



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2092522 - MG (2023/0299211-1)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : JULIANO COUTO
ADVOGADO : CLEBERSON DE OLIVEIRA VIEIRA - MG070493
RECORRIDO : THALINSON VIEIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : ADRIANA CAMPOS FERREIRA - MG184154

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. FIANÇA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. EXTENSÃO DA RESPONSABILIDADE DO FIADOR. OMISSÃO NA ANÁLISE DE TESES DEFENSIVAS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A responsabilidade do fiador se estende até a entrega das chaves, conforme cláusula contratual expressa e o art. 39 da Lei nº 8.245/1991. A prorrogação do contrato por prazo indeterminado não configura aditamento contratual, mas continuidade da relação locatícia nos mesmos termos, não sendo aplicável a Súmula 214/STJ.

2. O Tribunal de origem incorreu em omissão ao não analisar as teses defensivas relativas à existência de contrato de locação com terceiro e à violação à boa-fé objetiva (duty to mitigate the loss), que poderiam levar a resultados distintos, como a extinção ou limitação do débito.

3. A fundamentação genérica do acórdão recorrido, baseada em "dedução lógica", não atende ao dever de fundamentação previsto no art. 489, § 1º, IV, do CPC, nem ao princípio da profundidade do efeito devolutivo da apelação (art. 1.013, §§ 1º e 2º, do CPC).

4. O reexame das teses omitidas demandaria análise fático-probatória e interpretação de contratos, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.

5. Resultado do Julgamento: Recurso parcialmente provido para anular o acórdão recorrido na parte em que deixou de analisar as teses defensivas, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento.

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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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 novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2092522 - MG (2023/0299211-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : JULIANO COUTO
ADVOGADO : CLEBERSON DE OLIVEIRA VIEIRA - MG070493
RECORRIDO : THALINSON VIEIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : ADRIANA CAMPOS FERREIRA - MG184154

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. FIANÇA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. EXTENSÃO DA RESPONSABILIDADE DO FIADOR. OMISSÃO NA ANÁLISE DE TESES DEFENSIVAS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A responsabilidade do fiador se estende até a entrega das chaves, conforme cláusula contratual expressa e o art. 39 da Lei nº 8.245/1991. A prorrogação do contrato por prazo indeterminado não configura aditamento contratual, mas continuidade da relação locatícia nos mesmos termos, não sendo aplicável a Súmula 214/STJ.

2. O Tribunal de origem incorreu em omissão ao não analisar as teses defensivas relativas à existência de contrato de locação com terceiro e à violação à boa-fé objetiva (duty to mitigate the loss), que poderiam levar a resultados distintos, como a extinção ou limitação do débito.

3. A fundamentação genérica do acórdão recorrido, baseada em "dedução lógica", não atende ao dever de fundamentação previsto no art. 489, § 1º, IV, do CPC, nem ao princípio da profundidade do efeito devolutivo da apelação (art. 1.013, §§ 1º e 2º, do CPC).

4. O reexame das teses omitidas demandaria análise fático-probatória e interpretação de contratos, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.

5. Resultado do Julgamento: Recurso parcialmente provido para anular o acórdão recorrido na parte em que deixou de analisar as teses defensivas, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por JULIANO COUTO, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado (e-STJ, fls. 199):

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – EMBARGOS À EXECUÇÃO – FIADOR – RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES – PREVISÃO NO CONTRATO – ANUÊNCIA EXPRESSA À PRORROGAÇÃO DO PACTO – DESNECESSIDADE. Conforme entendimento assentado pelo STJ a responsabilidade do fiador pelo pagamento dos débitos locatícios subsiste até a efetiva entrega das chaves, desde que expressa no contrato, ou até que ocorra, ultrapassado o termo final inicialmente fixado pelo contrato, a exoneração da fiança. - A persistência da garantia prescinde da anuência do fiador com a prorrogação do contrato."

