



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000403383

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2335899-15.2024.8.26.0000, da Comarca de Jacareí, em que são agravantes LUCIANA RIBEIRO DO NASCIMENTO e MARIA DE FATIMA RIBEIRO DO NASCIMENTO, são agravados ROBERTO MESQUITA (ESPÓLIO) e DMR AUTO POSTO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 27 de abril de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA: **JACAREÍ**
AGRAVANTES: **LUCIANA RIBEIRO DO NASCIMENTO E OUTRO**
AGRAVADOS: **ROBERTO MESQUITA (ESPÓLIO) E OUTRO**
INTERESSADA: **SANDRA PICOLLI MESQUITA (INVENTARIANTE)**

VOTO N.º 27.337

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão interlocutória que, de ofício, declarou os bens do espólio de Roberto Mesquita impenhoráveis, em razão do reconhecimento da nulidade da fiança por ele prestada, determinando o levantamento da penhora realizada no rosto dos autos do inventário dos bens deixados pelo devedor Roberto Mesquita. Exequentes que insistem na validade do contrato, devendo o espólio suportar as obrigações do de cujus. Fiança prestada declarada nula nos embargos de terceiro. Liberação das constrições que recaíram sobre os bens do fiador que constitui mera consequência do reconhecimento da nulidade da fiança por ele prestada. De cujus que integrou a lide como fiador e representante legal da locatária, cuja personalidade jurídica não foi desconsiderada. Manutenção da penhora inviável. Efeito suspensivo revogado. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento, interposto pelas exequentes contra decisão interlocutória que, nos autos da ação de despejo por falta de pagamento, envolvendo locação comercial, em fase de cumprimento de sentença, de ofício, declarou os bens do espólio de Roberto Mesquita impenhoráveis, em razão do reconhecimento da nulidade da fiança por ele prestada, nos termos da sentença proferida nos embargos de terceiro e reconsiderou a decisão de fls. 213, determinando o levantamento da penhora realizada no rosto dos autos do inventário 1012727-55.2023.8.26.0361, em trâmite pela 1ª Vara de Família e das Sucessões do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes-SP, dos bens deixados pelo devedor Roberto Mesquita.

As agravantes sustentam, em suma, que o contrato de locação permanece válido, independentemente da nulidade da fiança, insistindo que o espólio deve suportar as obrigações do *de cujus*.

Recurso tempestivo, preparado e cabível (art. 1.015, parágrafo único, do CPC).

Efeito suspensivo deferido a fls. 39/40.

Contraminuta a fls. 45/55.

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

O d. Juízo *a quo* assim decidiu a questão:

“Vistos. (...) 7. Ante o exposto: 7.1. Deixo de conhecer da exceção de pré-executividade em razão da ilegitimidade da excipiente; 7.2. De ofício: 7.2.1. mantenho Roberto Mesquita no polo passivo deste cumprimento de sentença, que deverá ser substituído por seu espólio, devidamente representado pelo seu inventariante ou administrador provisório; 7.2.2. declaro os bens do espólio de Roberto Mesquita impenhoráveis, em razão do reconhecimento da nulidade da fiança por ele prestada, nos termos da sentença proferida nos embargos de terceiro; e 7.2.3. reconsidero a decisão da p. 213 e levanto a penhora realizada no rosto dos autos do inventário 1012727-55.2023.8.26.0361, em trâmite pela 1ª Vara de Família e das Sucessões do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes-SP, dos bens deixados pelo devedor Roberto Mesquita. 8. Providencie a serventia: 8.1. a substituição de Roberto Mesquita por Espólio de Roberto Mesquita, representado por sua inventariante Sandra Piccoli Mesquita; 8.2. a comunicação desta decisão, para os fins de direito, ao juízo do inventário supra mencionado. 9. Finalmente, verifico que a excipiente já requereu assistência judiciária gratuita nos embargos de terceiro, tendo sido o pedido indeferido e, nesta oportunidade, reitera o pedido sem comprovar qualquer alteração da situação outrora analisada, razão porque, mantenho o indeferimento. Int.”.

Em que pese a insistência das agravantes, a decisão é irretocável.

Isso porque, segundo consta, a fiança prestada por Roberto Mesquita realmente foi declarada nula em sua integralidade, conforme sentença prolatada nos autos dos embargos de terceiro opostos pela cônjuge do corréu, conforme fls. 268/275, dos autos de origem.

Assim, embora não se possa excluir Roberto Mesquita da lide, tendo em vista que nela foi incluído como fiador, seus bens não podem mais responder pela dívida, na medida em que não há notícias de que Roberto Mesquita integre a lide na qualidade de devedor principal (locatário), mas apenas enquanto representante da empresa, cuja personalidade jurídica não restou afastada nos autos ainda.

A propósito, julgados da Corte:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Decisão que determinou levantamento da penhora de bem imóvel do fiador – Discussão acerca da impenhorabilidade do único bem imóvel do fiador obsoleta, diante do reconhecimento da nulidade da fiança – Fiança prestada pelo fiador casado sem outorga uxória – Nulidade – Súmula 332 do STJ – Decisão mantida – RECURSO IMPROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2121904-50.2023.8.26.0000; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 26ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/06/2023; Data de Registro: 29/06/2023)

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - NULIDADE DE FIANÇA PRESTADA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO – OPOSIÇÃO, PELA CÔNJUGE, PARA DEFESA DO PATRIMÔNIO COMUM DO CASAL – FIANÇA – AUSÊNCIA DE OUTORGA UXÓRIA – NULIDADE RECONHECIDA – PENHORA DE BEM IMÓVEL – ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA – IMPENHORABILIDADE – OCORRÊNCIA – INAPLICABILIDADE DO ART. 5º, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI 8.009/90 – DECISÃO REFORMADA – RECURSO PROVIDO. I. A garantia prestada somente por um dos cônjuges, sem a outorga necessária, é nula de pleno direito, nos termos da Súmula nº 332, do STJ, alcançando até mesmo a meação do outro cônjuge, sendo de rigor, portanto, o reconhecimento da nulidade da fiança prestada; II. Conforme preconiza a Lei nº 8.009/90, o bem de família recebe

proteção legal por ser utilizado em proveito da entidade familiar. Verificando que o imóvel penhorado constitui-se no abrigo familiar da apelante, deve ser considerado bem de família, enquadrando-se na hipótese da Lei 8.009/90, sendo pertinente o reconhecimento de sua impenhorabilidade. In casu, o conjunto probatório demonstra que o imóvel penhorado é o único de titularidade do executado e sua esposa, justificando a proteção legal, sendo pertinente o reconhecimento de sua impenhorabilidade. Ademais, trata-se de tema que pode ser arguido a qualquer tempo, devendo ser levantada a restrição em primeiro grau.

(TJSP; Apelação Cível 1017354-41.2016.8.26.0008; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2018; Data de Registro: 18/12/2018)

Assim, tendo em vista que a liberação das constrições em relação aos bens do fiador é mera consequência do reconhecimento da nulidade da fiança por ele prestada, não há que se falar em penhora do patrimônio, pois, repita-se, o *de cujus* integrou a lide apenas como fiador e representante legal da locatária, não havendo, ainda, notícias sobre eventual desconsideração da personalidade jurídica.

Em suma, a decisão escoreita é mantida, revogando-se o efeito suspensivo outrora deferido.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE
Relator