RECURSO ESPECIAL Nº 2.060.759 - SP (2022/0375563-4)

| | | |
|---|---|---|
| RELATORA | : | MINISTRA NANCY ANDRIGHI |
| RECORRENTE | : | CIRO DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA |
| ADVOGADO | : | ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO - SP098628 |
| RECORRENTE | : | ALAN AUGUSTO VAZ MAIA |
| ADVOGADOS | : | CELSO CORDEIRO DE ALMEIDA E SILVA - SP161995<br>SAULO VINÍCIUS DE ALCÂNTARA - SP215228<br>MARCELO AUGUSTO GOMES DA ROCHA - SP314665 |
| RECORRIDO | : | FERNANDO VILLAS BOAS |
| RECORRIDO | : | LEONARDO MIGUEL SEVERINI |
| RECORRIDO | : | REGIANE CARUSO VILLAS BOAS |
| ADVOGADO | : | LEONARDO MIGUEL SEVERINI - SP170067 |
| INTERES. | : | GAMAIA ARTIGOS ESPORTIVOS LTDA |

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. FIADORES QUE NÃO PARTICIPARAM DA FASE DE CONHECIMENTO. INCLUSÃO NO POLO PASSIVO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. POSSIBILIDADE. LEGISLAÇÃO ESPECIAL. ARTS. 51 E 71 DA LEI Nº 8.245/91. PETIÇÃO INICIAL DA AÇÃO RENOVATÓRIA QUE PRECISA SER INSTRUÍDA COM PROVA DE QUE O FIADOR DO CONTRATO OU O QUE O SUBSTITUIR NA RENOVAÇÃO ACEITA OS ENCARGOS DA FIANÇA. EXCEÇÃO À REGRA DO ART. 513, 5º, DO CPC/15. CONHECIMENTO E PROVIMENTO DOS RECURSOS ESPECIAIS.

1. Ação renovatória de contrato de locação comercial, atualmente em fase de cumprimento de sentença, ajuizada em 18/6/2014, da qual foram extraídos os recursos especiais, interpostos em 21/2/2022 e 14/2/2022, e conclusos ao gabinete em 30/3/2023.

2. O propósito recursal consiste em decidir se os fiadores de contrato de locação que não participaram da fase de conhecimento na ação renovatória podem ser incluídos no polo passivo do cumprimento de sentença.

3. Como regra, o cumprimento da sentença não poderá ser promovido em face do fiador, do coobrigado ou do corresponsável que não tiver participado da fase de conhecimento, nos termos do art. 513, § 5º, do CPC/15.

4. Nada obstante, a especialidade da ação renovatória de locação comercial necessita ser observada. De acordo com o art. 71 da Lei nº 8.245/91, é imprescindível que o autor instrua a inicial da ação renovatória com a "indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do

fiador, a atual idoneidade financeira" (inciso V) e "prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for" (inciso VI), entre outros requisitos.

5. A Terceira Turma desta Corte perfilha do entendimento de que, nos processos regidos pela Lei do Inquilinato, a anuência dos fiadores com a renovação do contrato, manifestada por meio da juntada de "prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança" (art. 71, VI, da Lei nº 8.245/91), permite que estes sejam incluídos no cumprimento de sentença, ainda que não tenham participado do processo na fase de conhecimento.

6. Como consequência, o fiador não necessita integrar o polo ativo da relação processual na renovatória, admitindo-se a sua inclusão no polo passivo do cumprimento de sentença, caso o locatário não solva integralmente as obrigações pecuniárias oriundas do contrato que foi renovado.

7. Recursos especiais conhecidos e providos para, reformando o acórdão recorrido, determinar a inclusão dos fiadores, ora recorridos, no polo passivo do cumprimento de sentença, dando-se seguimento à fase executiva.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer e dar provimento a ambos os recursos especiais, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Impedido o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Dr. MARCELO AUGUSTO GOMES DA ROCHA, pela parte RECORRENTE: ALAN AUGUSTO VAZ MAIA

Brasília (DF), 16 de maio de 2023(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

