SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2743316 - GO (2024/0342944-3)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RAUL ARAÚJO** |
| AGRAVANTE | : | SALSADORO MASSAS E GRELHADOS LTDA |
| OUTRO NOME | : | SALSADORO MASSAS E GRELHADOS EIRELLI - MICROEMPRESA |
| AGRAVANTE | : | LUIZ GONZAGA JUNIOR |
| AGRAVANTE | : | SILVIA CRISTINA BEOZZO JUNQUEIRA DE ANDRADE |
| ADVOGADOS | : | MORGANNA PEIXOTO OLIVEIRA - GO039470<br>RICARDO MACIEL DA COSTA ROCHA REIS - GO030318 |
| AGRAVADO | : | TRANSCER CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA |
| ADVOGADO | : | DÉBORA CRISTINA DE CARVALHO - GO027257 |

**EMENTA**

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. CERCEAMENTO DE DEFESA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DOS FIADORES. RECURSO DESPROVIDO.

1. O julgamento antecipado da lide não configura cerceamento de defesa quando o Tribunal de origem considera o feito devidamente instruído e reputa desnecessária a produção de provas para a decisão, por se tratar de matéria eminentemente de direito ou de fato já comprovado documentalmente. A revisão das premissas que levaram à conclusão pela suficiência das provas demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

2. A ausência de apreciação pelo Tribunal de origem sobre o conteúdo normativo do art. 313, V, do CPC, sob o prisma da prejudicialidade externa, impede o conhecimento do recurso especial neste ponto, em razão da ausência de prequestionamento, conforme as Súmulas 282 e 356 do STF.

3. Nos contratos de locação prorrogados por prazo indeterminado, a responsabilidade do fiador perdura até a efetiva entrega das chaves, salvo disposição contratual expressa em sentido contrário ou exoneração da obrigação na forma da lei civil. A decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência pacífica do STJ, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.

4. Resultado do Julgamento: Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, desprovido.

**ACÓRDÃO**

**Documento eletrônico VDA53233660 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/12/2025 17:56:18**
**Publicação no DJEN/CNJ de 19/12/2025. Código de Controle do Documento: ff05b2fc-376a-457f-aea7-54c11201fd54**

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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar 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, 17 de dezembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

**Documento eletrônico VDA53233660 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 17/12/2025 17:56:18**
**Publicação no DJEN/CNJ de 19/12/2025. Código de Controle do Documento: ff05b2fc-376a-457f-aea7-54c11201fd54**

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2743316 - GO (2024/0342944-3)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RAUL ARAÚJO** |
| AGRAVANTE | : | SALSADORO MASSAS E GRELHADOS LTDA |
| OUTRO NOME | : | SALSADORO MASSAS E GRELHADOS EIRELLI - MICROEMPRESA |
| AGRAVANTE | : | LUIZ GONZAGA JUNIOR |
| AGRAVANTE | : | SILVIA CRISTINA BEOZZO JUNQUEIRA DE ANDRADE |
| ADVOGADOS | : | MORGANNA PEIXOTO OLIVEIRA - GO039470<br>RICARDO MACIEL DA COSTA ROCHA REIS - GO030318 |
| AGRAVADO | : | TRANSCER CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA |
| ADVOGADO | : | DÉBORA CRISTINA DE CARVALHO - GO027257 |

**EMENTA**

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. CERCEAMENTO DE DEFESA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DOS FIADORES. RECURSO DESPROVIDO.

1. O julgamento antecipado da lide não configura cerceamento de defesa quando o Tribunal de origem considera o feito devidamente instruído e reputa desnecessária a produção de provas para a decisão, por se tratar de matéria eminentemente de direito ou de fato já comprovado documentalmente. A revisão das premissas que levaram à conclusão pela suficiência das provas demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

2. A ausência de apreciação pelo Tribunal de origem sobre o conteúdo normativo do art. 313, V, do CPC, sob o prisma da prejudicialidade externa, impede o conhecimento do recurso especial neste ponto, em razão da ausência de prequestionamento, conforme as Súmulas 282 e 356 do STF.

3. Nos contratos de locação prorrogados por prazo indeterminado, a responsabilidade do fiador perdura até a efetiva entrega das chaves, salvo disposição contratual expressa em sentido contrário ou exoneração da obrigação na forma da lei civil. A decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência pacífica do STJ, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.

