



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2238952 - RJ (2022/0343920-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : HELOISA JUDICE BRAGA NETTO
AGRAVANTE : CARLOS ROBERTO BARROS BRAGA NETTO
ADVOGADOS : MARCO AURELIO COSTA DRUMMOND - RJ106941
GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
VINICIUS NASCIMENTO E SILVA - RJ197975
JACQUELINE VIANA MARTINS SILVEIRA DE SOUZA - RJ225099
TATIANE DE FRANCO GRUSMÃO - RJ233356
AGRAVADO : JOSÉ PAULO DA COSTA DECCACHÉ
ADVOGADO : JOSÉ PAULO DA COSTA DECCACHE (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ050796
INTERES. : HILANA DE MORAES LANNES
INTERES. : DAN ESTEVE LANNES
INTERES. : PAUL ESTEVE LANNES
INTERES. : LEONARDO DA VINCI ULIANA CAMPOS

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUEÍIS. PRORROGAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO FIADOR. REEXAME DE PROVAS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado na alínea "a" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, em ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis.

2. Fato relevante. Contrato de locação celebrado com prazo determinado de 30 meses, com fiadores, e não entrega das chaves após o vencimento do prazo, ensejando o ajuizamento da ação de despejo.

3. Decisões anteriores. O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro negou provimento ao recurso do locatário e deu parcial provimento ao recurso do fiador. Embargos de declaração foram rejeitados. A decisão agravada inadmitiu o recurso especial, entendendo que a pretensão demandaria reexame fático-probatório e que não havia os vícios processuais alegados.

4. A questão em discussão consiste em saber se houve violação aos artigos 46, § 1º, e 40, X, da Lei 8.245/91, aos §§ 1º, 3º e 4º do artigo 240 do CPC/2015, e aos artigos 1.022, II, c/c o art. 489, § 1º, IV, do CPC/2015, considerando a prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado e a responsabilidade do fiador.

5. A análise da prorrogação do contrato por prazo indeterminado não depende apenas de critérios temporais, mas de uma valoração conjunta das

circunstâncias que demonstrem o desejo do locador em reaver a posse direta do imóvel, nos termos do artigo 46, § 1º, da Lei 8.245/91.

6. A pretensão dos agravantes encontra óbice na Súmula 7 do STJ, que veda o reexame de provas em sede de recurso especial.

7. Não há omissão, carência de fundamentação ou contradição no acórdão recorrido, que dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, inexistindo violação aos artigos 489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015.

8. A responsabilidade fidejussória do fiador, em caso de prorrogação por prazo indeterminado, limita-se a 120 dias após a data em que a locação passou a ser indeterminada, conforme o artigo 40, X, da Lei 8.245/91.

9. A redefinição do momento da "oposição do locador" para fins de indeterminação do contrato envolve análise fática das circunstâncias concretas, o que não é cabível em recurso especial.

10. 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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, 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, 16 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2238952 - RJ (2022/0343920-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : HELOISA JUDICE BRAGA NETTO
AGRAVANTE : CARLOS ROBERTO BARROS BRAGA NETTO
ADVOGADOS : MARCO AURELIO COSTA DRUMMOND - RJ106941
GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088
VINICIUS NASCIMENTO E SILVA - RJ197975
JACQUELINE VIANA MARTINS SILVEIRA DE SOUZA - RJ225099
TATIANE DE FRANCO GRUSMÃO - RJ233356
AGRAVADO : JOSÉ PAULO DA COSTA DECCACHÉ
ADVOGADO : JOSÉ PAULO DA COSTA DECCACHE (EM CAUSA PRÓPRIA) - RJ050796
INTERES. : HILANA DE MORAES LANNES
INTERES. : DAN ESTEVE LANNES
INTERES. : PAUL ESTEVE LANNES
INTERES. : LEONARDO DA VINCI ULIANA CAMPOS

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. PRORROGAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO FIADOR. REEXAME DE PROVAS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado na alínea "a" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, em ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis.

2. Fato relevante. Contrato de locação celebrado com prazo determinado de 30 meses, com fiadores, e não entrega das chaves após o vencimento do prazo, ensejando o ajuizamento da ação de despejo.

