



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1911617 - SP (2020/0146569-5)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : CLAUDIA APARECIDA MARTINS
RECORRENTE : MARIA TERESINHA MARTINS
ADVOGADOS : EDMUNDO VASCONCELOS FILHO - SP114886
VALÉRIA LEMOS NUNES VASCONCELOS - SP160239
RECORRIDO : CAMPO BELO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : DALTER MALLETT MONTEIRO DE OLIVEIRA - SP185750
ROBERTO BERNARDES DE CARVALHO FILHO - SP196923
INTERES. : T. C. MARTINS COMERCIO DE ARTIGOS ESPORTIVOS EIRELI
ADVOGADO : VALÉRIA LEMOS NUNES VASCONCELOS - SP160239

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 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.

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso especial interposto por CLAUDIA APARECIDA MARTINS e MARIA TERESINHA MARTINS, fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 22/10/2019.

Concluso ao Gabinete em: 30/09/2020.

Ação: renovatória de locação empresarial, ajuizada por T. C. MARTINS COMERCIO DE ARTIGOS ESPORTIVOS EIRELI (ora interessada), em desfavor de CAMPO BELO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA (recorrida), por meio da qual objetiva a renovação da locação de loja comercial localizada em *shopping center*, mediante a redução de 30% (trinta por cento) do valor locatício – de R\$ 17.068,16 (dezessete mil, sessenta e oito reais e dezesseis centavos) para R\$ 11.947,71 (onze mil, novecentos e quarenta e sete reais e setenta e um centavos) - , em razão de suposto aumento da concorrência, de queda da taxa de lucratividade e do elevado custo de manutenção do ponto (e-STJ fls. 118-124).

Em sua peça contestatória, a CAMPO BELO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA (locadora) não ofereceu resistência à renovação da locação, mas requereu que o aluguel fosse, em verdade, majorado para R\$ 28.425,60 (vinte e oito mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e sessenta centavos) ou outro valor a maior apurado em juízo pela prova pericial.

O laudo pericial estipulou como valor mensal razoável a título de aluguel o montante de R\$ 31.000,00 (trinta e um mil reais).

Em 1º grau, o pedido foi julgado procedente para declarar renovada a

locação pelo prazo de 5 (cinco) anos, mediante aluguel mínimo mensal de R\$ 31.000,00 (trinta e um mil reais), valor apurado pela perícia técnica (e-STJ fls. 25-30).

Após o trânsito em julgado, a recorrida (locadora) deu início ao cumprimento de sentença (e-STJ fls. 21-24) contra a T. C. MARTINS COMERCIO DE ARTIGOS ESPORTIVOS EIRELI (locatária) e as recorrentes (fiadoras), objetivando a condenação destas ao pagamento das diferenças de aluguel e honorários advocatícios.

Em um primeiro momento, foi indeferida a inclusão das recorrentes (fiadoras) no polo passivo do cumprimento de sentença (e-STJ fls. 91-92). Contudo, após a interposição de agravo de instrumento pela recorrida (locadora) (e-STJ fls. 96-102), tal pleito foi deferido (e-STJ fls. 184-189).

Decisão interlocutória: rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença apresentada pelas recorrentes.

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

Ação renovatória de locação ajuizada pela locatária – Cumprimento definitivo de sentença.

1. Fiadoras que anuíram com a renovação e não participaram da fase de conhecimento – Inclusão posterior – Possibilidade – Precedentes.
2. Entrega das chaves – Responsabilidade do garantidor até essa data.
3. Inclusão de verbas de sucumbência – Tema não suscitado em impugnação – Inovação recursal – Inadmissibilidade.
4. Agravo de instrumento improvido (e-STJ fl. 353).

Embargos de declaração: opostos pelas recorrentes, foram rejeitados (e-STJ fls. 364-372).

Recurso especial: alegam violação dos arts. 819 do CC/02; 513, § 5º, 779, I, do CPC/2015, bem como dissídio jurisprudencial. Sustentam que:

a) as fiadoras nunca foram citadas para contestar o agravo de instrumento interposto pela locadora e, em decorrência disso, foram violados os princípios do contraditório e da ampla defesa;

b) os efeitos da decisão proferida no agravo de instrumento – e que determinou a inclusão das fiadoras no polo passivo do cumprimento de sentença – não pode produzir qualquer efeito em relação a elas;

c) a fiança foi estendida para além dos limites pactuados, imputando-se às fiadoras a obrigação por pagamentos com os quais nunca anuíram, a exemplo das diferenças de aluguel devidas por força de sentença e de verba honorária fixada no processo;

d) o título judicial, ao não se formar com relação aos fiadores, ostenta eficácia subjetiva restrita às partes que atuaram no feito, sem alcance de terceiros;

e) a declaração dada na ação renovatória refere-se à ratificação das obrigações na forma do contrato renovando e do pagamento do aluguel que vier a ser fixado ao final, isto é, propuseram-se as fiadoras a se responsabilizar apenas pelo valor sugerido na renovatória, bem como a observar as condições inicialmente propostas (acessórios da dívida principal, bem como eventuais danos causados ao imóvel em razão da locação firmada);

f) não se pode considerar que uma “declaração de fiança”, com finalidade específica e limitada, e apresentada como um documento essencial à propositura da ação renovatória, possa servir como instrumento processual para suprimir o direito à ampla defesa e ao contraditório;

g) a fiança deve ser interpretada restritivamente; e

h) o cumprimento de sentença não poderá ser promovido em face do fiador que não tiver participado da fase de conhecimento (e-STJ fls. 375-390).

