fls. 15/35)) contra v. acórdão de fls. 172/179 dos autos digitais em apenso que, por votação unânime, negou provimento ao recurso de agravo de instrumento interposto pelo embargante contra r. decisão que, nos autos da ação de despejo cumulada com cobrança em fase de cumprimento de sentença, movida por SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE LOUSÃ, rejeitou o pedido de impenhorabilidade de bem de família formulado pelo agravante, entendendo já estar superada a matéria nos autos.

Sustenta o embargante que o julgado comporta reforma. Aponta premissa equivocada no v. acórdão a respeito da questão da sua condição de fiador no contrato de locação, alegando que se trata de devedor executado. Pontua que é o único sócio da empresa executada, e que ela se encontra inativa. Alega ainda que há omissão, obscuridade e contradição no v. acórdão. Diz ser omisso quanto à questão do não enquadramento do caso dos autos ao RE 607.609 julgado pelo C. Supremo Tribunal Federal. Questiona ainda a falta de elucidação a respeito da distinção entre fiador e caucionante, não havendo relação entre seu imóvel e o contrato de locação. Pontua ser contraditória a proteção a interesse social do exequente, mas não em relação ao direito de moradia do devedor e à dignidade da pessoa humana pela sua condição médica. Visa o

prequestionamento. Postula o acolhimento dos embargos.

É o relatório.

Os embargos não comportam acolhimento.

Tudo foi decidido de forma clara e objetiva, e houve pronunciamento expresso e fundamentado a respeito das razões que levaram este Desembargador a negar provimento ao recurso do embargante e, conseqüentemente, manter a r. decisão.

Não obstante a argumentação do embargante, simples leitura de suas razões recursais evidencia que sua insurgência não se justifica.

Quanto à questão de ser ele ou não fiador do contrato de locação, constou expressamente do v. acórdão:

“Trata-se de ação de cobrança de débitos oriundos de locação comercial, movida em 2014 pelo agravado (autos nº 1034156-03.2014.8.26.0100).

Após inúmeras buscas de bens dos devedores, sem sucesso, foi requerida a penhora do imóvel pertencente ao devedor, observando-se que ele é fiador da locação da empresa que figura como locatária no contrato e que também é devedora da ação (24x7 Cultural Ltda), deferida pelo MM. Juízo.” (grifei)

Independentemente do entendimento do embargante sobre o tema, é inequívoco nos autos que ele é fiador da relação locatícia comercial em favor da empresa “24x7 Cultural”, única locatária indicada no instrumento de fls. 25/29, por ele próprio trazido.

As demais questões suscitadas pelo embargante sobre a matéria são irrelevantes, não havendo que se falar em “premissa equivocada” ou qualquer confusão a respeito das pessoas que fazem parte do contrato de locação objeto dos autos.

Ainda, simples leitura da petição inicial da ação movida pelo embargado indica que não há nenhuma dúvida a esse respeito: *“Destarte, estando o locatário em atraso, o fiador pode ser incluído no pólo passivo da demanda para o cumprimento da obrigação do pagamento, conforme prevê o art. 62, I, da Lei 8.245/1991 com redação determinada*

pela Lei 12.112 de 09.12.2009” (fls. 16).

O fato dele ser incluído na execução não altera sua posição no contrato de locação, ao contrário do que o embargante busca justificar, tampouco a participação societária na empresa devedora, havendo distinção entre pessoa física e jurídica a ser respeitada, independentemente da tramitação dos autos na fase executiva e as repercussões patrimoniais dela decorrente em face dos sócios.

No que diz respeito à possibilidade de penhora do bem imóvel, consta do v. acórdão:

“Esta C. Câmara tem reiteradamente se manifestado no sentido de que a impenhorabilidade do bem de família não pode ser oponível nos casos de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação, nos termos do artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90 e Súmula nº 549 do Superior Tribunal de Justiça, seja ela residencial ou comercial.

Exceção em relação à qual o Supremo Tribunal Federal, nos autos do Recurso Extraordinário nº 407.688-8/SP, já se pronunciou a respeito, entendendo-a constitucional, mesmo após a EC 26/2000, sob o argumento de não serem absolutas a interpretação e a proteção que se deve dar ao direito de moradia, pois existe razão para a flexibilidade.

Nesse sentido, a norma que excepcionou a regra da impenhorabilidade tem por função ampliar o acesso à locação, em regra, negócio para o qual se exige garantia. E, assim, possibilitar a coexistência entre o direito de propriedade de um sujeito e o de fruição de um imóvel daquele outro sujeito que não é proprietário.

No caso dos autos, a despeito do entendimento adotado pela maioria da 1ª Turma do Supremo Tribunal Federal, no julgamento do Recurso Extraordinário nº 605.709, entendo que, para o exercício da empresa, o desenvolvimento de atividade econômica organizada, era imprescindível a celebração do contrato de locação, diante da ausência de imóvel próprio para isto.

