

Apelação Cível nº 0050703-32.2021.8.19.0021

Apelante: GERALDO MARTINS TOSTA

Apelado: TRENTON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

Relatora: DES. FERNANDA FERNANDES COELHO ARRÁBIDA PAES

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO EM EXECUÇÃO DE TÍTULO CONSISTENTE EM CONTRATO LOCAÇÃO INADIMPLIDO. FIADOR. LEGITIMIDADE ATIVA DO EXEQUENTE. CERTEZA DO TÍTULO EXECUTADO. RESPONSABILIDADE DO FIADOR. SENTENÇA MANTIDA.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos à execução opostos por fiador de contrato de locação, no qual se discute a legitimidade ativa do exequente em razão da venda do imóvel locado, a certeza do título executivo e a responsabilidade do fiador pela dívida locatícia. O juízo de primeira instância julgou improcedentes os embargos. O embargante recorre alegando nulidade da sentença, ilegitimidade ativa do exequente, ausência de certeza do título e sua própria ilegitimidade como fiador para responder pela dívida.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há quatro questões em discussão: (i) definir se a sentença recorrida é nula por ausência de fundamentação; (ii) estabelecer se o exequente possui legitimidade ativa para promover a execução; (iii) determinar se o título executivo possui o requisito de certeza; e (iv) verificar se o fiador pode ser responsabilizado pelos débitos locatícios.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O magistrado não é obrigado a se manifestar sobre todos os argumentos suscitados pelas partes, bastando que fundamente adequadamente sua decisão, conforme entendimento pacífico do STJ. A sentença recorrida contém fundamentação suficiente, afastando a alegação de nulidade.

4. O exequente, na condição de proprietário do imóvel no momento da propositura da execução, possui legitimidade ativa, sendo irrelevante eventual transferência do bem no curso do processo nos termos do art. 109 do CPC.

5. O título executivo, consubstanciado no contrato de locação, atende aos requisitos do art. 784, VIII, do CPC, estando devidamente comprovados os encargos acessórios exigidos na execução, como condomínio e IPTU.

6. A responsabilidade do fiador permanece válida até a entrega das chaves, nos termos do contrato firmado e do art. 39 da Lei de Locações, independentemente de prorrogação contratual, cabendo ao fiador o ônus de promover sua exoneração mediante notificação formal, o que não ocorreu.

IV. DISPOSITIVO

7. Recurso desprovido.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos da apelação cível em referência, em que constam como partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a Nona Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça deste Estado, por unanimidade, em **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto da Relatora.

R E L A T Ó R I O

Trata-se de embargos à execução ajuizado por **GERALDO MARTINS** em face de **TOSTA TRENTON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Na forma regimental, adoto o relatório da sentença (index 1439):

Trata-se de Embargos à Execução opostos por GERALDO MARTINS TOSTA em face de TRENTON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, aduzindo, em síntese, improcedência na execução em apenso, ora promovida pela Embargada. Alega: (i) ilegitimidade passiva da Embargada, uma vez que não seria a proprietária do bem objeto da locação; (ii) ausência de prova documental a embasar a cobrança dos aluguéis e demais encargos da locação; (iii) ausência de sua responsabilidade, considerando a data em que o contrato de locação fora firmado e a legislação de vigência há época; (iv) ausência de responsabilidade quanto aos aditamentos contratuais, com os quais não anuiu. Dessa forma, requer a procedência dos presentes embargos, e ainda, condenação do Embargado em custas e honorários de sucumbência em razão ao valor da causa.

Impugnação, no id. 1.140, afirmando, em apertada síntese, que é parte legítima para figurar como Exequente/Embargada, por ser proprietária do imóvel em questão; responsabilidade solidária do fiador/Embargante. Requer a improcedência dos Embargos.

Manifestações das partes, nos ids. 1.351, 1.404 e 1.413.

É o relatório. Passo a decidir.