4. Resultado do Julgamento: Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, desprovido.

**RELATÓRIO**

**Documento eletrônico VDA52613017 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/12/2025 21:16:48**
**Código de Controle do Documento: aed785ab-eb11-4515-a88c-84a2ff97a989**

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SALSADORO MASSAS E GRELHADOS EIRELLI-ME E OUTROS contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado:

> "*EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. ABUSIVIDADE DOS ENCARGOS COBRADOS NÃO COMPROVADAS. AÇÃO REVISIONAL EM APENSO. IMPROCEDÊNCIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. RESPONSABILIDADE DOS FIADORES SENTENÇA MANTIDA. 1. Descabida a produção de provas, nesta ação de despejo, visando demonstrar a abusividade dos valores cobrados, matéria que foi objeto de ação própria e julgada improcedente, incidindo, portanto, os efeitos da coisa julgada material. 2. Não há se falar em cerceamento do direito de defesa, porque o juízo de origem, como destinatário imediato das provas, pode e deve indeferir a produção de provas desnecessárias e impertinentes ao desate da controvérsia (Súmula 28 deste TJGO). 3. Não tendo os fiadores promovido a notificação resilitória, na forma do art. 40, X, da lei 8.245/91, com o intuito de se exonerarem da garantia, patente sua legitimidade passiva para responder pelo inadimplemento advindo do contrato de aluguel entabulado, mesmo após a prorrogação automática. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA.*" *(e-STJ, fls. 515 e 521-522)*

Os embargos de declaração foram acolhidos, sem efeitos modificativos, para sanar omissão quanto ao pedido de sobrestamento em razão de ação de exigir contas (e-STJ, fls. 542-548 e 550).

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

**(i) arts. 369 e 355, I, do Código de Processo Civil**, pois teria havido cerceamento de defesa, uma vez que o juízo teria indeferido provas e julgado antecipadamente a lide, quando seria necessária instrução probatória para demonstrar a suposta cobrança indevida de encargos.

**(ii) art. 313, V, do Código de Processo Civil**, pois o feito deveria ter sido sobrestado em razão de prejudicialidade externa, uma vez que a ação de exigir contas poderia produzir decisão que influenciaria o resultado da cobrança dos encargos locatícios.

**(iii) art. 39 da Lei 8.245/1991 e art. 17 do Código de Processo Civil**, pois não haveria cláusula de responsabilização dos fiadores após a prorrogação automática do contrato e, por isso, os fiadores seriam partes ilegítimas para responder pelos débitos formados após o término do prazo determinado.

Não foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fl. 640).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório. Decido.

## VOTO

**Documento eletrônico VDA52613017 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/12/2025 21:16:48**
**Código de Controle do Documento: aed785ab-eb11-4515-a88c-84a2ff97a989**

Extrai-se dos autos que, na origem, a locadora TRANSCER Construtora e Administradora de Imóveis Ltda. alegou ter firmado contrato de locação comercial em 27/06/2015, com prazo até 31/07/2020 e prorrogação por prazo indeterminado, e que a locatária SALSADORO Massas e Grelhados Eireli-ME, bem como seus fiadores, tornaram-se inadimplentes a partir de novembro/2020, apesar de tentativas de negociação. Narrado o episódio de tentativa de trespasse sem quitação do débito e a não entrega das chaves até então, propôs ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, com pedidos de rescisão e condenação aos aluguéis e acessórios, correção, juros, multa e honorários contratuais.

A sentença julgou procedentes os pedidos para condenar os réus ao pagamento dos aluguéis e acessórios devidos até a data da desocupação (12/04/2021), com correção pelo IGP/DI, juros moratórios de 1% ao mês, multa de 2% e honorários advocatícios contratuais de 20% sobre o valor do débito, além de honorários sucumbenciais de 10%, nos termos do art. 85, § 2, c/c art. 98, § 3, do Código de Processo Civil (e-STJ, fls. 470-478).

No acórdão, o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás conheceu e desproveu a apelação dos réus, afastando cerceamento de defesa, mantendo a improcedência da revisional em apenso e reconhecendo a legitimidade passiva dos fiadores, por ausência de notificação resilitória nos termos do art. 40, X, da Lei 8.245/1991; a ementa consignou a manutenção integral da sentença. Em embargos de declaração, acolhidos sem efeitos modificativos, sanou-se omissão quanto ao pedido de sobrestamento, reputado desnecessário diante da ação de exigir contas em curso (e-STJ, fls. 515, 521-522; 542-548, 550).