RECURSO ESPECIAL Nº 2.060.759 - SP (2022/0375563-4)

| | | |
|---|---|---|
| RELATORA | : | MINISTRA NANCY ANDRIGHI |
| RECORRENTE | : | CIRO DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA |
| ADVOGADO | : | ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO - SP098628 |
| RECORRENTE | : | ALAN AUGUSTO VAZ MAIA |
| ADVOGADOS | : | CELSO CORDEIRO DE ALMEIDA E SILVA - SP161995 |
| | | SAULO VINÍCIUS DE ALCÂNTARA - SP215228 |
| | | MARCELO AUGUSTO GOMES DA ROCHA - SP314665 |
| RECORRIDO | : | FERNANDO VILLAS BOAS |
| RECORRIDO | : | LEONARDO MIGUEL SEVERINI |
| RECORRIDO | : | REGIANE CARUSO VILLAS BOAS |
| ADVOGADO | : | LEONARDO MIGUEL SEVERINI - SP170067 |
| INTERES. | : | GAMAIA ARTIGOS ESPORTIVOS LTDA |

# RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de recurso especial interposto por MASSA FALIDA DE CIRO DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, e recurso especial interposto por ALAN AUGUSTO VAZ MAIA, fundamentado na alínea "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJSP.

Recursos especiais interpostos, respectivamente, em: 21/2/2022 e 14/2/2022.

Conclusos ao gabinete em: 30/3/2023.

Ação: renovatória de contrato de locação não residencial, atualmente em fase de cumprimento de sentença, ajuizada em 18/6/2014 por ALAN AUGUSTO VAZ MAIA em face de CIRO DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA - MASSA FALIDA.

Decisão interlocutória: o Juízo de primeiro grau determinou a inclusão dos fiadores, FERNANDO VILLAS BOAS, LEONARDO MIGUEL SEVERINI e

REGIANE CARUSO VILLAS BOAS, no polo passivo da demanda executiva (e-STJ fl. 20).

Acórdão: o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu provimento ao agravo de instrumento interposto por REGIANE CARUSO VILLAS BOAS, FERNANDO VILLAS BOAS e LEONARDO MIGUEL SEVERINI, para afastar a inclusão dos fiadores no polo passivo, nos termos da seguinte ementa:

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. Etapa de cumprimento de julgado (disciplina em ação renovatória de locação não residencial). Inclusão de fiadores, que não figuraram como parte na lide de origem. Limites da coisa julgada. Inteligência dos artigos 506 e 513, §5º, do Código de Processo Civil. Recurso de fiadores. Provimento. (e-STJ fls. 71-73).

Embargos de declaração: opostos por ALAN AUGUSTO VAZ MAIA (devedor) e MASSA FALIDA DE CIRO DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA (credor), foram rejeitados.

Recurso especial interposto por MASSA FALIDA DE CIRO DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA: aponta violação aos arts. 489, § 1º, e art. 1.022, II, parágrafo único, do CPC/15 e art. 71 da Lei nº 8.245/91, bem como dissídio jurisprudencial em relação ao REsp 1.911.617/SP, Terceira Turma, DJe 30/8/2021.

Sustenta que o acórdão recorrido, quando do julgamento dos embargos de declaração, deixou de se manifestar acerca da inaplicabilidade da Súmula 268/STJ à hipótese, bem como não observou o entendimento dominante do STJ acerca do tema.

Aduz que o locador, ao ingressar com ação renovatória, é obrigado a acostar documentos específicos que indicam o fiador e atestam que este aceita todos os encargos da fiança. Desse modo, a anuência dos fiadores, enquanto requisito indispensável para a propositura da ação renovatória, configura assunção

de “responsabilidade solidária no tocante aos efeitos da decisão renovatória, sendo plenamente admissível a inclusão dos fiadores na fase de cumprimento de sentença, ainda que ausente sua participação na fase de conhecimento” (e-STJ fl. 112).

Requer seja declarada a nulidade do acórdão que julgou os aclaratórios, ou, subsidiariamente, seja provido o recurso especial, a fim de reformar o acórdão recorrido, reconhecendo-se a possibilidade da inclusão dos fiadores no cumprimento de sentença por se tratar de demanda originária de ação renovatória.