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 244-246), e também mantido o julgamento proferido no acórdão, sem retratação (e-STJ, fls. 212-218).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 489, § 1º, IV, do CPC, pois teria havido decisão não fundamentada, que não teria enfrentado argumentos capazes de infirmar o julgado (existência de contrato de locação com terceiro e violação à boa-fé objetiva/duty to mitigate the loss).

(ii) arts. 1.013, §§ 1º e 2º, e 503 do CPC, porque o Tribunal de origem não teria conhecido dos demais fundamentos da defesa devolvidos pela apelação, violando a profundidade da devolutividade e extrapolando os limites da coisa julgada quanto a questões não decididas.

(iii) arts. 819 e 830 do Código Civil, uma vez que se teria conferido interpretação extensiva à fiança e desconsiderado a delimitação contratual da responsabilidade do fiador, além de sua possibilidade de fixar a parte da dívida pela qual se obrigou.

(iv) arts. 39, 40, V, e 56 da Lei 8.245/1991, pois a responsabilidade do fiador teria sido estendida apesar de disposição contratual em contrário e sem a exigência de novo fiador na prorrogação por prazo indeterminado; ademais, o contrato por prazo determinado teria cessado de pleno direito, não se aplicando a responsabilização posterior sem anuência.

(v) Súmula 214 do STJ, porque o fiador não responderia por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu, hipótese que, segundo sustenta, teria ocorrido.

(vi) arts. 422, 187 e 113, § 1º, III, do Código Civil, porquanto teria havido afronta à boa-fé objetiva (inclusive ao dever de mitigar o próprio prejuízo), com abuso de direito e interpretação negocial dissociada da boa-fé, ao aguardar longo período para cobrança dos alugueres.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 378-386).

É o relatório.

VOTO

Síntese fática.

Extraí-se dos autos que, na origem, JULIANO COUTO opôs embargos à execução, sustentando a inexigibilidade da obrigação em seu desfavor por ser fiador de contrato de locação celebrado por prazo determinado (15/02/2013 a 15/05/2013), sem prorrogação automática e sem sua anuência a eventual aditamento posterior; alegou, ainda, a existência de locação do mesmo imóvel a terceira pessoa, imputando litigância de má-fé ao exequente, e requereu, subsidiariamente, a aplicação da boa-fé objetiva com o *duty to mitigate the loss*, além do efeito suspensivo e reconvenção por danos processuais.

A sentença julgou procedentes os embargos, reconhecendo a ausência de responsabilidade do embargante como fiador quanto aos alugueres de maio/2017 a junho/2018, declarou extinta a execução por ser ele o único executado, rejeitou a reconvenção, condenou o embargado ao pagamento de custas e honorários de 10% sobre o débito atualizado, e deferiu efeito suspensivo aos embargos (e-STJ, fls. 153-156).

No Tribunal, a 20ª Câmara Cível deu provimento à apelação, rejeitou os embargos à execução e determinou o prosseguimento da executiva, invertendo os ônus sucumbenciais e fixando honorários em 12% sobre o débito atualizado, à luz do art. 39 da Lei 8.245/91 e da cláusula contratual de responsabilidade do fiador até a entrega das chaves; posteriormente, os embargos de declaração foram rejeitados e, em juízo de retratação, manteve-se o acórdão, sem alteração do resultado (e-STJ, fls. 199-204; 244-246; 212-218).

1. Da negativa de prestação jurisdicional e da profundidade do efeito devolutivo (violação dos arts. 489, § 1º, IV, 1.013, §§ 1º e 2º, e 503 do CPC).

O recorrente alega, em primeiro lugar, que o Tribunal de origem incorreu em negativa de prestação jurisdicional, por violação ao art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil. Sustenta que o acórdão recorrido, ao reformar a sentença, não enfrentou argumentos essenciais deduzidos nos embargos à execução, os quais seriam capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada. Especificamente, aponta a omissão quanto à tese de existência de um contrato de locação do mesmo imóvel com uma terceira pessoa durante o período da cobrança e, subsidiariamente, a violação da boa-fé objetiva, na vertente do *duty to mitigate the loss* (dever de mitigar o próprio prejuízo), pela inércia prolongada do locador. Argumenta, ainda, que essa omissão violou a profundidade do efeito devolutivo da apelação (art. 1.013, §§ 1º e 2º, do CPC), pois, ao afastar o único fundamento da sentença (inexigibilidade da fiança por necessidade de aditamento), a Corte estadual deveria ter apreciado as demais questões de defesa suscitadas na instância originária.