A sentença proferida pelo Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Duque de Caxias julgou o pedido (index 1439), nos seguintes termos:

Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTES os embargos à execução.
Em consequência,
JULGO EXTINTO O PROCESSO com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil.
Condeno o Embargante ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor dado à causa, com fulcro no art. 85, § 2º, do CPC.
Junte-se cópia desta sentença aos autos da ação de execução nº 0116550-75.2020.8.19.0021.
Transitada em julgado, dê-se baixa e archive-se.
P.R.I.

A parte embargante interpôs apelação (index 1494) alegando, preliminarmente, a nulidade da sentença ante a omissão em apreciar a tese quanto a ausência de documentos que comprovassem o total do débito da execução, especialmente no tocante aos encargos (condomínio do período de maio/19 a abril/20).

Reitera a preliminar de ilegitimidade ativa, aduzindo que a transmissão de propriedade em favor do embargado teria ocorrido em 18/10/2019 e não em 29/06/2023 (data apontada na sentença) que se refere ao momento em que a transmissão foi levada a registro, referindo ainda a data de apresentação de defesa em terceiro processo para concluir que a empresa BSP seria a real proprietária do imóvel no momento da distribuição da execução, razão pela qual não teria a embargada legitimidade para cobrança.

Aduz que, nos termos do artigo 784, inciso VIII do CPC, para a configuração de título executivo, deveria ser anexado à execução prova documental do valor do aluguel, do valor do condomínio, do valor do IPTU e os demais que pretende executar, o que não teria sido apresentado nos autos resultando na impossibilidade de contestação dos valores ante a sua incerteza.

Quanto a legislação aplicável ressalta ser o contrato firmado em 1998, aduzindo que não haveria previsão de renovação automática e/ou “transformação” em contrato por prazo indeterminado, mas sim encerramento independentemente de Notificação Extrajudicial e que na época da locação era sócio da empresa locatária, fato este que deixou de ocorrer desde 05/04/2010, razão pela qual a fiança não disporia de seus requisitos de validade que possa torná-la exequível.

Refere, ainda, que não teria havido a assinatura e/ou ajuste formal de qualquer aditivo contratual e que teriam sido distribuídas três ações renovatórias pela locatária (0112316-07.2007.8.19.0001, 0300235-66.2012.8.19.0001 e 0194135-14.2017.8.19.0001) em que houve a indicação de fiador e/ou garantia diverso da apelante, fato inclusive apontado pela parte apelada em sede defensiva nas demandas renovatórias.

Sustenta que há época do contrato e até a publicação da Lei 12.112/09, o STJ mantinha posição no sentido de que mesmo havendo cláusula expressa que previsse a obrigação até a entrega das chaves, o fiador não poderia ser responsabilizado por débitos referentes ao período de prorrogação com o qual não anuiu e, portanto o enunciado 214 STJ, extinguiria a obrigação do fiador com o fim da locação originária, asseverando que em razão da norma aplicável ser a lei 12.112/09, associado ao fato do contrato de fiança ter sido ajustado por prazo determinado que finalizou no ano 2003 conforme cláusula 01 do ajuste, não seria responsável pelos períodos posteriores ao qual anuiu, uma vez que não participou e/ou assinou qualquer aditivo contratual.

Requer seja declarada a nulidade da sentença ou sucessivamente seja acolhida a tese de ilegitimidade passiva da apelada ou, alternativamente seja acolhida a tese recursal.

Contrarrazões da parte embargada (index 1530), aduzindo quanto a ausência de nulidade da sentença por ter juntado aos autos as guias e comprovantes de adimplemento de (i) Taxa de Foro; (ii) Imposto Predial e Territorial Urbano; e (iii) Taxas de Incêndio.

Aduz ser legítima proprietária do imóvel locado, ressaltando que no dia 29/06/2023, a Apelada transferiu Bens à BSP Empreendimentos Imobiliários R24 Ltda, para fins de possibilitar o aumento do Capital Social desta última, sendo, então, admitida na qualidade de Sócia-Quotista da referida Pessoa Jurídica, o que a deslegitima para figurar no polo ativo da execução, destacando que o sistema Registral Brasileiro é de natureza constitutiva, razão pela qual a propriedade imobiliária apenas é transferido mediante registro do competente Ato Translativo perante o Ofício Imobiliário competente a teor dos artigos 1.227, *caput* e 1.245, *caput*, do Código Civil Brasileiro.