Recurso especial interposto por ALAN AUGUSTO VAZ MAIA: alega que o Tribunal de origem deu interpretação distinta ao art. 71 da Lei nº 8.245/91 daquela fornecida pelo STJ, quando do julgamento do REsp 1.911.617/SP, Terceira Turma, DJe 30/8/2021.

Embora o art. 513, § 5º, do CPC/15 disponha acerca da impossibilidade de promover o cumprimento de sentença em face de fiador que não participou da fase de conhecimento, aduz que a jurisprudência apresenta como exceção a ação de renovação de aluguel. Isso porque, a ação renovatória encontra lastro nos arts. 51 e 71 da Lei do Inquilinato, os quais exigem que o autor da ação indique o fiador e acoste prova de sua anuência como condição processual para o manejo da referida demanda.

Pugna pela aplicação da lei especial à hipótese e defende, em síntese, a possibilidade de que os fiadores sejam incluídos diretamente no polo passivo sem terem, necessariamente, participado do processo de conhecimento (e-STJ fl. 153).

Requer o provimento do recurso especial para reformar o acórdão recorrido no ponto.

Contrarrazões apresentadas por REGIANE CARUSO VILLAS BOAS,

FERNANDO VILLAS BOAS e LEONARDO MIGUEL SEVERINI: preliminarmente, sustentam a ilegitimidade do recorrente ALAN AUGUSTO VAZ MAIA, bem como pugnam pelo não conhecimento dos especiais.

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/SP inadmitiu os recursos (e-STJ fls. 227-230 e 231-232), dando azo à interposição dos AREsp 2.258.553/SP, providos para determinar a conversão em recursos especiais (e-STJ fl. 301).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 2.060.759 - SP (2022/0375563-4)

| | | |
|---|---|---|
| RELATORA | : | MINISTRA NANCY ANDRIGHI |
| RECORRENTE | : | CIRO DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA |
| ADVOGADO | : | ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO - SP098628 |
| RECORRENTE | : | ALAN AUGUSTO VAZ MAIA |
| ADVOGADOS | : | CELSO CORDEIRO DE ALMEIDA E SILVA - SP161995 |
| | | SAULO VINÍCIUS DE ALCÂNTARA - SP215228 |
| | | MARCELO AUGUSTO GOMES DA ROCHA - SP314665 |
| RECORRIDO | : | FERNANDO VILLAS BOAS |
| RECORRIDO | : | LEONARDO MIGUEL SEVERINI |
| RECORRIDO | : | REGIANE CARUSO VILLAS BOAS |
| ADVOGADO | : | LEONARDO MIGUEL SEVERINI - SP170067 |
| INTERES. | : | GAMAIA ARTIGOS ESPORTIVOS LTDA |

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. FIADORES QUE NÃO PARTICIPARAM DA FASE DE CONHECIMENTO. INCLUSÃO NO POLO PASSIVO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. POSSIBILIDADE. LEGISLAÇÃO ESPECIAL. ARTS. 51 E 71 DA LEI Nº 8.245/91. PETIÇÃO INICIAL DA AÇÃO RENOVATÓRIA QUE PRECISA SER INSTRUÍDA COM PROVA DE QUE O FIADOR DO CONTRATO OU O QUE O SUBSTITUIR NA RENOVAÇÃO ACEITA OS ENCARGOS DA FIANÇA. EXCEÇÃO À REGRA DO ART. 513, 5º, DO CPC/15. CONHECIMENTO E PROVIMENTO DOS RECURSOS ESPECIAIS.

1. Ação renovatória de contrato de locação comercial, atualmente em fase de cumprimento de sentença, ajuizada em 18/6/2014, da qual foram extraídos os recursos especiais, interpostos em 21/2/2022 e 14/2/2022, e conclusos ao gabinete em 30/3/2023.

2. O propósito recursal consiste em decidir se os fiadores de contrato de locação que não participaram da fase de conhecimento na ação renovatória podem ser incluídos no polo passivo do cumprimento de sentença.

3. Como regra, o cumprimento da sentença não poderá ser promovido em face do fiador, do coobrigado ou do corresponsável que não tiver participado da fase de conhecimento, nos termos do art. 513, § 5º, do CPC/15.