Assiste razão, em parte, ao recorrente.

O juízo de primeiro grau acolheu a tese principal do embargante, qual seja, a de que a **cláusula 13ª do contrato de locação exigia a elaboração de um "novo contrato" para a prorrogação da avença**, o que, na sua ausência, desobrigaria o fiador por débitos posteriores ao prazo determinado, com fundamento na Súmula 214/STJ (e-STJ, fls. 155). Por ter julgado procedentes os embargos com base nesse fundamento, o magistrado sentenciante não avançou na análise das demais teses defensivas, como a alegação de uma locação simultânea a terceiro e a violação da boa-fé objetiva.

Ao julgar a apelação, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais reformou a sentença, afastando a tese acolhida em primeiro grau. Entendeu que, **havendo cláusula contratual expressa de responsabilidade do fiador até a entrega das chaves (cláusula 18ª), a garantia persistiria mesmo com a prorrogação legal do contrato por prazo indeterminado**, nos termos do art. 39 da Lei nº 8.245/1991, sendo inaplicável a Súmula 214/STJ (e-STJ, fls. 201-203).

Opostos embargos de declaração pelo ora recorrente, nos quais se apontou expressamente a omissão quanto ao exame das teses subsidiárias (e-STJ, fls. 224-239), a Corte estadual rejeitou-os, por entender inexistirem os vícios do art. 1.022 do CPC (e-STJ, fls. 244-246). Posteriormente, em juízo de retratação determinado pela Terceira Vice-Presidência daquele Tribunal, à luz do Tema 339/STF, o Colegiado manteve o acórdão, sob o argumento de que as teses subsidiárias teriam sido suplantadas "*por evidente dedução material*" e "*dedução lógica*", uma vez reconhecida a prorrogação da fiança. Consta do voto condutor da retratação (e-STJ, fls. 217-218):

"Deste modo, diante do reconhecimento da prorrogação da fiança nos termos do contrato, outra conclusão não resta a não ser de que a tese relativa à realização de um contrato entre um terceiro e o embargado, o qual não restou cabalmente demonstrado, eis que, a despeito de o embargado ter alegado a falsidade da assinatura, a parte que apresentou o documento não requereu perícia grafotécnica, cujo ônus era seu, por dedução lógica caiu por terra, assim como a alegação da matéria de defesa da teoria do duty mitigate the loss, diante do reconhecimento da prorrogação da fiança até a entrega das chaves."

A fundamentação adotada pelo Tribunal *a quo* para afastar a análise das teses subsidiárias não se sustenta. O dever de fundamentação das decisões judiciais, consagrado no art. 93, IX, da Constituição Federal e detalhado no art. 489, § 1º, IV, do CPC, exige que o julgador enfrente todos os argumentos deduzidos no processo que sejam capazes, em tese, de infirmar a conclusão adotada. Não se trata de examinar todas as alegações de forma exaustiva, mas sim de analisar aquelas que possuem pertinência e relevância para o desfecho da lide.

No caso concreto, as teses de defesa omitidas não são meros desdobramentos da questão principal (extensão da fiança). Pelo contrário, são fundamentos autônomos que, se acolhidos, poderiam levar a um resultado diverso, mesmo que se reconhecesse a validade da prorrogação da garantia. A alegação de que o imóvel estaria locado a um terceiro no mesmo período da cobrança, por exemplo, se comprovada, poderia fulminar a própria existência do débito

em face da locatária original e, consequentemente, do fiador. Da mesma forma, a tese do *duty to mitigate the loss*, se acolhida, poderia levar não à extinção total da execução, mas à limitação do montante devido, o que representa um resultado distinto da simples improcedência dos embargos.

