



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2167764 - SP (2024/0145870-1)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : MURILLO FLÁQUER MAGINI
RECORRENTE : SOLANGE APARECIDA MAGINI
RECORRENTE : SILVIA TOGNATO MAGINI
RECORRENTE : SERGIO TOGNATO MAGINI
RECORRENTE : BIANCA GHAZEL MAGINI
RECORRENTE : DEMIAN GHAZEL MAGINI
RECORRENTE : BDS PARTICIPACOES LTDA.
RECORRENTE : JOSE RICARDO APPOLONIO
RECORRENTE : REGINA CASSIA APPOLONIO
ADVOGADO : FLÁVIO CASTELLANO - SP053682
RECORRIDO : MANIA BIJU BIJUTERIAS & PRESENTES LTDA
ADVOGADO : JÚLIO FRANCISCO ANTÔNIO DE LIMA - SP138543
INTERES. : ROSEMARI APPOLONIO
INTERES. : SAMADHI LOCACAO DE IMOVEIS LTDA.
INTERES. : SU JINYUAN

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. PENHORA IMEDITADA DOS BENS DO FIADOR. IMPOSSIBILIDADE. EXERCÍCIO DE CONTRADITÓRIO. CONHECIMENTO E PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO ESPECIAL.

1. Ação renovatória de contrato de locação comercial, atualmente em fase de cumprimento de sentença, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 6/11/2023 e concluso ao gabinete em 01/09/2024.

2. O propósito recursal consiste em decidir se (i) o fiador de contrato de locação que não participou da fase de conhecimento na ação renovatória pode ser incluído no polo passivo do cumprimento de sentença e (ii) deve ser determinada de imediato a penhora dos bens do fiador.

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. Ainda que cabível a inclusão do fiador na fase executiva, não é possível a imediata penhora de seus bens sem que lhe seja assegurado o exercício do contraditório. Assim, o fiador que aceitou os encargos da ação renovatória deve ser citado para realizar o pagamento voluntário da obrigação que afiançou e, na ausência, ser oportunizada a apresentação de impugnação ao cumprimento de sentença, bem como examinado o pedido de penhora pelo Juízo.
8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido para, reformando o acórdão recorrido, determinar a inclusão dos fiadores no polo passivo do cumprimento de sentença, dando-se seguimento à fase executiva.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 01 de outubro de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2167764 - SP (2024/0145870-1)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : MURILLO FLÁQUER MAGINI
RECORRENTE : SOLANGE APARECIDA MAGINI
RECORRENTE : SILVIA TOGNATO MAGINI
RECORRENTE : SERGIO TOGNATO MAGINI
RECORRENTE : BIANCA GHAZEL MAGINI
RECORRENTE : DEMIAN GHAZEL MAGINI
RECORRENTE : BDS PARTICIPACOES LTDA.
RECORRENTE : JOSE RICARDO APPOLONIO
RECORRENTE : REGINA CASSIA APPOLONIO
ADVOGADO : FLÁVIO CASTELLANO - SP053682
RECORRIDO : MANIA BIJU BIJUTERIAS & PRESENTES LTDA
ADVOGADO : JÚLIO FRANCISCO ANTÔNIO DE LIMA - SP138543
INTERES. : ROSEMARI APPOLONIO
INTERES. : SAMADHI LOCACAO DE IMOVEIS LTDA.
INTERES. : SU JINYUAN

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. PENHORA IMEDITADA DOS BENS DO FIADOR. IMPOSSIBILIDADE. EXERCÍCIO DE CONTRADITÓRIO. CONHECIMENTO E PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO ESPECIAL.

1. Ação renovatória de contrato de locação comercial, atualmente em fase de cumprimento de sentença, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 6/11/2023 e concluso ao gabinete em 01/09/2024.

2. O propósito recursal consiste em decidir se (i) o fiador de contrato de locação que não participou da fase de conhecimento na ação renovatória pode ser incluído no polo passivo do cumprimento de sentença e (ii) deve ser determinada de imediato a penhora dos bens do fiador.

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. Ainda que cabível a inclusão do fiador na fase executiva, não é possível a imediata penhora de seus bens sem que lhe seja assegurado o exercício do contraditório. Assim, o fiador que aceitou os encargos da ação renovatória deve ser citado para realizar o pagamento voluntário da obrigação que afiançou e, na ausência, ser oportunizada a apresentação de impugnação ao cumprimento de sentença, bem como examinado o pedido de penhora pelo Juízo.
8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido para, reformando o acórdão recorrido, determinar a inclusão dos fiadores no polo passivo do cumprimento de sentença, dando-se seguimento à fase executiva.