O agravo preenche os requisitos de admissibilidade. Passo, portanto, à análise do recurso especial.

A irresignação não merece prosperar.

**(i) Do cerceamento de defesa (arts. 355, I, e 369 do CPC)**

Os Recorrentes sustentam a ocorrência de cerceamento de defesa, pois o juízo de primeiro grau indeferiu o pedido de produção de provas e julgou antecipadamente a lide, o que os teria impedido de demonstrar a incorreção dos valores cobrados a título de encargos condominiais. O Tribunal de origem, ao analisar a questão, concluiu pela desnecessidade da prova, nos seguintes termos: "*Não há se falar em cerceamento do direito de defesa, porque o juízo de origem, como destinatário imediato das provas, pode e deve indeferir a produção de provas desnecessárias e impertinentes ao desate da controvérsia (Súmula 28 deste TJGO).*" (e-STJ, fl. 518).

Consoante a jurisprudência desta Corte Superior, não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide nas hipóteses em que o Tribunal de origem considera o feito devidamente instruído, reputando desnecessária a produção de provas para a decisão por se tratar de matéria eminentemente de direito ou de fato já comprovado documentalmente, como é o caso dos autos. A revisão das premissas que levaram a Corte estadual a concluir pela suficiência das provas demandaria, inevitavelmente, o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

Nesse sentido:

**Documento eletrônico VDA52613017 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/12/2025 21:16:48**
**Código de Controle do Documento: aed785ab-eb11-4515-a88c-84a2ff97a989**

"*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO RESCISÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.*
*1. Não há falar em ofensa ao art. 1022 do CPC, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal a quo, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte, tal como na hipótese dos autos.*
*2. A revisão das conclusões que levaram o Tribunal de origem a julgar improcedente a ação rescisória, ante a inexistência de cerceamento de defesa, ensejaria, necessariamente, o reexame de elementos fáticos e das provas que instruem os autos, o que não se admite em sede de recurso especial, ante a Súmula 7 deste Tribunal.*
***3. Conforme entendimento firmado por esta Corte Superior, não caracteriza cerceamento de defesa o mero julgamento antecipado da lide nos casos em que o Tribunal de origem entende adequadamente instruído o feito e conclui pela desnecessidade de se produzir de outras provas por se tratar de matéria já provada documentalmente. Incidência da Súmula 83/STJ.***
*4. Agravo interno desprovido.*"
(AgInt no AREsp n. 2.773.721/SC, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025, g.n.)

Portanto, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.

**(ii) Da necessidade de sobrestamento (art. 313, V, do CPC)**

A parte recorrente alega violação do art. 313, V, do CPC, em decorrência da ausência de sobrestamento do processo para aguardar o julgamento de ação de exigir contas, que seria prejudicial ao desfecho da presente demanda.

Verifica-se, todavia, que o conteúdo normativo do dispositivo invocado no apelo nobre não foi apreciado pelo Tribunal *a quo* sob o prisma da prejudicialidade externa. Embora a questão do sobrestamento tenha sido suscitada nos embargos de declaração, o acórdão que os julgou se limitou a afastar a necessidade da suspensão por outros fundamentos, sem emitir juízo de valor específico sobre a subsunção do caso à hipótese do art. 313, V, do CPC.

O prequestionamento é pressuposto específico do recurso especial, exigido inclusive para matérias de ordem pública. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF.

Nesse sentido:

"*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. SÚMULA 182/STJ. INAPLICABILIDADE. RECONSIDERAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.*
*(...)*
***4. A Corte local não se pronunciou sobre a tese de julgamento citra petita, não se configurando o prequestionamento da matéria, a qual nem sequer foi suscitada nos embargos de declaração opostos na origem. Incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356/STF.***

**Documento eletrônico VDA52613017 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/12/2025 21:16:48**
**Código de Controle do Documento: aed785ab-eb11-4515-a88c-84a2ff97a989**

> *5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.*"
> (AgInt no AREsp n. 2.652.215/DF, Relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 28/2/2025, g.n.).
>
> "*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. CHAVES. ATRASO NA ENTREGA. ASTREINTES. REVISÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. MULTA COMINATÓRIA. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. DANOS MORAIS. EXCLUSÃO. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DO ARTIGO INDICADO. SÚMULA N. 284/STF. DECISÃO MANTIDA.*
> *(...)*
> ***2. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.***
> *(...)*
> *5. Agravo interno a que se nega provimento.*"
> (AgInt no AREsp n. 2.621.589/AM, Relator **Ministro Antonio Carlos Ferreira** , Quarta Turma, j. 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025, g.n.).