A rejeição desses argumentos com base em uma suposta "*dedução lógica*" derivada do reconhecimento da prorrogação da fiança representa, na verdade, uma fundamentação genérica e insuficiente, que não dialoga com as particularidades de cada tese. O acórdão não explicou, de forma concreta, por que a prorrogação da fiança tornaria irrelevante a discussão sobre a existência de outro locatário ou sobre a inércia do credor. A decisão que se limita a afirmar que uma tese "*caiu por terra*" por decorrência lógica, sem demonstrar o raciocínio que a sustenta, não cumpre o mandamento do art. 489, § 1º, IV, do CPC.

Assim, reconheço a violação ao art. 489, § 1º, IV, do CPC, e, por conseguinte, aos arts. 1.013, §§ 1º e 2º, do CPC, que impunham ao Tribunal de origem o dever de analisar todas as questões suscitadas e discutidas no processo devolvidas pelo recurso de apelação.

Contudo, diferentemente do que ocorre em casos onde a omissão se restringe a questões puramente de direito e os fatos se encontram cabalmente delineados nas instâncias ordinárias, as teses de defesa omitidas - a existência de uma locação simultânea a terceiro e a violação do dever de mitigar o próprio prejuízo (*duty to mitigate the loss*) - demandam reexame do conjunto fático-probatório e, em parte, a interpretação de contratos que não foram objeto de análise aprofundada pela instância *a quo* em razão da omissão. Tal reexame encontra óbice na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça e na expressa vedação de interpretar cláusulas contratuais quando a instância ordinária não o fez, conforme reiterada jurisprudência desta Corte. Assim, reconhecida a omissão, impõe-se a anulação do acórdão recorrido na parte viciada, com o consequente retorno dos autos ao Tribunal de origem para que profira novo julgamento, enfrentando as teses defensivas suscitadas pelo recorrente.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO. JUROS REMUNERATÓRIOS, ABUSIVIDADE CONSTATADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REDUÇÃO À TAXA MÉDIA DE MERCADO. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR.

SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DO JULGADO. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO REEXAME DE FATOS E PROVAS DOS AUTOS.

INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de ser possível, de forma excepcional, a revisão da taxa prevista em contratos bancários sobre os quais incide a legislação consumerista, desde que o caráter abusivo fique cabalmente demonstrado, mediante a colocação do consumidor em desvantagem exagerada (art. 51, § 1º, do CDC), de acordo com as peculiaridades do julgamento em concreto.

2. Modificar o entendimento do Tribunal local, acerca da ausência de caráter abusivo dos juros praticados pela instituição financeira, incorrerá em

reexame de matéria fático-probatória e das cláusulas contratuais, o que é inviável, devido ao óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. *Encontrando-se o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte, inarredável a aplicação da Súmula 83/STJ.*

4. *Agravo interno improvido."*

(AgInt no AREsp n. 2.045.646/RS, relator **Ministro Marco Aurélio Bellizze**, Terceira Turma, julgado em 8/8/2022, DJe de 10/8/2022, g.n.).

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. OMISSÃO NO ACÓRDÃO DE ORIGEM. NÃO OCORRÊNCIA. JUROS REMUNERATÓRIOS. ABUSIVIDADE. AUSÊNCIA. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. ENTENDIMENTO FIRMADO EM RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. PREVISÃO NO CONTRATO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. *Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, obscuridades ou contradições, deve ser afastada a alegada ofensa ao art. 1.022, I e II, do Código de Processo Civil.*