4. Nada obstante, a especialidade da ação renovatória de locação comercial necessita ser observada. De acordo com o art. 71 da Lei nº 8.245/91, é imprescindível que o autor instrua a inicial da ação renovatória com a "indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira" (inciso V) e "prova de que o fiador do

contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for" (inciso VI), entre outros requisitos.

5. A Terceira Turma desta Corte perfilha do entendimento de que, nos processos regidos pela Lei do Inquilinato, a anuência dos fiadores com a renovação do contrato, manifestada por meio da juntada de "prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança" (art. 71, VI, da Lei nº 8.245/91), permite que estes sejam incluídos no cumprimento de sentença, ainda que não tenham participado do processo na fase de conhecimento.

6. Como consequência, o fiador não necessita integrar o polo ativo da relação processual na renovatória, admitindo-se a sua inclusão no polo passivo do cumprimento de sentença, caso o locatário não solva integralmente as obrigações pecuniárias oriundas do contrato que foi renovado.

7. Recursos especiais conhecidos e providos para, reformando o acórdão recorrido, determinar a inclusão dos fiadores, ora recorridos, no polo passivo do cumprimento de sentença, dando-se seguimento à fase executiva.

RECURSO ESPECIAL Nº 2.060.759 - SP (2022/0375563-4)

| | | |
|---|---|---|
| RELATORA | : | MINISTRA NANCY ANDRIGHI |
| RECORRENTE | : | CIRO DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA |
| ADVOGADO | : | ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO - SP098628 |
| RECORRENTE | : | ALAN AUGUSTO VAZ MAIA |
| ADVOGADOS | : | CELSO CORDEIRO DE ALMEIDA E SILVA - SP161995 |
| | | SAULO VINÍCIUS DE ALCÂNTARA - SP215228 |
| | | MARCELO AUGUSTO GOMES DA ROCHA - SP314665 |
| RECORRIDO | : | FERNANDO VILLAS BOAS |
| RECORRIDO | : | LEONARDO MIGUEL SEVERINI |
| RECORRIDO | : | REGIANE CARUSO VILLAS BOAS |
| ADVOGADO | : | LEONARDO MIGUEL SEVERINI - SP170067 |
| INTERES. | : | GAMAIA ARTIGOS ESPORTIVOS LTDA |

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

O propósito recursal consiste em decidir se os fiadores de contrato de locação que não participaram da fase de conhecimento na ação renovatória podem ser incluídos no polo passivo do cumprimento de sentença.

1. DA PRIMAZIA DO JULGAMENTO DE MÉRITO

1. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022, II, do CPC/15 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. A propósito, confira-se: AgInt no REsp 1.726.592/MT, 3ª Turma, DJe 31/8/2020 e AgInt no AREsp 1.518.178/MG, 4ª Turma, DJe 16/3/2020.

2. Todavia, no particular, o Tribunal local nada menciona acerca da disciplina específica prevista no art. 71 da Lei nº 8.245/91 e tampouco acerca da divergência jurisprudencial em relação ao REsp 1.911.617/SP, Terceira Turma, DJe

30/8/2021, não obstante a oposição de embargos pelos recorrentes (e-STJ fls. 81-89, 95-99 e 110-112).

3. Porém, ainda que verificada referida omissão, as circunstâncias específicas dos autos permitem que tal vício seja suplantado, a fim de que se adentre no mérito da irresignação e se aplique o direito à espécie, por força da incidência dos princípios da celeridade, economia processual, efetividade da jurisdição e primazia do julgamento de mérito (art. 5º, LXXVIII, da CF/88 e arts. 4º, 6º e 139, IX, do CPC/15). Mostra-se, portanto, prescindível a decretação de nulidade do acórdão e o consequente retorno dos autos à origem (REsp 1.955.551/SP, 3ª Turma, DJe 31/3/2022).

4. Com atenção ao exposto, considerando que a matéria devolvida à apreciação desta Corte está prequestionada implicitamente (art. 1.025 do CPC/15), passa-se diretamente ao exame das questões de fundo, ficando prejudicada a nulidade do acórdão recorrido em virtude da violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/15.

## 2. DA INCLUSÃO DE FIADORES NO POLO PASSIVO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL

5. Como regra, o Código de Processo Civil não admite a modificação do polo passivo com a inclusão, na fase de cumprimento de sentença, daquele que esteve ausente à ação de conhecimento, sem que ocorra a violação dos princípios da ampla defesa, do contraditório e do devido processo legal.