Sustenta, quanto a legitimidade do fiador, que até mesmo antes do advento da Lei 12.112/09 o STJ havia mudado seu entendimento, acerca da interpretação restritiva da responsabilidade do fiador, não podendo o Apelante, alegar desconhecimento da renovação da avença, considerando que, ele próprio, demonstrou, através da confissão, de que o contrato locatício se prolongou para além do ano de 2003, anuindo, portanto, com sua condição de fiador, de modo que não há que se falar na aplicabilidade da súmula 214 do Superior Tribunal de Justiça, concluindo pela validade do negócio firmado entre as partes.

Requer seja negado provimento ao recurso da embargante.

É o relatório.

V O T O

Presentes os pressupostos de admissibilidade, razão pela qual conheço do recurso interposto.

Na origem trata-se de embargos à execução de título judicial consistente em contrato de locação do imóvel situado na Avenida Presidente Kennedy, 490, Jardim 25 de Agosto, Duque de Caxias, que restou inadimplido.

Tal execução foi distribuída 05/06/2020, sob nº 0116550-75.2020.8.19.0001.

Apontou o exequente como devedores o locador (Centro de Radioterapia Rio de Janeiro Ltda.), além do fiador Geraldo Martins Tosta, este último que embargou à execução advindo a sentença ora vergastada de improcedência.

Considerando o recurso apresentado pelo fiador-embargante, tem-se que a controvérsia recursal está em estabelecer a validade da sentença recorrida, se há legitimidade ativa da exequente, se o título executado se reveste de certeza e se configurada a legitimidade do fiador para responder pela dívida.

Da alegação de nulidade da sentença recorrida

Aduz o apelante que a sentença seria nula por ausência de fundamentação, asseverando para tal que o magistrado não teria apreciado todas as teses suscitadas em seus embargos, especialmente quanto a “ausência de documentos que comprovasse o total da execução”.

A alegação não merece prosperar.

Primeiramente deve ser ressaltado que o magistrado, em qualquer instância ou jurisdição, não está obrigado a se manifestar sobre todos os pontos e argumentos alegados pelas partes, sendo inclusive antiga a jurisprudência do STJ neste sentido, a saber:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. MANIFESTAÇÃO FUNDAMENTADA DO ACÓRDÃO RECORRIDO SOBRE TODOS OS PONTOS SUSCITADOS NOS ANTERIORES RECURSOS ANALISADOS. EMBARGOS DECLARATÓRIOS REJEITADOS.

1. O acórdão recorrido, fundamentadamente, entendeu que a alegação dos recorrentes de que pagaram todos os débitos relativos ao período no qual figuraram no quadro societário foi refutada, de modo consistente, pelo Tribunal a quo, sendo inviável a revisão de tal entendimento na via do recurso especial, por demandar o reexame da

matéria fático-probatória contida nos autos, procedimento defeso na instância especial, a teor do verbete nº 7 da Súmula/STJ.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o órgão julgador não é obrigado a se manifestar sobre todos os pontos alegados pelas partes, mas somente sobre aqueles que entender necessários para o julgamento do feito, de acordo com seu livre convencimento fundamentado, não caracterizando omissão ou ofensa à legislação infraconstitucional o resultado diferente do pretendido pela parte.

3. Não há, portanto, falar em omissão no julgado, estando ausentes os requisitos autorizadores dos embargos declaratórios, previstos no art. 619 do Código de Processo Penal.

4. Embargos declaratórios rejeitados.

(EDcl nos EDcl no AgRg no REsp n. 889.822/MG, relator Ministro Campos Marques (Desembargador Convocado do Tj/pr), Quinta Turma, julgado em 21/3/2013, DJe de 26/3/2013.)