2. *"A taxa média de mercado apurada pelo Banco Central para cada segmento de crédito é referencial útil para o controle da abusividade, mas o simples fato de a taxa efetiva cobrada no contrato estar acima da taxa média de mercado não significa, por si só, abuso. Ao contrário, a média de mercado não pode ser considerada o limite, justamente porque é média; incorpora as menores e maiores taxas praticadas pelo mercado, em operações de diferentes níveis de risco. Foi expressamente rejeitada pela Segunda Seção a possibilidade de o Poder Judiciário estabelecer aprioristicamente um teto para taxa de juros, adotando como parâmetro máximo o dobro ou qualquer outro percentual em relação à taxa média."*

3. *A capitalização mensal de juros é legal em contratos bancários celebrados posteriormente à edição da MP 1.963-17/2000, de 31.3.2000, desde que expressamente pactuada. A previsão no contrato de taxa de juros anual superior ao duodécuplo da mensal é suficiente para permitir a cobrança da taxa efetiva anual contratada.*

4. *Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e interpretar de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).*

5. *Agravo interno a que se nega provimento."*

(AgInt no AREsp n. 1.987.137/SP, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 3/10/2022, DJe de 7/10/2022, g.n.).

Passo, portanto, a examinar as teses que foram objeto de omissão na instância ordinária.

2. Da extensão da responsabilidade do fiador (violação dos arts. 819 e 830 do CC; 39, 40, V, e 56 da Lei nº 8.245/1991; e da Súmula 214/STJ).

O recorrente defende que a fiança, por ser um contrato benéfico, não admite interpretação extensiva (art. 819 do CC), e que sua responsabilidade estaria limitada ao prazo determinado originalmente no contrato de locação (15/02/2013 a 15/05/2013). Argumenta que a cláusula 13ª do instrumento contratual, ao prever a necessidade de "elaboração de um novo contrato" para a continuidade da locação, afastaria a prorrogação automática e, por conseguinte, a extensão da garantia. Sustenta, ademais, a incidência da Súmula 214/STJ, pois a prorrogação do pacto configuraria um aditamento ao qual não anuiu.

Neste ponto, a irresignação não merece prosperar.

O art. 39 da Lei nº 8.245/1991, com a redação dada pela Lei nº 12.112/2009, é claro ao dispor que, *"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"*.

No caso dos autos, o contrato de locação contém duas cláusulas relevantes para a análise da controvérsia. A cláusula 13ª dispõe que, se a locatária desejasse continuar no imóvel após o prazo, *"o LOCADOR providenciará a elaboração de um novo contrato"* (e-STJ, fls. 155). Por outro lado, a cláusula 18ª, que institui a fiança, estabelece que o fiador, ora recorrente, *"se responsabiliza por todas as obrigações ora assumidas pela LOCATÁRIA, até a entrega das chaves"* (e-STJ, fls. 201).

A interpretação sistemática dessas cláusulas, à luz da legislação de regência, leva à conclusão de que a responsabilidade do fiador se estendeu com a prorrogação do contrato. A previsão de elaboração de um *"novo contrato"* na cláusula 13ª não tem o condão de afastar a regra da prorrogação legal automática, prevista no parágrafo único do art. 56 da Lei do Inquilinato, que ocorre quando o locatário permanece no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador.

A referida cláusula pode ser interpretada como uma faculdade das partes de formalizar a continuidade da relação por meio de um novo instrumento, mas sua inobservância não impede a prorrogação tácita e legal da locação, que passa a vigor por prazo indeterminado.

Uma vez prorrogado o contrato por prazo indeterminado, incide a regra do art. 39 da Lei nº 8.245/1991. Havendo cláusula expressa de responsabilidade do fiador *"até a entrega das chaves"*, como há no presente caso (cláusula 18ª), a garantia persiste. Não há que se falar em interpretação extensiva da fiança (art. 819 do CC), pois a extensão da responsabilidade decorre de previsão contratual expressa, à qual o fiador anuiu no momento da celebração do pacto original.

Ademais, não se aplica à hipótese o enunciado da Súmula 214/STJ (*"O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu"*). A prorrogação legal do contrato de locação por prazo indeterminado não se confunde com aditamento contratual. O aditamento implica alteração das cláusulas pactuadas (novação, moratória, etc.), enquanto a prorrogação legal é a mera continuidade da relação locatícia nos mesmos termos anteriormente ajustados, por força de lei. A responsabilidade do fiador, neste caso, não advém de um novo pacto, mas daquele original que já previa sua obrigação até a devolução do imóvel.