6. No que tange à inclusão do fiador na fase de cumprimento de sentença, o art. 513, § 5º, do CPC/15 é categórico a afirmar que “o cumprimento da sentença não poderá ser promovido em face do fiador, do coobrigado ou do

corresponsável que não tiver participado da fase de conhecimento".

7. Quanto ao tema, leciona Dorival Renato Pavan que "o § 5º do art. 513 consubstancia a regra de que não há execução sem título". Isso porque, "se o fiador, ou coobrigado ou o corresponsável não participaram da relação jurídica processual no processo de conhecimento, não tiveram contra si formado o título executivo judicial, que é essencial para o processo de execução, nos termos dos arts. 515, I, 783 e 786" e, portanto, "não podem sofrer os efeitos da respectiva sentença, que não se lhes alcança, conforme expressa previsão do art. 506".

8. No mesmo sentido, continua o processualista:

> Referidos garantidores, embora pudessem originariamente participar da relação processual formada no processo de conhecimento, dela não participaram por opção do autor da ação. Assim, não pode este, posteriormente, incluir na fase seguinte aquele que não participou regularmente – com direito de defesa inclusive – da fase anterior.
>
> Não fosse a obediência – também – ao princípio de que não há execução sem título, o dispositivo preserva o princípio do contraditório e do devido processo legal, de matiz constitucional. Afinal, se qualquer desses obrigados não teve proposta contra si a ação, em que se lhe tivesse sido assegurado o amplo e sagrado direito de defesa, com produção de provas, etc., como se poderá admitir que ingresse no feito apenas da fase de cumprimento de uma sentença que não tem qualquer efeito em relação à sua pessoa? (PAVAM, Dorival Renato. SCARPINELLA BUENO, Cassio [Coord.]. *Comentários ao código de processo civil*. v. 2. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 597). (grifou-se)

9. A norma positiva o entendimento jurisprudencial desta Corte de Justiça, consolidado na Súmula 268/STJ: "O fiador que não integrou a relação processual na ação de despejo não responde pela execução do julgado".

10. A propósito, colacionam-se os seguintes precedentes:

> AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO JUDICIAL. FIADOR. SÚMULA 268/STJ. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PRECLUSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 83/STJ.
> 1. "O fiador que não integrou a relação processual na ação de despejo não responde pela execução do julgado" (Súmula 268/STJ).

> 2. Não se opera a preclusão para as questões de ordem pública ainda não decididas, as quais podem e devem ser conhecidas de ofício pelo juiz.
> 3. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.
> 4. Agravo interno a que se nega provimento (AgInt nos EDcl no AREsp 824.968/SP, Quarta Turma, DJe 1º/6/2018).
>
> AGRAVO REGIMENTAL EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA. AÇÃO DE DESPEJO E COBRANÇA DE ALUGUERES. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. FIADOR EXECUTADO QUE, ALÉM DE NÃO TER SIDO EFETIVAMENTE CITADO, NÃO FOI INCLUÍDO NA SENTENÇA EXEQUENDA. IMPOSSIBILIDADE DE PROSSEGUIMENTO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM RELAÇÃO AO FIADOR. ARTS. 458, 472 E 568, I, DO CPC.
> 1. O alcance subjetivo da sentença, à luz do disposto nos arts. 458, 472 e 568, I, do CPC, reclama a expressa indicação das partes que serão por ela alcançada - em especial dos que integrarão o pólo passivo na execução -, sob pena de não ser constituído título judicial contra aquele que, não obstante tenha figurado na demanda, não foi imposta nenhuma obrigação pelo comando sentencial.
> 2. Na espécie, o fiador, além de não ter sido efetivamente citado na ação de despejo e cobrança de alugueres, não foi expressamente condenado pela sentença exequenda ao pagamento dos alugueres e encargos atrasados. Assim, ante a ausência de título executivo judicial em relação ao fiador executado, impõe-se a sua exclusão do pólo passivo da execução.
> 3. Agravo regimental não provido (AgRg nos EDcl nos EDcl no AREsp 615.101/SP, Quarta Turma, DJe 14/10/2015).