3. Decisões anteriores. O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro negou provimento ao recurso do locatário e deu parcial provimento ao recurso do fiador. Embargos de declaração foram rejeitados. A decisão agravada inadmitiu o recurso especial, entendendo que a pretensão demandaria reexame fático-probatório e que não havia os vícios processuais alegados.

4. A questão em discussão consiste em saber se houve violação aos artigos 46, § 1º, e 40, X, da Lei 8.245/91, aos §§ 1º, 3º e 4º do artigo 240 do CPC/2015, e aos artigos 1.022, II, c/c o art. 489, § 1º, IV, do CPC/2015, considerando a prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado e a responsabilidade do fiador.
5. A análise da prorrogação do contrato por prazo indeterminado não depende apenas de critérios temporais, mas de uma valoração conjunta das circunstâncias que demonstrem o desejo do locador em reaver a posse direta do imóvel, nos termos do artigo 46, § 1º, da Lei 8.245/91.
6. A pretensão dos agravantes encontra óbice na Súmula 7 do STJ, que veda o reexame de provas em sede de recurso especial.
7. Não há omissão, carência de fundamentação ou contradição no acórdão recorrido, que dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, inexistindo violação aos artigos 489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015.
8. A responsabilidade fidejussória do fiador, em caso de prorrogação por prazo indeterminado, limita-se a 120 dias após a data em que a locação passou a ser indeterminada, conforme o artigo 40, X, da Lei 8.245/91.
9. A redefinição do momento da "oposição do locador" para fins de indeterminação do contrato envolve análise fática das circunstâncias concretas, o que não é cabível em recurso especial.
10. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado na alínea "a" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, em ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis (e-STJ, fls. 577-586).

A Décima Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro negou provimento ao recurso do locatário e deu parcial provimento ao recurso do fiador (e-STJ, fls. 476-479), assim ementado:

"Apelações. Ação de despejo e cobrança. Contrato que passou a vigorar por prazo indeterminado. Obrigação do locatário que se estende até a efetiva entrega das chaves. Prova da notificação do fiador manifestando a intenção de se desonerar da fiança. Incidência do art. 40, inc. X da Lei 8.245/91. Garantia fidejussória que deve perdurar até 120 dias após o término do prazo determinado no contrato. Recurso do 1º réu desprovido. Parcial provimento do recurso do 2º réu." (fl. 476)

Opostos embargos de declaração pelos agravantes, foram rejeitados (e-STJ, fls. 497-498).

O recurso especial alegou violação aos artigos 46, § 1º, e 40, X, da Lei 8.245/91, aos §§ 1º, 3º e 4º do artigo 240 do CPC/2015, e ao artigo 1.022, II, c/c o art. 489, § 1º, IV, do CPC/2015 (e-STJ, fls. 511-534).

A decisão agravada inadmitiu o recurso, entendendo que a pretensão demandaria reexame fático-probatório, além de não se vislumbrar os vícios processuais alegados (e-STJ, fls. 553-559).

Contrarrazões ao agravo (e-STJ, fls. 593-599).

É o relatório.

VOTO

O agravo não merece provimento.

Os agravantes celebraram contrato de locação com Leonardo da Vinci Uliana Campos, tendo José Paulo da Costa Deccaché, os quais assumiram a condição de fiadores, com prazo determinado de 30 meses (e-STJ, fl. 516). Após o vencimento do prazo, o locatário não entregou as chaves, ensejando o ajuizamento da ação de despejo após o término do contrato (e-STJ, fl. 525).

Os agravantes sustentam que a questão é puramente jurídica, baseada em fatos incontroversos, quais sejam: término do contrato em 18.07.2015 e ajuizamento da ação em 27.07.2015, contudo, a análise sobre a prorrogação do contrato, por prazo indeterminado, não depende apenas da análise temporal, mas valoração conjunta das circunstâncias que demonstrem o desejo do locador em reaver a posse direta do imóvel objeto de locação, nos termos do artigo 46, § 1º, da Lei 8.245/91.