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/SP inadmitiu o recurso especial interposto por CLAUDIA APARECIDA MARTINS e MARIA TERESINHA MARTINS (e-STJ fls. 999-1.000), ensejando a interposição de agravo em recurso especial (e-STJ fls. 1.005-1.010), que foi provido e reatuado como recurso especial, para melhor exame da matéria (e-STJ fl. 1.041).

É o relatório.

VOTO

O propósito recursal é definir se fiadoras de contrato de locação que não participaram da fase de conhecimento na ação renovatória podem ser incluídas no polo passivo do cumprimento de sentença.

Aplicação do Código de Processo Civil de 2015 – Enunciado Administrativo n. 3/STJ.

1. DA INCLUSÃO DAS FIADORAS NO POLO PASSIVO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (arts. 819 do CC/02; 513, § 5º, 779, I, do CPC/2015; e dissídio jurisprudencial)

1. Nos termos do que disposto na legislação processual civil, não é possível 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 e do contraditório.

2. No que tange à inclusão do fiador na fase de cumprimento de sentença, tem-se que o art. 513, § 5º, do CPC/2015 aponta, especificamente, a sua inadmissibilidade quando o mesmo não tiver participado da fase de conhecimento, senão veja-se:

Art. 513. O cumprimento da sentença será feito segundo as regras deste Título, observando-se, no que couber e conforme a natureza da obrigação, o disposto no Livro II da Parte Especial deste Código.

(...)

§ 5º 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. Como mesmo anota Dorival Renato Pavan:

O § 5º do art. 513 consubstancia a regra de que não há execução sem título. 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 (os dois últimos de aplicação subsidiária), não podem sofrer os efeitos da respectiva sentença, que não se lhes alcança, conforme expressa previsão do art. 506.

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? (**Comentários ao código de processo civil – volume 2**. Cassio Scarpinella Buena (coordenador). São Paulo: Saraiva, 2017, p. 597).

4. Com efeito, a norma positiva no direito processual o que já constava de enunciado sumular deste STJ que estabelece que “O fiador que não integrou a relação processual na ação de despejo não responde pela execução do julgado” (Súmula 268/STJ).

5. A propósito, convém citar precedentes desta Corte Superior que sufragam este entendimento:

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 (Aglnt nos EDcl no AREsp 824.968/SP, **4ª Turma**, DJe 01/06/2018) (**grifos acrescentados**).

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. **4ª Turma**, DJe 14/10/2015).

6. Igualmente, na hipótese em que o fiador paga a dívida do afiançado e intenta promover o cumprimento de sentença em desfavor deste, já decidiu este STJ no sentido de que é 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, **3ª Turma**, DJe 29/06/2012).

7. A particularidade a ser levada em consideração na espécie não é outra senão o fato de tratar-se a presente ação de **renovatória** de locação comercial.

8. É que, além dos requisitos da petição inicial dispostos na legislação processual civil (art. 319), a Lei do Inquilinato prevê alguns documentos específicos que devem instruir a ação renovatória, senão veja-se:

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; ([Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009](#))

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 (**grifos acrescentados**).

9. Com efeito, 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, mais, com um documento que ateste que o mesmo **aceita todos os encargos da fiança.**

10. Destaca SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA 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).

11. 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.

12. 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 das diferenças de aluguel decorrentes da ação renovatória.

13. Na lição de GILDO DOS SANTOS, não é demasiado dizer 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. rev., ampl. e atual. com as alterações da Lei 12.112/2009. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2011, p. 572).

14. Por oportuno, convém destacar que esta Corte Superior possui precedentes neste sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO E PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO JUDICIAL. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. PRAZO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO DO TÍTULO QUE AMPARA A EXECUÇÃO. MAIS DA METADE DO LAPSO TEMPORAL TRANSCORRIDO ANTES DA VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO. OBSERVÂNCIA DO PRAZO PREVISTO NO CÓDIGO CIVIL DE 1916. **AÇÃO RENOVATÓRIA. DECLARAÇÃO DO FIADOR DANDO ANUÊNCIA À PRORROGAÇÃO DO PACTO LOCATÍCIO. LEGITIMIDADE PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO DA EXECUÇÃO DA SENTENÇA PROFERIDA NA RENOVATÓRIA.** PRECEDENTES. AGRAVO IMPROVIDO.