Caso o fiador desejasse se desonerar da garantia após o término do prazo determinado e a prorrogação por prazo indeterminado, deveria ter se valido do mecanismo previsto no art. 835 do Código Civil, notificando o credor de sua intenção. Uma vez notificado, sua responsabilidade perduraria por cento e vinte dias. Não havendo nos autos qualquer prova de que o recorrente tenha promovido a notificação exoneratória, sua responsabilidade como garante permaneceu hígida.

Nesse sentido, confira:

"DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. SÚMULA 182/STJ. INAPLICABILIDADE. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS. LEGITIMIDADE PASSIVA DO FIADOR. CONTRATO DE FIANÇA. PRORROGAÇÃO ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. PREVISÃO CONTRATUAL. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSOS ESPECIAIS DESPROVIDOS.

1. "A melhor interpretação do § 2º do art. 99 do CPC/2015 é no sentido de que deve o juiz, apenas diante da dúvida ou da insuficiência dos elementos apresentados pelo requerente, intimá-lo antes de indeferir o pedido, a fim de possibilitar a devida comprovação do preenchimento dos pressupostos para a concessão da gratuidade de justiça" (REsp 2.001.930/SP, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/2/2023, DJe de 10/3/2023).

2. Nos termos do art. 62, I e II, da Lei 8.245/91, o fiador é parte legítima para constar no polo passivo de demanda na qual se cumulam os pedidos de despejo e de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação.

3. Não se aplica o Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação regido pela Lei 8.245/91. Precedentes.

4. 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.

5. Agravo interno provido para conhecer dos agravos e negar provimento aos recursos especiais."

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.227.091/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 28/9/2023, g.n.)

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS. FIANÇA. CONTRATO POR PRAZO DETERMINADO. ALTERAÇÃO DO QUADRO SOCIAL. EMPRESA AFIANÇADA. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. EXONERAÇÃO. EFEITOS.

1. Ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis, ajuizada em 10/12/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 18/10/2023 e concluso ao gabinete em 21/02/2024.

2. O propósito recursal é decidir se, em contrato de locação por prazo determinado, a alteração de quadro social da empresa afiançada admite a exoneração de fiador que havia prestado a garantia em razão de vínculo afetivo com algum dos sócios que se retirou e, sendo possível, a partir de quando a notificação passa surtir os efeitos de exonerar o fiador.

3. Necessário distinguir a notificação feita pelo fiador ao locador com a intenção de exonerar-se dos efeitos dessa notificação, os quais irão definir efetivamente a partir de quando o fiador estará exonerado da obrigação fidejussória.

4. A exoneração do fiador tem início distinto em cada uma das modalidades de contrato de locação, que pode ser firmado por (I) prazo indeterminado, (II) por prazo determinado que, prorrogando-se, torna-se indeterminado e (III) por prazo determinado que se extingue na data prevista ou antes.

5. Para os contratos por prazo indeterminado, aplica-se o art. 835 do Código Civil, combinado com o art. 40, X, da Lei 8.245/91, de forma que o fiador poderá exonerar-se da fiança, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador. Cuida-se de denúncia vazia, sem a necessidade de apresentar justificativas.

6. Para os contratos firmados por prazo determinado, mas que se tornam indeterminados em razão da sua prorrogação, a jurisprudência deste STJ assentou a desnecessidade de a notificação ser realizada apenas no período da

indeterminação do contrato de locação, podendo os fiadores, no curso da locação com prazo determinado, notificarem o locador de sua intenção, embora seus efeitos somente possam se projetar para o período de indeterminação do contrato. Precedentes.

7 . Em se tratando de locação por prazo determinado que tem fim na data avençada ou antes, a notificação exoneratória pode ser feita durante sua vigência, mas o compromisso fidejussório se estende até o fim do contrato.