E nem se diga que houve a configuração do **prequestionamento ficto,** uma vez que sobre a questão o STJ entende que o prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC/2015, **demanda não só que haja a oposição dos embargos de declaração no Tribunal a quo como também a indicação, no recurso especial, da ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, especificamente quanto à questão que se pretende ver analisada**. A propósito:

> "*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIO NO SERVIÇO. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. SUPOSTO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. ART. 1.021, § 4º, DO CPC /15. INTUITO PROTELATÓRIO NÃO EVIDENCIADO. IMPERTINÊNCIA. NÃO PROVIDO.*
> ***1. Conforme jurisprudência desta Corte: "A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4.4.2017, DJe 10.4.2017).***
> *2. Para a aplicação da multa do art. 1021, §4º, do CPC, é necessário que exista demonstração de requisitos cumulativos, previsto no Diploma Processual Civil, o que inexiste na hipótese.*
> *3. Agravo interno a que se nega provimento.*"
> (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.396.692/SP, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025, g.n.)

E no presente caso, embora a tese tenha sido suscitada como omissa no âmbito dos embargos de declaração opostos na origem, não foi referida como causa de negativa de prestação jurisdicional no recurso especial em análise, em eventual capítulo pertinente à violação do art. 1.022 do CPC/2015, não se configurando, portanto, o prequestionamento ficto.

**Documento eletrônico VDA52613017 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/12/2025 21:16:48**
**Código de Controle do Documento: aed785ab-eb11-4515-a88c-84a2ff97a989**

Desse modo, o recurso especial não pode ser conhecido neste ponto.

**(iii) Da ilegitimidade passiva dos fiadores (art. 39 da Lei 8.245/91 e art. 17 do CPC)**

Os Recorrentes defendem a ilegitimidade passiva dos fiadores, ao argumento de que a garantia fidejussória não se estenderia à prorrogação do contrato por prazo indeterminado, pois não haveria cláusula contratual prevendo tal extensão. O Tribunal de origem, por sua vez, assentou que a responsabilidade dos fiadores persiste, por não terem promovido a notificação resilitória, na forma do art. 40, X, da Lei 8.245/91 (e-STJ, fls. 515 e 520). Consignou, ainda, que "*Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel. Inteligência do artigo 39 da Lei 8.245/91.*" (e-STJ, fl. 520).

A decisão recorrida está em harmonia com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior, consolidada no sentido de que, nos contratos de locação prorrogados por prazo indeterminado, a responsabilidade do fiador perdura até a efetiva entrega das chaves, salvo se houver disposição contratual expressa em sentido contrário ou se o fiador tiver se exonerado da obrigação na forma da lei civil.

A propósito, confiram-se os seguintes precedentes:

> "*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO EM CONTA CORRENTE. FIADOR. LEGITIMIDADE PASSIVA. PRORROGAÇÕES AUTOMÁTICAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.*
> *1. As instâncias ordinárias determinaram que o contrato sub judice contém uma cláusula de prorrogação automática, permitindo a alteração do valor do limite de crédito e dos encargos aplicados. A tese de novação não foi devidamente apreciada pelo Tribunal estadual, carecendo do necessário prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211 do STJ.*
> ***2. A alegação de ilegitimidade passiva do fiador não prospera, pois a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhece a validade da cláusula que determina a renovação automática da fiança com a prorrogação do contrato principal. A revisão das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido é vedada em recurso especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ.***
> *2. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.*"
> (AREsp n. 2.787.682/PR, relator **Ministro Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 28/8/2025, g.n.)

> "*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*

**Documento eletrônico VDA52613017 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/12/2025 21:16:48**
**Código de Controle do Documento: aed785ab-eb11-4515-a88c-84a2ff97a989**

*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.)

