



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000406747

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2034014-05.2025.8.26.0000, da Comarca de Suzano, em que é agravante LUCIANO SALUSTIANO DE JESUS, é agravado GILBERTO AUGUSTO DE FARIAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2034014-05.2025.8.26.0000.

Agravante: Luciano Salustiano de Jesus.

Agravado: Gilberto Augusto de Farias.

Interessados: Auto Center Salustiano Ltda – ME, Milena Aparecida dos Santos Salustiano e Zitune Emp. Imobiliários Ltda.

Ação: Despejo por Falta de Pagamento c/c Cobrança de Aluguéis e Acessórios (cumprimento de sentença).

Origem: 1ª Vara Cível de Suzano.

Juiz de 1ª instância: Dr. Gustavo Henrichs Favero.

Voto nº 15.160.

DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA. CUMPRIMENTO DEFINITIVO DE SENTENÇA. Hipótese em que fiador executado sustenta a limitação da sua responsabilidade e a penhora de bem de família. Agravante que integrou a fase de conhecimento, foi regularmente citado e nada argumentou para afastar/limitar a garantia que prestou. Matéria que deveria ter sido antes suscitada. Eficácia preclusiva da coisa julgada que considera deduzidas e repelidas todas as alegações e as defesas que a parte poderia opor tanto ao acolhimento quanto à rejeição do pedido. Dicção do art. 508 do CPC. Obrigação, ademais, expressamente assumida "até a efetiva devolução das chaves". Súm. 214 do STJ não violada, como entende a jurisprudência pacífica do próprio intérprete soberano da legislação federal. Renovação expressa que era "obrigação" do locatário. Possibilidade de penhora do bem de família do fiador, ainda que no âmbito de locação comercial. Inteligência do art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990. Tema 1127 do STF, com repercussão geral. Alegação, ademais, que sequer foi comprovada. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso interposto contra a r. decisão reproduzida às fls. 177/178 deste instrumento, que rejeitou a exceção de pré-executividade apresentada pelo fiador executado.

Busca ele a reforma do *decisum* monocrático porque: a) foi penhorado o seu único imóvel residencial; b) a fiança foi extinta, *pois o contrato previa a necessidade de renovação expressa, o que não ocorreu (sic)*; c) não

se aplica ao caso a Súm. 07 do TJSP, *pois a prorrogação tácita do contrato sem a anuência do fiador não pode estender sua responsabilidade (sic)*; d) *a ausência de despejo por parte do locador, diante da falta de renovação expressa, caracterizou a extinção do contrato original e um novo contrato tácito, sem responsabilidade do fiador (sic)*; e) a fiança deve ser interpretada restritivamente (CC, art. 819); f) incide à espécie a Súm. 214 do STJ.

Recebido sem efeito suspensivo/ativo (fls. 186/187), veio aos autos resposta (fls. 202/211), com pedido de imposição de multa por litigância de má-fé (fls. 211).

É a síntese do necessário.

Não vinga o recurso.

Com efeito, o presente recurso foi interposto contra r. decisão proferida no bojo de cumprimento **definitivo** de sentença, transitada em julgado em **22.02.2019** (fls. 113 – principais).

Da leitura da fase de conhecimento, vê-se que o agravante figurou como réu (fls. 01 de lá) e foi regularmente citado (fls. 27 de lá), tendo apresentado contestação **como representante legal da locatária** (fls. 30/37 de lá).

Ao final, a r. sentença condenou *o réu ao pagamento dos alugueres e demais encargos vencidos até a data da efetiva desocupação (sic)* (fls. 102 de lá).

Pois bem. Nesta base procedimental, as partes não controvertem a respeito da existência de condenação em desfavor do recorrente, a residir a sua insurgência quanto aos tópicos delineados no relatório (limitação da sua responsabilidade e penhora de bem de família).

À luz do exposto, é certo que as teses das letras “b” a “f” do relatório estão cobertas pela eficácia preclusiva

da coisa julgada, pois deveriam ter sido suscitadas na fase de conhecimento, nos termos do art. 508 do CPC, que determina que *transitada em julgado a decisão de mérito, considerar-se-ão deduzidas e repelidas todas as alegações e as defesas que a parte poderia opor tanto ao acolhimento quanto à rejeição do pedido.*

De todo modo, não se identifica na espécie violação da Súm. 214 do STJ¹, como entende a jurisprudência consolidada do próprio intérprete soberano da legislação federal, seja porque a fiança garantiu as obrigações não pagas *até a efetiva devolução das chaves ao Locador (sic)* (cláusula 14 – fls. 11), seja porque o contrato de locação não foi alterado, a não se prestar a prorrogação automática a configurar alteração contratual.