11. Igualmente, na hipótese em que o fiador paga a dívida do afiançado e intenta promover o cumprimento de sentença em desfavor deste, já decidiu esta Corte ser necessário que o afiançado tenha participado da fase de conhecimento, uma vez que "a admissibilidade da execução em face do devedor que teve sua dívida quitada por terceiro depende de figurar ele no título executivo, tendo em vista as premissas fixadas pelos princípios constitucionais que informam o direito processual" (REsp 1.185.902/MS, Terceira Turma, DJe 29/6/2012).

12. Nada obstante o consolidado entendimento legal e jurisprudencial, a particularidade a ser levada em consideração na espécie corresponde à

especialidade da ação renovatória de locação comercial.

13. Isso ocorre porque, além dos requisitos da petição inicial dispostos na legislação processual civil (art. 319 do CPC/15), a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) prevê documentos específicos que devem instruir a ação renovatória. Confira-se:

> Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:
> I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;
> II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;
> III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.
>
> Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:
> I - prova do preenchimento dos requisitos dos incisos I, II e III do art. 51;
> II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;
> III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;
> IV - indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação;
> V – indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda, endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira;
> VI - prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança, autorizado por seu cônjuge, se casado for;
> VII - prova, quando for o caso, de ser cessionário ou sucessor, em virtude de título oponível ao proprietário. (grifou-se)

14. Com efeito, para o ajuizamento da ação renovatória é preciso que o autor da ação instrua a inicial com indicação expressa do fiador – seja quem já garantia o contrato que se pretende renovar, seja terceira

pessoa que passará a garanti-lo – e com documento que ateste que este aceita todos os encargos da fiança.

15. Tal especificidade é determinante para a solução da controvérsia em questão, pois referida declaração atesta a anuência dos fiadores com a renovação do contrato e, justamente por isso, permite que sejam incluídos no cumprimento de sentença, ainda que não tenham participado do processo na fase de conhecimento.

16. Inclusive, Sylvio Capanema de Souza ensina que, para satisfazer o requisito do inciso VI, é suficiente uma declaração do fiador, em documento particular, revestido das formalidades de autenticidade (*A Lei do Inquilinato Comentada: artigo por artigo.* 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 455).

17. Destarte, excepcionalmente, admite-se a inclusão do fiador no polo passivo do cumprimento de sentença, caso o locatário não solva integralmente as obrigações pecuniárias oriundas do contrato que foi renovado – ou, como na espécie, ao pagamento de alugueres decorrentes de ação renovatória.

18. No mesmo sentido, Gildo dos Santos afirma que o fiador não necessita integrar o polo ativo da relação processual na renovatória, porque tal exigência é suprida pela declaração deste de que aceita os encargos da fiança referente ao imóvel cujo contrato se pretende renovar (*Locação e Despejo: comentários à Lei 8.245/91.* 7. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. p. 572).

19. Por oportuno, convém destacar que esta Terceira Turma já apreciou o tema quando do julgamento do REsp 1.911.617/SP, DJe 30/8/2021, nos termos da seguinte ementa:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. FIADORAS QUE NÃO PARTICIPARAM DA FASE

DE CONHECIMENTO. INCLUSÃO NO POLO PASSIVO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. POSSIBILIDADE. DECLARAÇÃO DE ANUÊNCIA DOS ENCARCOS DA FIANÇA. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DAS DESPESAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPGUNADO. SÚMULA 283/STF.
1. Ação renovatória de contrato de locação comercial, já em fase de cumprimento de sentença.
2. Ação ajuizada em 15/10/2012. Cumprimento de sentença: 22/05/2018.
Recurso especial concluso ao gabinete em 30/09/2020. Julgamento: CPC/2015.
3. O propósito recursal é definir se fiadoras de contrato de locação que não participaram da fase de conhecimento da ação renovatória podem ser incluídas no polo passivo do cumprimento de sentença.
4. Nos termos do art. 513, § 5º, do CPC/2015, o cumprimento da sentença não poderá ser promovido em face do fiador, do coobrigado ou do corresponsável que não tiver participado da fase de conhecimento.
5. Para o ajuizamento da ação renovatória é preciso que o autor da ação instrua a inicial com indicação do fiador (que é aquele que já garantia o contrato que se pretende ver renovado ou, se não for o mesmo, de outra pessoa que passará a garanti-lo) e com um documento que ateste que o mesmo aceita todos os encargos da fiança.
6. O fiador não necessita integrar o polo ativo da relação processual na renovatória, porque tal exigência é suprida pela declaração deste de que aceita os encargos da fiança referente ao imóvel cujo contrato se pretende renovar. Destarte, admite-se a inclusão do fiador no polo passivo do cumprimento de sentença, caso o locatário não solva integralmente as obrigações pecuniárias oriundas do contrato que foi renovado - ou, como na espécie, ao pagamento das diferenças de aluguel decorrentes da ação renovatória.
7. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.
8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.
(REsp 1.911.617/SP, Terceira Turma, DJe 30/8/2021)