(...)

6. **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.**

7. Agravo regimental improvido (AgRg no Ag 1.017.282/RJ, **6ª Turma**, DJe 09/03/2011) **(grifos acrescentados)**.

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, conseqüentemente, 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, **5ª Turma**, DJ 11/11/2002) **(grifos acrescentados)**.

15. Na espécie, o TJ/SP, tal qual o entendimento firmado por este STJ, concluiu que:

No que concerne à inclusão das recorrentes no cumprimento de sentença, mesmo não tendo participado da ação renovatória, não lhes assiste razão pois foi entendimento desta Câmara, ao julgar o AI nº 2131720-

32.2018.8.26.0000 tirado pela agravada que **essa medida era possível em face da anuência delas - recorrentes - como garantes do novo pacto locatício em caso de acolhimento da renovatória proposta pela então locatária - afiançada - TC Martins Comércio de Artigos Esportivos Ltda.**

Ali se afirmou, e aqui se reitera, que nessa hipótese, embora o fiador não integre a relação processual na ação renovatória, continua sendo o garantidor das obrigações contratuais a serem renovadas e, assim, excepcionalmente admite-se sua inclusão no polo passivo do cumprimento de sentença caso o locatário não solva integralmente o débito (...) (e-STJ fl. 355) **(grifos acrescentados)**.

16. Não se descarta que a hipótese concreta dos autos pode gerar dúvidas quanto à aplicação deste entendimento, uma vez que, a despeito da existência de declaração de anuência das fiadoras quanto aos encargos da fiança, em verdade, foi estabelecido valor locatício **superior** ao pleiteado na inicial – mas indicado no laudo pericial como sendo razoável na espécie.

17. Por esta razão, é que defendem as recorrentes que a declaração dada na ação renovatória limita-se – tão somente – a responsabilizá-las pelo valor sugerido na inicial, bem como pela observância das condições inicialmente propostas (acessórios da dívida principal e eventuais danos causados ao imóvel em razão da locação firmada).

18. Ocorre que, também quanto ao ponto, não vingam os argumentos das recorrentes. É que a manifestação do fiador que acompanha a inicial da ação renovatória visa, em verdade, a garantir a obrigação que emergirá quando do julgamento da demanda.

19. De fato, a declaração firmada pelas fiadoras recorrentes, na espécie, expressamente **aceita todos os encargos da fiança na forma do contrato renovando, submetendo-se aos valores locativos ao final determinados** (e-STJ fl. 125).

20. Inclusive, como mesmo já decidido pela 6ª Turma do STJ - à época órgão competente para a apreciação da matéria -, na ação renovatória, o encargo que o fiador assume não é o valor objeto da pretensão inicial, mas sim o novo aluguel que será arbitrado judicialmente (REsp 682.822/RS, DJe 03/11/2009).

21. Em seu voto, a eminente Min. Maria Thereza de Assis Moura, relatora dos autos, destacou que:

Ora, 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.

(...)

Portanto, para que o novo aluguel arbitrado nos autos da ação renovatória não fique desprotegido da fiança, em claro prejuízo para o locador, visto que na avença original tal garantia existia, o autor da ação renovatória deve comprovar que o fiador indicado aceita o encargo que nascerá ao final de demanda.

Dessarte, o encargo que o fiador na ação renovatória assume não é o valor objeto da pretensão inicial, mas sim o novo pacto que será arbitrado com o julgamento do feito.

22. Afasta-se, portanto, o argumento das recorrentes de que a sua fiança não se estende ao valor locatício estipulado na ação renovatória.

2. DA EXISTÊNCIA DE FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO

23. As recorrentes, em relação à extensão da fiança para pagamento da verba honorária fixada no bojo da ação renovatória, não impugnam o seguinte fundamento utilizado pelo TJ/SP:

Finalmente, constitui-se em inovação recursal, porque não suscitada na impugnação, o argumento das recorrentes rebelando-se contra a inclusão nos cálculos apresentados pela credora, das verbas de sucumbência e custas decorrentes da ação principal (e-STJ fl. 356).

24. Assim, não impugnado esse fundamento, deve-se manter o acórdão recorrido. Aplica-se, neste caso, a Súmula 283/STF.

3. DA CONCLUSÃO

25. Por todo o exposto, e dada a declaração de anuência firmada pelas fiadoras – aceitando os encargos da fiança, bem como aos valores locatícios ao final determinados -, tem-se como possível a sua inclusão no polo passivo do cumprimento de sentença.

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial interposto por CLAUDIA APARECIDA MARTINS e MARIA TERESINHA MARTINS e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO, a fim de manter o acórdão proferido

pelo TJ/SP que manteve as recorrentes no polo passivo do presente cumprimento de sentença.

Deixo de majorar os honorários de sucumbência recursal, visto que não foram arbitrados na instância de origem.