SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2158325 - SP (2022/0195911-0)

RELATOR	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	JOSÉ ABDO
ADVOGADO	:	DANIEL OLIVEIRA MATOS - SP315236
AGRAVADO	:	ADELINO CARDOSO DE OLIVEIRA - ESPÓLIO
AGRAVADO	:	MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA - INVENTARIANTE
ADVOGADO	:	REINALDO DE BRITO SANCHES - SP133854
INTERES.	:	IVAN VILANOVA DE LIMA
INTERES.	:	WALTER CARDOSO DE OLIVEIRA

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA. RESPONSABILIDADE ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão da Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal.

2. O recurso especial foi interposto contra acórdão da 27ª Câmara de Direito Privado do TJSP, que negou provimento à apelação em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança.

3. O agravante sustenta violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, ilegitimidade passiva do fiador para responder por débitos decorrentes de prorrogação automática do contrato de locação, ilegitimidade ativa dos autores por ausência de inventário e nulidade processual por falta de litisconsórcio passivo necessário.

II. Questão em discussão

4. Há três questões em discussão: (I) saber se houve violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC em razão de suposta ausência de fundamentação adequada e rejeição indevida dos embargos de declaração; (II) saber se o fiador pode ser responsabilizado por débitos decorrentes da prorrogação automática do contrato de locação, à luz da Súmula 214/STJ; e (III) saber se há ilegitimidade ativa dos autores e nulidade processual por ausência de litisconsórcio passivo necessário.

III. Razões de decidir

5. O acórdão recorrido enfrentou todas as questões suscitadas pelo agravante, ainda que decidindo em sentido contrário à sua pretensão, não configurando violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

6. A Súmula 214/STJ aplica-se exclusivamente às hipóteses de aditamento contratual, não abrangendo a prorrogação automática por prazo indeterminado prevista na legislação inquilinária. No caso, o contrato previa expressamente a responsabilidade do fiador até a entrega efetiva das chaves, conforme o art. 39 da Lei 8.245/91.

7. Os autores demonstraram sua qualidade de sucessores do locador falecido por meio de escritura pública de inventário e partilha, sendo legítimos para o ajuizamento da ação, conforme o art. 10 da Lei 8.245/91.

Documento eletrônico VDA50990929 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2025 16:33:39
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2025. Código de Controle do Documento: 5aa6d042-d0b3-46cc-8857-024e985a0a67

8. A ação de cobrança pode ser dirigida contra qualquer dos coobrigados em obrigação solidária, nos termos do art. 275 do Código Civil. Ademais, a esposa do fiador já havia falecido, afastando a necessidade de sua inclusão na lide.
9. As demais alegações de violação legal não foram demonstradas de forma específica e fundamentada, impedindo o conhecimento do recurso especial quanto a esses aspectos.
10. A análise das questões centrais demandaria reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, atraindo o óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.
IV. Dispositivo
11. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA50990929 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2025 16:33:39
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2025. Código de Controle do Documento: 5aa6d042-d0b3-46cc-8857-024e985a0a67

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2158325 - SP (2022/0195911-0)

RELATOR	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	JOSÉ ABDO
ADVOGADO	:	DANIEL OLIVEIRA MATOS - SP315236
AGRAVADO	:	ADELINO CARDOSO DE OLIVEIRA - ESPÓLIO
AGRAVADO	:	MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA - INVENTARIANTE
ADVOGADO	:	REINALDO DE BRITO SANCHES - SP133854
INTERES.	:	IVAN VILANOVA DE LIMA
INTERES.	:	WALTER CARDOSO DE OLIVEIRA

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA. RESPONSABILIDADE ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão da Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal.

2. O recurso especial foi interposto contra acórdão da 27ª Câmara de Direito Privado do TJSP, que negou provimento à apelação em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança.

3. O agravante sustenta violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, ilegitimidade passiva do fiador para responder por débitos decorrentes de prorrogação automática do contrato de locação, ilegitimidade ativa dos autores por ausência de inventário e nulidade processual por falta de litisconsórcio passivo necessário.

II. Questão em discussão

4. Há três questões em discussão: (I) saber se houve violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC em razão de suposta ausência de fundamentação adequada e rejeição indevida dos embargos de declaração; (II) saber se o fiador pode ser responsabilizado por débitos decorrentes da prorrogação automática do

Documento eletrônico VDA50563159 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 22/09/2025 23:56:08
Código de Controle do Documento: 5dca42b0-a5f7-4aac-a70c-65511b9af605

contrato de locação, à luz da Súmula 214/STJ; e (III) saber se há ilegitimidade ativa dos autores e nulidade processual por ausência de litisconsórcio passivo necessário.