20. No mesmo sentido, reprisam-se outros julgados das Turmas desta Corte, à época competentes para apreciação da matéria, a afirmar que, “na ação renovatória de aluguel, é desnecessária a citação do fiador quando é apresentada declaração desse conjuntamente com a petição inicial da ação renovatória, em que o garante assume os encargos do contrato que se pretende renovar” (AgRg no Ag

1.017.282/RJ, Sexta Turma, DJe 9/3/2011). Veja-se, ainda:

> LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. EXECUÇÃO DE DIFERENÇAS DE ALUGUÉIS NELA FIXADOS. POSSIBILIDADE DE OS FIADORES FIGURAREM COMO LITISCONSORTES, VISTO QUE DERAM ANUÊNCIA À PRORROGAÇÃO DO PACTO LOCATÍCIO. NEGATIVA. EXAME DE MATÉRIA DE FATO. SÚMULA 7, STJ. Recurso não conhecido (REsp 327.917/SP, 5ª Turma, DJe 19/12/2002). CIVIL E PROCESSO CIVIL - RECURSO ESPECIAL - LOCAÇÃO – DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL - NÃO CONHECIMENTO - FALTA DE PREQUESTIONAMENTO - SÚMULA 356/STF - AÇÃO RENOVATÓRIA - EXECUÇÃO DA GARANTIA – FIADORES - DESNECESSIDADE DE CITAÇÃO - REQUISITOS DA PETIÇÃO INICIAL - CIÊNCIA SUPRIDA (ART. 71, DA LEI Nº 8.245/91) - DISSÍDIO PRETORIANO NÃO COMPROVADO. [...]
> 3 - Consoante lei especial, que regula a matéria, não há qualquer exigência na citação dos fiadores na Ação Renovatória, já que estes são garantidores das obrigações assumidas pelo(a) autor(a) da demanda - locatário(a) - e não sujeitos passivos na relação processual. Ademais, a finalidade da citação é dar ciência ao réu ou interessado da existência do litígio que pugna pela intervenção do Poder Judiciário. Na renovatória, sendo o fiador integrante do pólo ativo da relação processual, tal exigência é legalmente suprida pela declaração deste (fiador) de que aceita os encargos da fiança referente ao imóvel, cujo contrato se pretende renovar. Inteligência do art. 71, da Lei nº 8.245/91.
> 4 - No caso concreto, tendo a autora da Ação Renovatória preenchido corretamente os requisitos da exordial, indicando os fiadores e instruindo seu pedido com a declaração firmada pelos mesmos, em original e com as assinaturas reconhecidas, de que aceitavam e, consequentemente, concordavam com os encargos da fiança, não há o que ser reformado no v. julgado recorrido. Inexistência de violação aos arts. 1.483 e 1.486, do Código Civil.
> 5 - Recurso conhecido, nos termos acima expostos e, neste aspecto, desprovido (REsp 401.036/PA, Quinta Turma, DJ 11/11/2002) (grifou-se)

21. Por fim, destaca-se que, na ação renovatória, o encargo que o fiador assume não é o valor objeto da pretensão inicial, mas o novo aluguel que será arbitrado judicialmente, até mesmo porque "se ao final da ação renovatória uma nova avença será estabelecida entre locador e locatário, é imperioso que a fiança prestada no contrato que se pretende renovar continue a vigorar em relação

ao novo pacto estipulado em sentença, afinal, a fiança é contrato que não admite a interpretação extensiva" (REsp 682.822/RS, Sexta Turma, DJe 3/11/2009).