Contudo, a análise perpassa pelo reexame das provas, consubstanciadas nas comunicações que ensejaram o fim do contrato entre as partes e demais elementos probatórios apreciados pelo Tribunal de origem. A pretensão da parte agravante encontra óbice na Súmula 7 do STJ, que veda "*a pretensão de simples reexame de prova*" em sede de recurso especial. Nesse sentido é o entendimento do STJ:

"A Corte de origem, com amparo nos elementos de convicção dos autos, entendeu que a preliminar de inexigibilidade do título foi ventilada na inicial, não havendo que falar em sentença extra petita, e que o contrato de locação não se prorrogou por prazo indeterminado . 2. Inviável a revisão do referido entendimento nesta via recursal, por demandar reexame de matéria fática, nos termos da Súmula 7/STJ." (AgRg nos EDcl no REsp 1.522.759/PR 2015 /0065514-7, Relator: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 20/08/2015, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 01/09/2015)

Quanto à alegação da parte agravante de que a decisão recorrida afronta os artigos 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do CPC/2015, constata-se que o Tribunal de origem se pronunciou sobre as questões suscitadas nos embargos de declaração. No ponto, os efeitos da exoneração somente se projetam pelo período de indeterminação do contrato; ademais "*quando da citação do locatário, o contrato já estava prorrogado por prazo indeterminado*" (e-STJ, fls. 476-479).

O entendimento do STJ é no sentido de que:

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. (AgInt no AREsp: 2205459 PR 2022/0283370-0, Relator.: Ministro MARCO AURELIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 19/06/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 21/06/2023)

Ademais, a decisão do Tribunal de origem encontra-se em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, porquanto foi fundamentada no REsp 1.798.924/RS, segundo a qual é desnecessária a notificação do fiador antes do período da indeterminação do contrato de locação, podendo os fiadores, no curso da locação com prazo determinado, notificar o locador de sua intenção exoneratória, projetando-se os efeitos para o período de indeterminação do contrato (e-STJ, fl. 478).

Assim, havendo prorrogação por prazo indeterminado e notificação válida do fiador, a responsabilidade fidejussória limita-se a 120 dias após a data em que a locação passou a ser indeterminada, conforme expressamente previsto no artigo 40, X, da Lei 8.245/91. Nesse sentido, *"notificado o locador ainda no período determinado da locação acerca da pretensão de exoneração dos fiadores, os efeitos desta exoneração somente serão produzidos após o prazo de 120 dias da data em que se tornou indeterminado o contrato de locação, e não da notificação"* (REsp 1.798.924/RS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/05/2019, DJe 21/05/2019). 3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp: 1587125 PR 2019/0281460-5, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 08/06/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 12/06/2020).

Quanto à alegada violação ao artigo 240 do CPC/2015, relativa aos efeitos da citação, constata-se que a questão mostra-se prejudicada, porquanto, uma vez reconhecida a natureza fático-probatória da controvérsia, os demais argumentos processuais não possuem o condão de alterar o deslinde da questão.

Por fim, a pretensão de redefinir o momento da "oposição do locador" para fins de indeterminação do contrato, conforme artigo 46, § 1º, da Lei 8.245/91, não se mostra inadequada, porquanto envolve análise fática das circunstâncias concretas.

Dessa forma, o acórdão recorrido aplicou corretamente a legislação pertinente, não havendo violação aos dispositivos legais invocados no recurso especial. As alegações recursais, em última análise, revelam mero inconformismo com a solução adotada pelo Tribunal estadual, o que não autoriza a abertura da via especial.

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.238.952 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0343920-4

Número de Origem:

00236561420158190209 00290159720198190210 202224509934 236561420158190209
290159720198190210

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

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 : HELOISA JUDICE BRAGA NETTO

AGRAVANTE : CARLOS ROBERTO BARROS BRAGA NETTO

ADVOGADOS : MARCO AURELIO COSTA DRUMMOND - RJ106941

GUSTAVO MOURA AZEVEDO NUNES - RJ107088

VINICIUS NASCIMENTO E SILVA - RJ197975

JACQUELINE VIANA MARTINS SILVEIRA DE SOUZA - RJ225099

TATIANE DE FRANCO GRUSMÃO - RJ233356

AGRAVADO : JOSÉ PAULO DA COSTA DECCACHÉ

ADVOGADO : JOSÉ PAULO DA COSTA DECCACHE (EM CAUSA PRÓPRIA) -
RJ050796

INTERES. : HILANA DE MORAES LANNES

INTERES. : DAN ESTEVE LANNES

INTERES. : PAUL ESTEVE LANNES

INTERES. : LEONARDO DA VINCI ULIANA CAMPOS

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, 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, 13 de outubro de 2025