

Fiador que não foi parte em renovatória pode integrar execução

12/11/2021

Quando o fiador de um contrato de locação aceita os encargos da fiança em uma ação renovatória, ainda que não participe da fase de conhecimento do processo, ele pode posteriormente figurar no polo passivo do cumprimento da sentença dessa renovatória. Inclusive se a sentença fixar um valor de aluguel maior do que o pretendido inicialmente pelo inquilino, em sua petição inicial

Divulgação



Ministra Nancy Andrighi foi a relatora do recurso especial
Divulgação

Com base nesse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu que as fiadoras de um contrato de locação comercial que não participaram da fase de conhecimento da ação renovatória podem ser incluídas no polo passivo do cumprimento de sentença, respondendo por todas as obrigações fixadas no julgamento da demanda.

O caso teve origem em ação renovatória de locação comercial, na qual a empresa locatária propôs a redução de 30% no valor do aluguel — de R\$ 17 mil para cerca de R\$ 12 mil —, alegando o aumento da concorrência, a queda da lucratividade e o elevado custo de manutenção do ponto.

A locadora não se opôs à renovação do contrato, mas requereu o aumento do aluguel. O valor foi então fixado pelo juiz em R\$ 31 mil por mês, com base em laudo pericial. Encerrado o processo, a locadora deu início ao cumprimento de sentença contra a locatária e suas fiadoras para receber as diferenças de aluguel e os honorários advocatícios.

O Tribunal de Justiça de São Paulo considerou que a declaração das fiadoras concordando com a renovação do contrato, juntada à ação, era suficiente para permitir sua posterior inclusão no polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que não tenham participado da fase de conhecimento.

Ao STJ, as fiadoras alegaram que a declaração dada na renovatória gera uma obrigação de fiança limitada ao valor sugerido na petição inicial, de modo que não poderiam ser responsabilizadas pelo aluguel muito mais alto fixado judicialmente.

A relatoria do recurso, ministra Nancy Andrighi, lembrou que o artigo 513, parágrafo 5º, do Código de Processo Civil impossibilita a inclusão do fiador na fase de cumprimento de sentença quando ele não tiver participado da fase de conhecimento.

Porém, a relatora destacou que o caso analisado é peculiar por se tratar de ação renovatória de locação comercial. Nessa situação, apontou, a Lei do Inquilinato estabelece documentos específicos que devem instruir o processo, entre eles a indicação do fiador — ou de quem o substituir na renovação — de que aceita todos os encargos da fiança.

"Tal especificidade é determinante para a solução da controvérsia em questão, pois tal declaração atesta a anuência dos fiadores com a renovação do contrato, de forma que se deve admitir que sejam incluídos no cumprimento de sentença, ainda que não tenham participado do processo na fase de conhecimento", afirmou a ministra.



Quanto ao fato de ter sido estabelecido valor locatício superior ao pleiteado na ação renovatória, Nancy Andrighi observou que a manifestação do fiador que acompanha a petição inicial busca garantir, na verdade, a obrigação que surgirá após o julgamento da demanda.

Ao manter a decisão do TJ-SP, a relatora, citando precedente da 6ª Turma do STJ, salientou que "o encargo que o fiador assume não é o valor objeto da pretensão inicial, mas sim o novo aluguel que será arbitrado judicialmente".

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.911.617**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-nov-12/fiador-nao-participar-fase-conhecimento-acao-renovatoria/>