Ainda que assim não fosse, o magistrado sentenciante logrou afastar as alegações do embargante-apelante, no tocante a regularidade dos valores executado, ainda que de maneira concisa, a saber:

Por fim, quanto à alegação de que os débitos não estão detalhados, entendo que não merece prosperar.

Conforme pode ser vislumbrado da planilha constante do id. 103, do processo de execução (0116550-75.2020.8.19.0021), há a informação dos meses que estão sendo cobrados, com os respectivos valores.

Portanto, restando bem fundamentada a sentença, rejeita-se a alegação de nulidade suscitada pela parte apelante.

Da alegação de ilegitimidade ativa da exequente-embargado

Pretende o devedor-apelante afastar a legitimidade do exequente-embargado, aduzindo não ser este o proprietário do imóvel objeto da locação.

Com efeito, a legitimidade para propositura de execução de contrato de locação inadimplido é do proprietário do imóvel locado.

A exequente-embargada adquiriu a propriedade do imóvel locado em 14/01/2020, sendo a execução foi ajuizada em 29/10/2021, de onde advém a sua legitimidade ativa.

Refira-se a certidão do RGI (indexador 1358),

R.06/Mat. 3.820-A. Título- INCORPORAÇÃO DE BENS PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. TRANSMITENTE- BANCO BRADESCO BERJ S.A., qualificado na matrícula. ADQUIRENTE- TRENTON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 15.012.712/0001-06, com sede em São Paulo/SP. FORMA DO TÍTULO- 1ª Alteração Contratual da adquirente, expedida pela JUCESP, em 31/01/2015, cadastrado sob o NIRE nº 35.226.254.835. IMÓVEL- O constante desta matrícula. VALOR- R\$ 64.095,07. Ficam arquivadas as certidões exigidas por Lei, Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 004210532-32 (não onerosa), emitida em 27/12/2019, o ITBI que foi pago através do DAM nº 00064589, no valor de R\$ 56.000,00, em 04/05/2016, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 2.800.000,00. Foi realizada consulta ao Banco de Indisponibilidade de Bens (BIB), em nome do transmitente, conforme nº 0153920011423252, em 14/01/2020. PROTOCOLO Nº 41.692. Duque de Caxias, 14/01/2020. Eu, *[Assinatura]*, Escrevente, registrei. O Oficial,
Selo EDEV nº 26491 NCI

Em 29/06/2023, já no curso da execução, o bem fora transferido para empresa BSB Empreendimentos Imobiliários para fins de integralização de seu capital social, a saber:

R.08/Mat. 3.820-A. Título- INCORPORAÇÃO DE BENS PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL. TRANSMITENTE- TRENTON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, qualificada no R.06. ADQUIRENTE- BSP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS R24 LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 20.555.737/0001-88, com sede na Avenida Alphaville 779, 5º andar, sala 501 parte, Empresarial 18 do Forte, Barueri/SP. FORMA DO TÍTULO- 7ª Alteração do Instrumento Particular de Alteração do Contrato Social da adquirente, registrada na JUCESP, em 18/10/2019, cadastrado sob o NIRE nº 35.228.544.297. IMÓVEL- O constante desta matrícula. VALOR- R\$ 76.262,00. Ficam arquivadas as certidões exigidas por Lei, Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 005621637-86, emitida em 07/06/2023, o ITBI que foi pago através do DAM nº 10742174, no valor de R\$ 7.380,00, em 05/03/2020, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 369.000,00 e o laudêmio que foi pago conforme DARF no valor de R\$ 43.854,74 em 10/05/2023. Foi realizada consulta ao Banco de Indisponibilidade de Bens (BIB), em nome da transmitente, conforme nº 0153923062956432, em 29/06/2023. PROTOCOLO Nº 45.622. Duque de Caxias, 29/06/2023. Eu, *[Assinatura]*, Escrevente, registrei. O Oficial substituto,
SELO EENH nº 69338 VQX