RELATÓRIO

RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por MURILLO FLAQUER MAGINI, SOLANGE APARECIDA MAGINI, SILVIA TOGNATO MAGINI, SERGIO TOGNATO MAGINI, BIANCA CHAZEL MAGINI, DEMIAN GHAZEL MAGINI, BDS PARTICIPAÇÕES LTDA, JOSÉ RICARDO APPOLONIO e REGINA CASSIA APPOLONIO, fundado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJSP.

Recurso especial interposto em: 6/11/2023.

Concluso ao gabinete em: 01/09/2024.

Ação: renovatória de contrato de locação, em fase de cumprimento de sentença, ajuizada por BDS PARTICIPAÇÕES LTDA. E OUTROS em face de MANIA BIJU BIJUTERIAS & PRESENTES LTDA - ME (MANIA BIJU).

Decisão interlocutória: o Juízo de primeiro grau indeferiu a pretensão de penhora do imóvel de propriedade dos fiadores SUN JIANYUAN e SUN JIANZHU, sob o fundamento de que estes, embora sejam devedores solidários, não constaram do polo passivo da ação de conhecimento.

Acórdão: o TJSP negou provimento ao agravo de instrumento interposto pelos recorrentes, nos termos da seguinte ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Ação renovatória de contrato de locação. Descumprimento de acordo. Decisão que indeferiu a penhora de bens dos fiadores, vez que não constavam no polo passivo da ação de conhecimento, onde foi firmado o acordo e posterior descumprimento que embasou o cumprimento de sentença, aplicando a súmula 268 do STJ. Inconformismo da parte exequente. Desacolhimento. Fiadores que não fizeram parte da fase de conhecimento, bem como, não participaram do acordo firmado entre o locatário e o locador. Súmula 268 do STJ aplicável também às ações de cunho renovatório. Precedentes. Decisão mantida. Recurso desprovido. (e-STJ fl. 73).

Embargos de declaração: opostos, foram rejeitados.

Recurso especial: aponta violação aos arts. 71 e 73 da Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), prequestionados em conformidade com os arts. 1.022 e 1.025 do CPC, bem como dissídio jurisprudencial.

Refere que o fiador pode ser incluído na fase executiva da ação renovatória de contrato de locação independentemente de sua integração na fase de conhecimento, a teor do disposto nos art. 71 e 73 da Lei 8.245/1991. Aduz que a simples declaração pelos fiadores de que aceitam os novos encargos é suficiente para incluí-los como corresponsáveis na cobrança das diferenças de aluguéis, a ser realizada nos próprios autos da ação renovatória. Menciona ser inaplicável a Súmula 268/STJ às sentenças prolatadas em ações renovatórias.

Requer, em síntese, seja o recurso especial conhecido e provido para reformar o acórdão estadual, determinando-se o prosseguimento do cumprimento de sentença inclusive em face dos fiadores e de seu espólio, com a realização da penhora ali requerida.

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/SP inadmitiu o recurso, dando azo à interposição do AREsp 2.635.417/SP, provido para determinar a conversão em especial (e-STJ fl. 174).

É o relatório.

VOTO

RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal consiste em decidir se (i) o fiador de contrato de locação que não participou da fase de conhecimento na ação renovatória pode ser incluído no polo passivo do cumprimento de sentença e (ii) deve ser determinada de imediato a penhora dos bens do fiador.

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

1. 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.

2. 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”.

3. 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” (PAVAM, Dorival Renato. In: SCARPINELLA BUENO, Cassio [Coord.]. **Comentários ao código de processo civil**. v. 2. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 597).

4. 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”**. No mesmo sentido, confira-se: AgInt nos EDcl no AREsp 824.968/SP, Quarta Turma, DJe 1º/6/2018 e AgRg nos EDcl nos EDcl no AREsp 615.101/SP, Quarta Turma, DJe 14/10/2015 e REsp 1.185.902/MS, Terceira Turma, DJe 29/6/2012.

5. Nada obstante o consolidado entendimento legal e jurisprudencial, **a particularidade a ser levada em consideração corresponde à especialidade da ação renovatória de locação comercial**.

6. 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)

7. 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.**

8. 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.

9. Excepcionalmente, portanto, admite-se a inclusão do fiador no polo passivo do cumprimento de sentença, caso o locatário não solva as obrigações pecuniárias oriundas do contrato que foi renovado.

10. Igualmente, 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).

11. 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 e do REsp 2.060.759/SP, DJe 19/5/2023, cujas ementas seguem transcritas abaixo:

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 ENCARGOS DA FIANÇA. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DAS DESPESAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. 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)

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.

(REsp n. 2.060.759/SP, Terceira Turma, DJe de 19/5/2023)

12. Inclusive, essa orientação encontra respaldo em 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).

13. Ainda, 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 ou acordado 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).