## 7. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

22. Colhe-se do sucinto acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que foi determinada a exclusão dos fiadores (recorridos) do polo passivo da ação de cumprimento de sentença, sob o fundamento de que não participaram da ação de conhecimento, nos termos dos arts. 506 e 513, § 5º, do CPC/15.

23. Contra o acórdão estadual, foram interpostos recursos especiais por ALAN AUGUSTO VAZ MAIA (devedor) e por CIRO DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA - MASSA FALIDA (credor), os quais serão apreciados conjuntamente.

24. De início, frisa-se ser evidente tanto a legitimidade de ALAN AUGUSTO VAZ MAIA, pois parte no processo (art. 996 do CPC/15), quanto seu interesse jurídico em recorrer, porquanto devedor que pleiteia o chamamento de seus fiadores aos autos do cumprimento de sentença para responder pelas obrigações que subscreveram.

25. No mérito, consoante exposto anteriormente, a decisão do Tribunal de origem destoa da jurisprudência desta Corte, a qual aplica o regramento especial da Lei do Inquilinato e compreende que a anuência dos fiadores com a renovação do contrato, manifestada por meio da juntada de "prova de que o fiador do contrato ou o que o substituir na renovação aceita os encargos da fiança" (art. 71, VI, da Lei nº 8.245/91), permite que estes sejam incluídos no cumprimento de sentença, ainda que não tenham participado do processo na fase de conhecimento.

26. Desse modo, considerando a existência de documento nos autos

indicando que os fiadores (recorridos) aceitaram os encargos da fiança, nos termos do art. 71, VI, da Lei nº 8.245/91 (e-STJ fls. 91 e 93), devem ser incluídos no polo passivo do cumprimento de sentença, dando-se seguimento ao processo executório.

8. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO dos recursos especiais interpostos por MASSA FALIDA DE CIRO DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA e por ALAN AUGUSTO VAZ MAIA e DOU-LHES PROVIMENTO para reformar o acórdão recorrido e determinar a inclusão dos fiadores, ora recorridos, no polo passivo do cumprimento de sentença, dando-se seguimento à fase executiva.

Deixo de majorar os honorários sucumbenciais, em virtude do provimento do especial, nos termos do AgInt nos EREsp 1.539.725/DF, Segunda Seção, DJe 19/10/2017.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO**
**TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2022/0375563-4 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.060.759 / SP**

Números Origem: 00542952220168260100 00542952220168260100022533126200282601000225331262002826010022533126200282601000225331262002826010010566869820148260100 11082014 20210000833838 20220000037164 21820295220218260000 218202952202182600005000022533126200282601000225331262002826010054295222016826010002253312620028260100

PAUTA: 16/05/2023 JULGADO: 16/05/2023

**Relatora**
Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

**Ministro Impedido**
Exmo. Sr. Ministro : **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

| | | |
|---|---|---|
| RECORRENTE | : | CIRO DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA |
| ADVOGADO | : | ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO - SP098628 |
| RECORRENTE | : | ALAN AUGUSTO VAZ MAIA |
| ADVOGADOS | : | CELSO CORDEIRO DE ALMEIDA E SILVA - SP161995 |
| | | SAULO VINÍCIUS DE ALCÂNTARA - SP215228 |
| | | MARCELO AUGUSTO GOMES DA ROCHA - SP314665 |
| RECORRIDO | : | FERNANDO VILLAS BOAS |
| RECORRIDO | : | LEONARDO MIGUEL SEVERINI |
| RECORRIDO | : | REGIANE CARUSO VILLAS BOAS |
| ADVOGADO | : | LEONARDO MIGUEL SEVERINI - SP170067 |
| INTERES. | : | GAMAIA ARTIGOS ESPORTIVOS LTDA |

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr. MARCELO AUGUSTO GOMES DA ROCHA, pela parte RECORRENTE: ALAN AUGUSTO VAZ MAIA

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na

sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu e deu provimento a ambos os recursos especiais, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Impedido o Sr. Ministro Moura Ribeiro.