Frise-se neste tocante que a pretensão do recorrente de que deveria ser considerada a data da alteração do contrato social da adquirente em detrimento da data do registro, não merece prosperar em razão do disposto no art. 1.227 do Código Civil, a saber:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Ademais, como bem ressaltou o Juízo de primeiro grau, que – fundamentou, inclusive, e não restou impugnado em apelação –, a transferência no curso da ação de execução não afeta o crédito do exequente em razão do disposto no art. 109 do CPC, que dispõe:

Art. 109. A alienação da coisa ou do direito litigioso por ato entre vivos, a título particular, não altera a legitimidade das partes.

Passo a análise do mérito propriamente dito.

Da alegação de incerteza do título executado

Aduz o apelante que o título executado careceria de certeza no que tange a apresentação do valor dos encargos como condomínio e IPTU.

A pretensão recursal, uma vez mais, não merece prosperar, tendo em vista que logrou a credora anexar os autos (execução e embargos) tanto a planilha discriminada de débito, quanto o comprovante do pagamento de encargos a título de taxa de ocupação/condomínio, IPTU e taxa de incêndio, a teor dos documentos em indexador 1246 a 1313, cumprindo assim o requisito legal referido no artigo 784 VIII do CPC, que dispõe:

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

VIII - o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio;

Da alegação de ilegitimidade do fiador para responder pela dívida.

Pretende o embargante-apelante invalidar a fiança aposta no contrato locatício executado aduzindo para tal que à época da contratação não

haveria previsão de renovação contratual e, que ainda que assim fosse, haveria jurisprudência que afastaria a responsabilidade do fiador pelo prazo de prorrogação contratual, aduzindo ainda não ser mais sócio da empresa locatária-devedora e que a garantia contratual teria sido substituída em ações renovatórias posteriormente ajuizadas.

Pois bem.

O contrato de locação fora firmado em 02/02/1998 (index 57) com término previsto para 01/02/2003, configurada a prorrogação contratual.

À época da contratação o artigo 39 da Lei de Locações previa:

Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel.

O contrato firmado entre as partes prestigiou a norma supracitada, uma vez que o fiador anuiu expressamente à obrigação de pagamento da locação e encargos até entrega das chaves, a teor do disposto na cláusula 9.1, *verbis*:

09 - FIANÇA

9.1. O LOCATÁRIO apresenta como fiador e principal pagador **GERALDO MARTINS TOSTA**, acima qualificado, que se obriga solidariamente com o **LOCATÁRIO** por todas as obrigações contraídas neste contrato, até a entrega das chaves do imóvel e recebimento delas pelo **LOCADOR**, satisfeito e quite dos seus direitos.

Em 2009 a disposição legal se alterou passando a seguinte redação:

Art. 39. 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, por força desta Lei. [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

Em razão disso pretende o apelante, na qualidade de fiador, ver afastada a sua responsabilidade pela dívida argumentado que não teria anuído com a prorrogação contratual.

Contudo, não há amparo para tal, seja porque o fiador se obrigou contratualmente pela dívida até entrega das chaves – abarcando a prorrogação contratual –, seja porque a partir do entendimento atual, nos casos de prorrogação compete ao fiador exonerar-se da obrigação mediante notificação de resilição, que não foi apresentada nos autos, ônus que lhe cabia.

A respeito refira-se também a disposição legal referida no Código Civil:

Art. 835. O fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias **após a notificação do credor.**

As demais teses recursais também não persistem já que o fato de o fiador não ser mais sócio da empresa devedora não o exonera da fiança, igualmente no que se refere a substituição de garantia contratual, já que a exoneração da fiança, em qualquer caso, deve precedida de manifestação expressa através de notificação, na forma da legislação referida.

Este entendimento é antigo e pacificado, da jurisprudência do E. STJ, *verbis*.

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS. FIADORES. RETIRADA DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA. FIM DO RELACIONAMENTO PAUTADO NA CONFIANÇA. EXONERAÇÃO.