8. Não há como se aplicar aos contratos de locação firmados por prazo determinado a regra do art. 40, X, da Lei 8 .245/91, pois o dispositivo refere-se exclusivamente aos contratos por prazo indeterminado.

9. Embora possa ser enviada notificação exoneratória ao locador durante a vigência do contrato por prazo determinado, o fiador somente irá se exonerar de sua obrigação, (I) ao término do contrato por prazo determinado, ainda que haja alteração no quadro social da empresa afiançada ou (II) em 120 dias a partir da data em que o contrato se torna indeterminado, por qualquer razão.

10 . O art. 820 do Código Civil determina que se pode estipular a fiança, ainda que sem consentimento do devedor ou contra a sua vontade.

11. Sendo o vínculo pessoal entre o fiador e algum dos sócios da empresa afiançada essencial para continuidade da garantia, tal disposição deve estar prevista expressamente no contrato de fiança, nos termos do art . 830 do Código Civil.

12. Recurso especial conhecido e provido."

(STJ - REsp: 2121585 PR 2024/0029590-0, Relator.: **Ministra Nancy Andrighi**, Data de Julgamento: 14/05/2024, T3 - Terceira Turma, Data de Publicação: DJe 17/05/2024)

Portanto, sob o prisma da legislação e da interpretação contratual, o acórdão recorrido, neste ponto específico, decidiu em conformidade com o ordenamento jurídico, não havendo que se falar em violação dos arts. 819 e 830 do Código Civil, 39, 40, V, e 56 da Lei nº 8.245/1991, ou da Súmula 214/STJ.

3. Da violação da boa-fé objetiva (*duty to mitigate the loss*) e da existência de contrato com terceiro (violação dos arts. 113, § 1º, III, 187 e 422 do CC).

As teses de defesa concernentes à violação da boa-fé objetiva, especialmente na vertente do *duty to mitigate the loss*, e à suposta existência de um contrato de locação com terceiro, foram objeto de omissão pelo Tribunal de origem, conforme reconhecido no item 1 deste voto.

O exame dessas questões, contudo, demandaria, por parte desta Corte Superior, uma incursão aprofundada no contexto fático-probatório dos autos, para verificar, por exemplo, se a inércia do locador extrapolou a mera delonga e configurou abuso de direito ou *supressio*, ou se o alegado contrato com terceiro é autêntico e possui o condão de desconstituir o débito locatício. Tal análise fática é vedada em sede de Recurso Especial, conforme o óbice da Súmula 7/STJ.

Igualmente, a interpretação de contratos que não foram devidamente analisados pela instância ordinária em razão da omissão também encontra vedação nesta via recursal. Desse modo, não é possível a esta Corte Superior adentrar no mérito dessas questões, devendo o Tribunal *a quo* proferir novo julgamento, enfrentando-as de forma fundamentada, à luz das provas e argumentos já constantes dos autos.

4. Dispositivo.

Ante o exposto, **dou parcial provimento ao recurso especial** para, reconhecendo a violação ao art. 489, § 1º, IV, do CPC e aos arts. 1.013, §§ 1º e 2º, do CPC, anular o acórdão

proferido nos embargos de declaração e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais para que novo julgamento, a fim de sanar as omissões aqui verificadas.

Ficam, portanto, prejudicadas as análises das demais teses recursais relativas ao mérito das questões omitidas.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.092.522 / MG

Número Registro: 2023/0299211-1

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

0012695572019 00126955720198130074 00483113020188130074 10000221255946001
10000221255946002 10000221255946003 10000221255946004 12695572019 126955720198130074
2019001269557 483113020188130074

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JULIANO COUTO

ADVOGADO : CLEBERSON DE OLIVEIRA VIEIRA - MG070493

RECORRIDO : THALINSON VIEIRA DOS SANTOS

ADVOGADO : ADRIANA CAMPOS FERREIRA - MG184154

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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, 10 de novembro de 2025