Locação que garante a existência da empresa, meio, de certa forma, do qual provém a subsistência de seus sócios e, no caso, do locatário que estava à frente do negócio.

Então, mesmo neste cenário em que não se fala em locação residencial, há interesse social a ser garantido pela exceção da regra da impenhorabilidade, lógica que não difere daquela exposta na fundamentação dada ao julgamento do Recurso Extraordinário nº 407.688-8/SP a que se fez referência acima, e cuja ementa se transcreve:

Confira-se a ementa:

“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 relação da Lei nº 8.245, de 15 de outubro de 1991, não ofende o art. 6º da Constituição da República”.

O provimento jurisdicional do Supremo Tribunal de Federal, além de não unânime, não foi proferido em julgamento de recurso submetido ao rito das demandas repetitivas, não possuindo efeito vinculante.

Contudo, ao analisar esse tema sob o sistema da repercussão geral, cadastrado sob o nº 1.127, o Supremo Tribunal Federal confirmou a tese de que é constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja essa locação residencial ou comercial. Confira-se, nesse sentido, o julgamento do Recurso Extraordinário de nº 1.307.334/SP, Rel. Min. Alexandre de Moraes, ocorrido em 10/03/2022.

Nesse sentido o posicionamento desta C. 33ª Câmara:

“EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE Execução Locação comercial Impugnação à penhora de imóvel por se cuidar de bem de família Impenhorabilidade não reconhecida Exceção prevista pelo artigo 3º, VII, da Lei Federal nº 8.009/90, aplicável ao caso Solução em consonância com a tese fixada pelo STF no julgamento do Recurso Extraordinário nº 1.307.334, com repercussão geral (Tema 1127) Alegação de que o imóvel só poder ser penhorado pelo credor fiduciário Não cabimento Oferta de outro imóvel em substituição àquele constrito Questão não submetida ao crivo do D. Juiz “a quo” Agravo de instrumento não provido, na parte conhecida.” (TJSP, 33ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2100902-87.2024.8.26.0000, Rel. Des. Sá Duarte, j. 17.05.24).” (grifei).

Apesar da argumentação exposta no presente recurso, o próprio C. Supremo Tribunal Federal já sopesou os vários direitos a serem harmonicamente protegidos e reconhecidos como de interesse social, flexibilizando o direito à moradia tido como violado pelo embargante.

O mesmo foi dito em relação à sua idade e atual condição médica, matérias estranhas aos autos e que, como observado, não influem no resultado da demanda.

O embargante ainda busca discutir tema sequer suscitado nos autos a respeito de distinção entre fiança e caução, matéria que não se aplica aos autos por figurar ele inequivocamente como fiador, como acima mencionado.

Logo, inexistente omissão sobre tema que caracteriza verdadeira inovação recursal, vedada em nosso ordenamento jurídico, razão pela qual desnecessária manifestação sobre essa questão no presente julgamento de embargos declaratórios.

Vê-se, pois, pela argumentação exposta, que, na realidade, os embargos buscam a reapreciação do mérito e a rediscussão da matéria já devidamente analisada, o que é inadmissível.

Registro que os embargos de declaração devem atender a requisitos, quais sejam, suprir omissão, contradição ou obscuridade (artigo 1022 do Novo Código de Processo Civil). Tais requisitos não foram identificados por mim no caso concreto.

Inconteste, pois, a inadequação da via eleita.

Mesmo os embargos opostos com finalidade de prequestionamento, para propiciar a interposição de futuro recurso especial, devem observar os requisitos exigidos pelo artigo 1022, do Código de Processo Civil (que substituiu o antigo artigo 535 do Código de 1973), o que faltou para a situação.

Como já se pronunciou o próprio Colendo Superior Tribunal de Justiça: *“Mesmo nos embargos de declaração com fim de prequestionamento, devem-se observar os limites traçados no artigo 535 do Código de Processo Civil (obscuridade, dúvida, contradição, omissão e, por construção pretoriana integrativa, a hipótese de erro material).”* (STJ - Emb. de Decl. no REsp. nº 20.246-6-SP - 1ª T - Rel. Min. Demócrito Reinaldo - J. 09.09.92 - DJU 05.10.92 - v.u).

E, assim, também precedente deste Egrégio Tribunal: *“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Prequestionamento - Necessária observância dos limites traçados pelo artigo 535 do CPC - Inexistência, no particular, de qualquer omissão, contradição ou obscuridade*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

a autorizar o manejo do recurso - Impossibilidade de reexame da causa - Matéria devidamente apreciada do julgado - Embargos rejeitados". (Relator: Des. Rubens Rihl, Comarca: São Paulo, Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Público, Data do Julgamento: 03/10/2007, Data do Registro: 17/10/2007).

Ante o exposto, rejeito os embargos de declaração.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA
Relator