1. Jurisprudência firme do STJ no sentido da restritiva interpretação das cláusulas do contrato de fiança e da possibilidade de exoneração em caso de retirada dos sócios-fiadores da pessoa jurídica afiançada, imperioso o provimento do recurso especial.

2. A retirada dos sócios-fiadores, de per si, não comanda a exoneração automática da fiança, impondo-se, na esteira dos precedentes desta Corte, a comunicação da alteração do quadro societário e a formulação de pedido de exoneração das garantias.

3. Caso concreto em que os fatos narrados na forma com que se deram remetem à conclusão da formulação de pedido de exoneração da fiança contratada.

4. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

(AgRg no AgRg no REsp n. 1.395.559/MS, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 18/2/2016, DJe de 25/2/2016.)

Assim, por qualquer ângulo persiste a responsabilidade do fiador.

Oportuno colacionar os seguintes julgados do E. STJ e desta colenda Corte de Justiça em hipóteses análogas:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. OMISSÃO, CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO OU CONTRADIÇÃO INEXISTENTES. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE JUSTIFICADO. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS QUE DEMONSTREM A EXONERAÇÃO DA FIANÇA PRESTADA EM RELAÇÃO AO IMÓVEL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. MANUTENÇÃO DA RESPONSABILIDADE DOS INSURGENTES. SÚMULA 83/STJ. INVIABILIDADE DE CONHECIMENTO DE APELO EXCEPCIONAL COM BASE EM ENUNCIADO SUMULAR. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há nenhuma omissão, carência de fundamentação ou mesmo contradição a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015. O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente.

2. O acórdão concluiu que havia cláusula contratual expressa prevendo a prorrogação da locação por prazo indeterminado, logo não seria caso de afastar a responsabilidade dos fiadores. Firmou-se que existia estipulação nesse sentido até a entrega das chaves, inclusive em caso de prorrogação; bem como firmou a ausência de demonstração de exoneração da fiança, inclusive em razão de alteração do quadro societário, carência de prova de acordo entre as partes apta a afastá-la e inexistência de desrespeito contratual pelo locador aos termos do negócio relativo à entrega das chaves do imóvel. Aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. **Conforme a jurisprudência desta Corte Superior, 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.** Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.205.459/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 21/6/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. FERIADO LOCAL. PROVA DO FERIADO. TEMPESTIVIDADE. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. CONTRATO DE LOCAÇÃO. FIANÇA PRESTADA POR CASAL. MORTE DE UM DOS FIADORES.

LEGITIMIDADE PASSIVA DO SUPÉRSTITE. VIÚVA QUE ASSINOU O CONTRATO COMO COFIADORA (SÚMULAS 5 E 7/STJ). PRORROGAÇÃO DO CONTRATO POR PRAZO INDETERMINADO. RESPONSABILIDADE DA FIADORA. ENTREGA DAS CHAVES. CLÁUSULA EXPRESSA. PROVIMENTO PARCIAL DA APELAÇÃO PARA EXCLUIR O ESPÓLIO DO FIADOR DO POLO PASSIVO DA AÇÃO. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. CABIMENTO. AGRAVO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O Tribunal de origem, examinando o contrato de fiança firmado entre as partes, afirmou que a viúva assinou o documento na condição de cofiadora juntamente com o marido, e não a título de outorga uxória, reconhecendo sua legitimidade passiva para responder pelos débitos locatícios. A modificação desse entendimento demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, inviável em sede de recurso especial (Súmulas 5 e 7 do STJ).

2. "A jurisprudência do STJ firmou o entendimento de que, tratando-se de locação predial urbana contratada à luz da redação primitiva do art. 39 da Lei do Inquilinato, subsiste a fiança prestada na hipótese de prorrogação do contrato - inclusive até a entrega das chaves -, desde que haja cláusula expressa nesse sentido" (AgInt no AREsp 1274030/GO, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 02/08/2018, DJe 09/08/2018).

3. **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.** Incidência da Súmula 83/STJ.