III. Razões de decidir

5. O acórdão recorrido enfrentou todas as questões suscitadas pelo agravante, ainda que decidindo em sentido contrário à sua pretensão, não configurando violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

6. A Súmula 214/STJ aplica-se exclusivamente às hipóteses de aditamento contratual, não abrangendo a prorrogação automática por prazo indeterminado prevista na legislação inquilinária. No caso, o contrato previa expressamente a responsabilidade do fiador até a entrega efetiva das chaves, conforme o art. 39 da Lei 8.245/91.

7. Os autores demonstraram sua qualidade de sucessores do locador falecido por meio de escritura pública de inventário e partilha, sendo legítimos para o ajuizamento da ação, conforme o art. 10 da Lei 8.245/91.

8. A ação de cobrança pode ser dirigida contra qualquer dos coobrigados em obrigação solidária, nos termos do art. 275 do Código Civil. Ademais, a esposa do fiador já havia falecido, afastando a necessidade de sua inclusão na lide.

9. As demais alegações de violação legal não foram demonstradas de forma específica e fundamentada, impedindo o conhecimento do recurso especial quanto a esses aspectos.

10. A análise das questões centrais demandaria reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, atraindo o óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.

IV. Dispositivo

11. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por José Abdo contra decisão da Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, que inadmitiu recurso especial fundado no artigo 105, III, "a", da Constituição Federal (e-STJ, fls. 343-345).

O recurso especial havia sido interposto contra acórdão da 27ª Câmara de Direito Privado do TJSP, que, por unanimidade, negou provimento à apelação em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança (e-STJ, fls. 264-275).

Irresignado com a decisão colegiada, o fiador interpôs recurso especial alegando violação aos artigos 3º, 4º, 6º, 11, 17, 19, I, 70, 75, VII, 113, I, 114, 115, I, 329, II, 330, II, 485, I, IV, VI, § 3º, 489, II, § 1º, IV e VI, 1.022, II, parágrafo único, II, e 1.025 do CPC; aos artigos

Documento eletrônico VDA50563159 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 22/09/2025 23:56:08
Código de Controle do Documento: 5dca42b0-a5f7-4aac-a70c-65511b9af605

421-A, I e II, e 819 do CC; ao artigo 46 da Lei 8.245/91; bem como ao artigo 3º do Decreto-Lei 4.657/42 (e-STJ, fls. 310-340).

A Presidência da Seção de Direito Privado do TJSP inadmitiu o recurso especial sob os seguintes fundamentos: alegação de violação a normas constitucionais inadequada à via do recurso especial; ausência de demonstração de violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC; falta de demonstração adequada das demais violações legais; e incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte, por demandarem reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais (e-STJ, fls. 343-345).

No presente agravo, o recorrente sustenta a tempestividade e os pressupostos de admissibilidade do recurso, defendendo a existência de violação à legislação federal e a inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7 do STJ. Reitera sua tese de ilegitimidade passiva do fiador para responder por débitos posteriores ao prazo contratual, invocando a Súmula 214 desta Corte, além de sustentar ilegitimidade ativa por ausência de inventário e nulidade processual por falta de litisconsórcio necessário (e-STJ, fls. 348-381).

Não foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fl. 395).

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, observo que o presente agravo foi interposto tempestivamente e atende aos pressupostos processuais de admissibilidade, razão pela qual merece conhecimento. No entanto, após detida análise dos fundamentos apresentados pelo agravante, entendo que a decisão que inadmitiu o recurso especial deve ser mantida pelos fundamentos que passo a expor.

No que se refere à alegação de violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC, constata-se que o agravante sustenta que o acórdão recorrido teria violado tais dispositivos por não fundamentar adequadamente a decisão e por rejeitar indevidamente os embargos de declaração opostos.

Todavia, conforme bem observado na decisão agravada, o acórdão do Tribunal de origem enfrentou todas as questões suscitadas pelo recorrente, ainda que decidindo em sentido contrário à sua pretensão. Nesse contexto, a rejeição dos embargos de declaração não configura violação aos dispositivos invocados, porquanto não se verificaram os vícios elencados no artigo 1.022 do CPC, tratando-se, na verdade, de embargos com caráter meramente infringente.