"*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. FERIADO LOCAL. PROVA DO FERIADO. TEMPESTIVIDADE. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. CONTRATO DE LOCAÇÃO. FIANÇA PRESTADA POR CASAL. MORTE DE UM DOS FIADORES. LEGITIMIDADE PASSIVA DO SUPÉRSTITE. VIÚVA QUE ASSINOU O CONTRATO COMO COFIADORA (SÚMULAS 5 E 7/STJ). PRORROGAÇÃO DO CONTRATO POR PRAZO INDETERMINADO. RESPONSABILIDADE DA FIADORA. ENTREGA DAS CHAVES. CLÁUSULA EXPRESSA. PROVIMENTO PARCIAL DA APELAÇÃO PARA EXCLUIR O ESPÓLIO DO FIADOR DO POLO PASSIVO DA AÇÃO. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. CABIMENTO. AGRAVO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.*
*1. O Tribunal de origem, examinando o contrato de fiança firmado entre as partes, afirmou que a viúva assinou o documento na condição de cofiadora juntamente com o marido, e não a título de outorga uxória, reconhecendo sua legitimidade passiva para responder pelos débitos locatícios. A modificação desse entendimento demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, inviável em sede de recurso especial (Súmulas 5 e 7 do STJ).*
*2. "A jurisprudência do STJ firmou o entendimento de que, tratando-se de locação predial urbana contratada à luz da redação primitiva do art. 39 da Lei do Inquilinato, subsiste a fiança prestada na hipótese de prorrogação do contrato - inclusive até a entrega das chaves -, desde que haja cláusula expressa nesse sentido" (AgInt no AREsp 1274030/GO, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 02/08/2018, DJe 09/08/2018) .*
***3. 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.***
*4. "A fixação de honorários advocatícios é consectário lógico da sucumbência e, em havendo provimento do recurso, deve ela ser reanalisada" (EDcl nos EDcl no AgRg nos EDcl nos EDcl no REsp n. 1.194.631/SC, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 4/8/2015, DJe 17/8/2015).*
*5. Reformada parcialmente a sentença para afastar a condenação de um dos corréus, deve a parte vencida ser condenada ao pagamento de honorários de sucumbência à parte vencedora.*
*6. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial.*"

**Documento eletrônico VDA52613017 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/12/2025 21:16:48**
**Código de Controle do Documento: aed785ab-eb11-4515-a88c-84a2ff97a989**

(AgInt no AREsp n. 1.643.408/RJ, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 26/8/2022, g.n.)

Incide, portanto, também neste ponto, a Súmula 83/STJ.

**(iv) Dispositivo**

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, negar-lhe provimento**.

Em atenção ao disposto no art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios de sucumbência fixados na origem em desfavor da parte recorrente de 12% (doze por cento) para 13% (treze por cento) sobre o proveito econômico obtido.

É como voto.

**Documento eletrônico VDA52613017 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/12/2025 21:16:48**
**Código de Controle do Documento: aed785ab-eb11-4515-a88c-84a2ff97a989**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## QUARTA TURMA

**AREsp 2.743.316 / GO**

Número Registro: 2024/0342944-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
511713446 51171344620218090051

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

**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 | : | SALSADORO MASSAS E GRELHADOS LTDA |
| OUTRO NOME | : | SALSADORO MASSAS E GRELHADOS EIRELLI - MICROEMPRESA |
| AGRAVANTE | : | LUIZ GONZAGA JUNIOR |
| AGRAVANTE | : | SILVIA CRISTINA BEOZZO JUNQUEIRA DE ANDRADE |
| ADVOGADOS | : | RICARDO MACIEL DA COSTA ROCHA REIS - GO030318 |
| | | MORGANNA PEIXOTO OLIVEIRA - GO039470 |
| AGRAVADO | : | TRANSCER CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA |
| ADVOGADO | : | DÉBORA CRISTINA DE CARVALHO - GO027257 |

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - DESPEJO POR INADIMPLEMENTO

**TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

**Documento eletrônico VDA53203824 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/12/2025 00:51:51**
**Código de Controle do Documento: c81e7a70-cf0d-4293-b2a2-05372ec419c8**

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 dezembro de 2025

**Documento eletrônico VDA53203824 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/12/2025 00:51:51**
**Código de Controle do Documento: c81e7a70-cf0d-4293-b2a2-05372ec419c8**