4. "A fixação de honorários advocatícios é consectário lógico da sucumbência e, em havendo provimento do recurso, deve ela ser reanalisada" (EDcl nos EDcl no AgRg nos EDcl nos EDcl no REsp n. 1.194.631/SC, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 4/8/2015, DJe 17/8/2015).

5. Reformada parcialmente a sentença para afastar a condenação de um dos corréus, deve a parte vencida ser condenada ao pagamento de honorários de sucumbência à parte vencedora.

6. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 1.643.408/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 26/8/2022.)

Apelação. Embargos à execução. Contrato de locação. Improcedência dos embargos à execução. **Responsabilidade dos fiadores até a efetiva entrega das chaves. De acordo com a lei do inquilino, qualquer das garantias se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogado o contrato por prazo indeterminado, salvo disposição expressa em contrário.** Inteligência do art.39 da Lei nº 8.245/90. O STJ consolidou o entendimento de que havendo cláusula expressa, a responsabilidade dos fiadores permanece até a entrega das chaves, após o término da

vigência do contrato, ainda que o contrato tenha sido prorrogado sem a sua anuência (AgInt no AREsp n. 2.097.357/MG, REsp n. 2.127.031/RJ e AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.930.681/SP). Manutenção da sentença que se impõe. Desprovimento do recurso.

(0005549-65.2021.8.19.0061 - APELAÇÃO. Des(a). PAULO SÉRGIO PRESTES DOS SANTOS - Julgamento: 07/10/2024 - NONA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 2ª CÂMARA CÍVEL))

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ARREMATACÃO DE IMÓVEL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. PENHORA DE BEM IMÓVEL DO FIADOR. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. MATÉRIA DECIDIDA EM CONSONÂNCIA À TESE FIXADA SOB O TEMA 1127 DO REGIME DE REPERCUSSÃO GERAL DO STF. ARREMATACÃO POR PREÇO VIL. INOCORRÊNCIA. OBSERVÂNCIA AO ART. 891 DO CPC. EXCESSO DE EXECUÇÃO E PENHORA. IMPOSSIBILIDADE DE DISCUSSÃO EM AÇÃO ANULATÓRIA. ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL DO STJ. MATÉRIA PRECLUSA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. 1. Ação objetivando a declaração nulidade de arrematação de imóvel, insurgindo-se o espólio executado em face da sentença de improcedência, alegando a impenhorabilidade do imóvel, ao argumento de que se trata de bem de família, uma vez que reside no referido imóvel. 2. Preclusão consumativa sobre a alegada impenhorabilidade do imóvel em tela, tendo em vista o trânsito em julgado do acórdão que reconheceu a possibilidade de penhora do bem do fiador, não cabendo rediscussão sobre a questão, nos termos do art. 507 do CPC. 3. Referido acórdão transitado em julgado que se encontra em consonância ao entendimento sedimentado pelo Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE 1307334, sob o Tema 1.127 do regime de repercussão geral. 4. **Na qualidade de fiadora, a falecida executada, substituída por seu espólio, expressamente anuiu com sua responsabilização até a efetiva entrega das chaves, não se amparando a pretensão do espólio de se eximir da responsabilidade anteriormente assumida, até mesmo porque não se exonerou da fiança, como dispõe o art. 835 do Código Civil.** 5. Não restou configurada a alegada arrematação por preço vil, porquanto o imóvel foi avaliado em R\$ 780.000,00 e o bem foi arrematado pelo preço de R\$ 405.060,57, superior a 50% da avaliação, respeitado o disposto no art. 891 do CPC. 6. A menção a eventual excesso de penhora não pode ser discutida nesta demanda, posto que deveria ter sido suscitada no momento próprio, uma vez que a executada foi regularmente intimada da penhora e da avaliação do bem, tanto que ofereceu exceção de pré-executividade nos autos principais do cumprimento de sentença. 7. Ademais, é entendimento assente no Superior Tribunal de Justiça que o momento para se argumentar a ocorrência de excesso de penhora é o da avaliação do bem, conforme apontado no AgInt no AREsp n. 1.901.783/SP, sendo relator o Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/11/2021; e no AgInt no AREsp n. 1.278.175/RS, tendo como relator o Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 1/10/2019. 8. Espólio executado que vem apresentando alegação de questões já decididas pelo juízo de origem e por esta Câmara e alcançadas pela