Relativamente à questão central da ilegitimidade passiva do fiador e à invocação da Súmula 214 desta Corte, verifica-se que o agravante alega que, tendo o contrato de locação prazo determinado de um ano (março de 1989 a fevereiro de 1990), não poderia responder por débitos decorrentes da prorrogação automática, buscando amparo na mencionada súmula. Entretanto, tal questão encontra-se pacificada na jurisprudência desta Corte Superior de Justiça. Com efeito, a Súmula 214/STJ, segundo a qual "*o fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu*", aplica-se exclusivamente às hipóteses em que há efetivo aditamento contratual, não se estendendo à prorrogação automática por prazo indeterminado prevista na legislação inquilinária.

No presente caso, conforme expressamente consignou o Tribunal de origem, o contrato previa de forma clara a responsabilidade do fiador "*até a entrega efetiva das chaves do*

Documento eletrônico VDA50563159 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 22/09/2025 23:56:08
Código de Controle do Documento: 5dca42b0-a5f7-4aac-a70c-65511b9af605

imóvel locado" (e-STJ, fl. 269), disposição que encontra amparo legal no artigo 39 da Lei 8.245/91, que estabelece que "*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*". Dessa forma, não há que se falar em interpretação extensiva da fiança, mas sim em aplicação da expressa previsão contratual e legal.

Quanto à alegada ilegitimidade ativa dos autores, o agravante questiona a capacidade dos filhos do locador para ajuizar a demanda, invocando a ausência de inventário. No entanto, tal argumentação não merece prosperar, uma vez que o Tribunal de origem registrou expressamente que os autores juntaram aos autos a escritura pública de inventário e partilha (e-STJ, fl. 275), demonstrando, assim, sua qualidade de sucessores do locador falecido. Ademais, o artigo 10 da Lei 8.245/91 prevê de forma expressa que, "*morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros*", conferindo legitimidade aos sucessores para o ajuizamento da ação de cobrança.

No tocante ao litisconsórcio passivo necessário, sustenta o agravante que seria imprescindível a inclusão de sua esposa no polo passivo da demanda, sob pena de nulidade da sentença. Contudo, conforme bem decidido pelo Tribunal de origem, tratando-se de obrigação solidária decorrente da fiança, com expressa renúncia ao benefício de ordem, a ação de cobrança pode ser legitimamente dirigida contra qualquer dos coobrigados, nos termos do artigo 275 do Código Civil. Ademais, há expressa notícia nos autos de que a esposa do fiador já havia falecido há vários anos (e-STJ, fl. 275), o que afasta definitivamente a alegada necessidade de sua inclusão na lide.

No que concerne às demais alegações de violação aos dispositivos legais mencionados, observa-se que não foram demonstradas de forma específica e fundamentada pelo agravante, que se limitou a fazer referência genérica aos dispositivos legais sem indicar precisamente em que consistiria a alegada ofensa à legislação federal. Esta circunstância impede o conhecimento do recurso especial quanto a esses aspectos, por ausência de demonstração analítica da violação alegada.

Por fim, as questões centrais debatidas no recurso especial dizem respeito fundamentalmente à interpretação de cláusulas contratuais específicas e à análise do conjunto fático-probatório dos autos, especialmente no que tange à extensão da responsabilidade do fiador e às circunstâncias particulares da relação locatícia estabelecida entre as partes. Tais matérias encontram óbice intransponível nas Súmulas 5 e 7 desta Corte, que vedam, respectivamente, a simples interpretação de cláusula contratual e a pretensão de reexame do conjunto probatório em sede de recurso especial.

Diante do exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

É o voto.

Documento eletrônico VDA50563159 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 22/09/2025 23:56:08
Código de Controle do Documento: 5dca42b0-a5f7-4aac-a70c-65511b9af605

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.158.325 / SP

Número Registro: 2022/0195911-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10094791220198260009 202201959110

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	JOSÉ ABDO
ADVOGADO	:	DANIEL OLIVEIRA MATOS - SP315236
AGRAVADO	:	ADELINO CARDOSO DE OLIVEIRA - ESPÓLIO
AGRAVADO	:	MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA - INVENTARIANTE
ADVOGADO	:	REINALDO DE BRITO SANCHES - SP133854
INTERES.	:	IVAN VILANOVA DE LIMA
INTERES.	:	WALTER CARDOSO DE OLIVEIRA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA50971254 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 30/09/2025 00:42:43
Código de Controle do Documento: a2a0ea67-3f9b-4510-8d4e-b62f5c24addb

Brasília, 29 de setembro de 2025

Documento eletrônico VDA50971254 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 30/09/2025 00:42:43
Código de Controle do Documento: a2a0ea67-3f9b-4510-8d4e-b62f5c24addb