Um detalhe: a "obrigação" de "renovação expressa" era do locatário (cláusula 11 – fls. 11), que, por óbvio, não pode se beneficiar da sua própria inércia, muito menos seu fiador, **aqui também seu representante legal** (repita-se).

*Nos termos da **compreensão pacificada do STJ**, nos contratos de locação predial urbana, à luz do art. 39 da Lei do Inquilinato, dá-se a **prorrogação da fiança nos contratos locatícios prorrogados por prazo indeterminado, sem necessidade de anuência do fiador, salvo expressa disposição contratual em contrário.***²

*Com a nova redação conferida ao dispositivo pela Lei 12.112/09, para contratos de fiança firmados a partir de sua vigência, **salvo disposição contratual em contrário, a garantia, em caso de prorrogação legal do contrato de locação por prazo indeterminado, também prorroga-se automaticamente (ope legis), resguardando-se, durante essa prorrogação, evidentemente, a faculdade de o fiador de exonerar-se da obrigação mediante notificação***

¹ STJ, Súm. 214: "O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu".

² STJ, AgInt nos EDcl no AREsp 2.227.091/PR, rel. Min. Raul Araújo, j. 25.09.2023.

resilitória (g.n.).³

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS. ADITAMENTOS CONTRATUAIS PREVENDO A PRORROGAÇÃO CONTRATUAL E MAJORAÇÃO DO ENCARGO. AUSÊNCIA DE DISPOSIÇÃO CONTRATUAL QUE AFASTE A RESPONSABILIDADE DOS FIADORES ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. PRORROGAÇÃO DA GARANTIA. ART. 39 DA LEI 8.245/91.

1. Ação ajuizada em 13/03/2015. Recurso especial concluso ao gabinete em 25/08/2016. Julgamento: CPC/73.

2. O propósito recursal é definir se os recorrentes, fiadores de contrato de locação, devem ser solidariamente responsáveis pelos débitos locativos, ainda que não tenham anuído com o aditivo contratual que previa a prorrogação do contrato, bem como a majoração do valor do aluguel.

3. O art. 39 da Lei 8.245/91 dispõe 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.

4. Da redação do mencionado dispositivo legal depreende-se que não há necessidade de expressa anuência dos fiadores quanto à prorrogação do contrato quando não há qualquer disposição contratual que os desobrigue até a efetiva entrega das chaves.

5. Ademais, a própria lei, ao resguardar a faculdade do fiador de exonerar-se da obrigação mediante a notificação resilitória, reconhece que a atitude de não mais responder pelos débitos locatícios deve partir do próprio fiador, nos termos do art. 835 do CC/02.

³ STJ, REsp. 1.326.557/PA, rel. Min. Luís Felipe Salomão, j. 12.11.2012.

6. Na hipótese sob julgamento, em não havendo cláusula contratual em sentido contrário ao disposto no art. 39 da Lei de Inquilinato – isto é, que alije os fiadores da responsabilidade até a entrega das chaves – e, tampouco, a exoneração da fiança por parte dos garantes, deve prevalecer o disposto na lei especial quanto à subsistência da garantia prestada.

7. Recurso especial conhecido e não provido (g.n.).⁴

Via de consequência, incontroverso que o agravante foi mesmo fiador do contrato locativo, aplica-se o art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990, para viabilizar a penhora do bem de família do garantidor, possível mesmo no âmbito das locações comerciais, conforme entendimento firmado pelo STF no Tema nº 1127 de Repercussão Geral.

Ainda que assim não fosse, é certo que a tese do bem de família sequer foi comprovada, especialmente porque o agravante declarou residir na rua Itália Finardi Costa, 21, Jardim Márcia, Suzano/SP (fls. 145 e 147), ao passo que foi determinada a penhora dos seus direitos sobre imóvel situado na av. Roberto Simonsen, no mesmo município (fls. 72/77 e 94/95), sem que essa divergência tenha sido explicada.

Por fim, não vislumbrada conduta dolosa do recorrente, deixa-se de aplicar multa por litigância de má-fé.

Ex positis, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual⁵, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

⁴ STJ, REsp. 1.607.422/SP, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 17.10.2017.

⁵ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.