preclusão consumativa, o que é vedado pelo art. 507 do CPC. 9. Ausente qualquer vício ou invalidade, impõe-se a manutenção da sentença que julgou improcedente o pedido de declaração de nulidade da arrematação. 10. Majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais em sede recursal, observado o art. 98, § 3º, do CPC, tendo em conta que foi deferida a gratuidade de justiça ao espólio apelante. 11. Desprovimento do recurso.
(0004221-78.2020.8.19.0209 - APELAÇÃO. Des(a). ELTON MARTINEZ CARVALHO LEME - Julgamento: 10/12/2024 - OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 17ª CÂMARA CÍVEL))

PROCESSO CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELO DA EMBARGANTE SUSTENTANDO QUE O CONTRATO DE LOCAÇÃO ERA POR TEMPO DETERMINADO E QUE NÃO ANUIU COM SUA PRORROGAÇÃO. DESPROVIMENTO. A QUESTÃO JÁ FOI ANALISADA NO JULGAMENTO DA APELAÇÃO CÍVEL Nº 0004593-34.2021.8.19.0066, INTERPOSTA POR OUTRO FIADOR. **DE ACORDO COM O ENTENDIMENTO DO STJ, "TRATANDO-SE DE LOCAÇÃO PREDIAL URBANA CONTRATADA À LUZ DA REDAÇÃO PRIMITIVA DO ART. 39 DA LEI DO INQUILINATO, SUBSISTE A FIANÇA PRESTADA NA HIPÓTESE DE PRORROGAÇÃO DO CONTRATO - INCLUSIVE ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES -, DESDE QUE HAJA CLÁUSULA EXPRESSA NESSE SENTIDO.** PRECEDENTES DA CORTE SUPERIOR. NO CASO DOS AUTOS, EMBORA INICIALMENTE O CONTRATO TENHA SIDO POR PRAZO DETERMINADO, FOI PRORROGADO POR PERÍODO INDETERMINADO CONFORME PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 56 DA LEI Nº 8.245/1991. **CONTRATO QUE POSSUI CLÁUSULA EXPRESSA SOBRE A RESPONSABILIDADE DOS FIADORES ATÉ A ENTREGA REAL E EFETIVA DAS CHAVES, MESMO QUE DEPOIS DE FINDO OU RESCINDIDO O CONTRATO DE LOCAÇÃO. ASSIM, A FIADORA AO ASSINAR O INSTRUMENTO CONTRATUAL ESTABELECEU QUE SUA OBRIGAÇÃO TERIA COMO TERMO FINAL A ENTREGA DAS CHAVES, NÃO HAVENDO NOTÍCIA DE QUE TENHA PROMOVIDO SUA EXONERAÇÃO, NOS TERMOS DA REGRA DO ARTIGO 835 DO CÓDIGO CIVIL.** SENTENÇA QUE SE MANTÉM. PRECEDENTES DESTA CORTE DE JUSTIÇA ACERCA DO TEMA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. 040
(0017172-14.2021.8.19.0066 - APELAÇÃO. Des(a). CLEBER GHELFENSTEIN - Julgamento: 04/07/2024 - DECIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 14ª CÂMARA CÍVEL))

Nesse passo, analisando o conjunto probatório dos autos, verifica-se que a sentença não carece de reparo.

Diante destas considerações, voto no sentido de NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO, majorando os honorários advocatícios no



montante de 4% sobre o valor da causa que, somados aos 10% arbitrados na sentença, totalizam 14%, nos termos do artigo 85, § 11 do CPC.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DES. FERNANDA FERNANDES COELHO ARRÁBIDA PAES
R E L A T O R A