2. DA NECESSIDADE DE MANIFESTAÇÃO DOS FIADORES PARA O DEFERIMENTO DA PENHORA DE SEUS BENS

14. Em que pese seja cabível a inclusão do fiador no polo passivo do cumprimento de sentença, pondera-se pela **impossibilidade** de determinar a imediata penhora de seus bens sem que lhe seja assegurado o exercício do contraditório.

15. Com amparo nas normas fundamentais do processo civil, elencadas nos 7º, 9º e 10º do CPC, verifica-se que ao novo sujeito incluído no polo passivo da ação executiva deve ser conferido o direito de influenciar previamente a decisão do Juízo, sobretudo no que diz respeito a medidas de restrição patrimonial (penhora, arresto, sequestro de bens, entre outros).

16. Assim, após deferir o ingresso do fiador que aceitou previamente os encargos da ação renovatória, este deve ser citado para realizar o pagamento voluntário da obrigação que afiançou e, na ausência, ser oportunizada a apresentação de impugnação ao cumprimento de sentença (art. 525 do CPC) com a alegação das matérias defensivas que lhe sejam de direito. Inclusive, sabe-se que o fiador poderá alegar eventual nulidade da carta-fiança, excesso de execução, entre outras questões, bem como suscitar o benefício de ordem (art. 827 do CC).

17. Após a referida manifestação do fiador, será apreciado o pedido de penhora pelo Juízo.

3. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

18. Colhe-se do acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que: **(i)** foi homologado acordo na ação renovatória entre os recorrentes (locadores) e o recorrido (locatário), sendo que na referida fase de conhecimento não houve a participação direta dos fiadores (interessados); **(ii)** sobreveio inadimplência do locatário, momento em que se inaugurou o cumprimento de sentença e se requereu a penhora dos bens de propriedade dos fiadores; e **(iii)** o pedido de penhora foi rejeitado sob o argumento de que os fiadores não constavam no polo passivo da ação de conhecimento e, portanto, não poderiam

ser incluídos posteriormente na fase executiva.

19. Todavia, consoante exposto anteriormente, a decisão do Tribunal de São Paulo 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.

20. Desse modo, considerando a existência de documento nos autos indicando que os interessados “aceitavam ‘o encargo de fiadores para renovação do contrato de locação’ (fls.06/31-origem)” (e-STJ fl. 75), nos termos do art. 71, VI, da Lei nº 8.245/91, devem ser incluídos no polo passivo do cumprimento de sentença, dando-se seguimento ao processo executório com a consequente citação destes para realizar o pagamento voluntário da obrigação ou opor impugnação à execução suscitando as matérias defensivas que entenderem de direito.

21. Acrescente-se que antes da citação dos fiadores, para sua inclusão no polo passivo do cumprimento de sentença, mostra-se descabida a imediata constrição de seus bens por meio de penhora ou instituição de outro gravame, sob pena de violação à garantia do contraditório. No ponto, portanto, essa específica pretensão dos recorrentes segue indeferida.

22. Por fim, em virtude do exame do mérito, por meio do qual foram acolhidas, majoritariamente, as teses sustentadas pelos recorrentes, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

4. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, **CONHEÇO** do recurso especial e **DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO** para reformar o acórdão recorrido e determinar a inclusão dos fiadores 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: 2024/0145870-1

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.167.764 / SP

Números Origem: 00004961620238260554 10207734620178260554 21468274320238260000
4961620238260554 496162023826055410207734620178260554

PAUTA: 01/10/2024

JULGADO: 01/10/2024

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. OSNIR BELICE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MURILLO FLÁQUER MAGINI
RECORRENTE : SOLANGE APARECIDA MAGINI
RECORRENTE : SILVIA TOGNATO MAGINI
RECORRENTE : SERGIO TOGNATO MAGINI
RECORRENTE : BIANCA GHAZEL MAGINI
RECORRENTE : DEMIAN GHAZEL MAGINI
RECORRENTE : BDS PARTICIPACOES LTDA.
RECORRENTE : JOSE RICARDO APPOLONIO
RECORRENTE : REGINA CASSIA APPOLONIO
ADVOGADO : FLÁVIO CASTELLANO - SP053682
RECORRIDO : MANIA BIJU BIJUTERIAS & PRESENTES LTDA
ADVOGADO : JÚLIO FRANCISCO ANTÔNIO DE LIMA - SP138543
INTERES. : ROSEMARI APPOLONIO
INTERES. : SAMADHI LOCACAO DE IMOVEIS LTDA.
INTERES. : SU JINYUAN

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

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 do recurso especial e lhe deu parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.