SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2746316 - ES (2024/0347424-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	AMERICAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS	:	ALOÍZIO FARIA DE SOUZA FILHO - ES010041
		THYAGO LEAL FERREIRA - ES027907
		KAROLLINY DIPALMA MATURANA DE JESUS - ES029406
AGRAVADO	:	CARLOS EDUARDO SAMPAIO MOURA
ADVOGADO	:	CLEVERSON DOS SANTOS PACHECO - ES015994

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL. FIANÇA. CONTRATO LOCAÇÃO PRORROGADO VERBALMENTE SEM ANUÊNCIA DO FIADOR. EXONERAÇÃO DA GARANTIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 214 E 83 STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, “a”, da CF /1988, manejado contra acórdão do TJES que, em sede de apelação cível, manteve sentença que julgou procedentes embargos à execução e declarou inexistente a dívida locatícia em relação ao fiador, no valor de R$ 20.600,12.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se o fiador responde por débitos locatícios decorrentes de prorrogação verbal do contrato de locação sem sua anuência expressa; (ii) verificar se é possível, em recurso especial, reexaminar cláusulas contratuais e fatos reconhecidos pela instância ordinária.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A fiança exige forma escrita e interpretação restritiva, não podendo obrigar o fiador além do que foi expressamente pactuado (CC, art. 819).

4. A prorrogação verbal do contrato de locação, sem participação do fiador, constitui aditamento contratual, atraindo a aplicação da Súmula 214/STJ, segundo a qual “o fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu”.

5. O art. 835 do CC, que prevê a possibilidade de exoneração da fiança mediante notificação, incide apenas quando a garantia é prestada sem limitação de tempo, hipótese distinta da dos autos, em que a fiança se vinculava a contrato por prazo determinado.

Documento eletrônico VDA50780704 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 23/09/2025 16:20:52
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2025. Código de Controle do Documento: b2b44be1-3ee2-42d4-8d91-7a1292b1511c

IV. DISPOSITIVO

6. 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 TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 23 de setembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira

Relatora

Documento eletrônico VDA50780704 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 23/09/2025 16:20:52
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2025. Código de Controle do Documento: b2b44be1-3ee2-42d4-8d91-7a1292b1511c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2746316 - ES (2024/0347424-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	AMERICAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS	:	ALOÍZIO FARIA DE SOUZA FILHO - ES010041
		THYAGO LEAL FERREIRA - ES027907
		KAROLLINY DIPALMA MATURANA DE JESUS - ES029406
AGRAVADO	:	CARLOS EDUARDO SAMPAIO MOURA
ADVOGADO	:	CLEVERSON DOS SANTOS PACHECO - ES015994

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL. FIANÇA. CONTRATO LOCAÇÃO PRORROGADO VERBALMENTE SEM ANUÊNCIA DO FIADOR. EXONERAÇÃO DA GARANTIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 214 E 83 STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, “a”, da CF /1988, manejado contra acórdão do TJES que, em sede de apelação cível, manteve sentença que julgou procedentes embargos à execução e declarou inexistente a dívida locatícia em relação ao fiador, no valor de R$ 20.600,12.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se o fiador responde por débitos locatícios decorrentes de prorrogação verbal do contrato de locação sem sua anuência expressa; (ii) verificar se é possível, em recurso especial, reexaminar cláusulas contratuais e fatos reconhecidos pela instância ordinária.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A fiança exige forma escrita e interpretação restritiva, não podendo obrigar o fiador além do que foi expressamente pactuado (CC, art. 819).

4. A prorrogação verbal do contrato de locação, sem participação do fiador, constitui aditamento contratual, atraindo a aplicação da Súmula 214/STJ, segundo a qual “o fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu”.

5. O art. 835 do CC, que prevê a possibilidade de exoneração da fiança mediante notificação, incide apenas quando a garantia é prestada sem limitação de tempo, hipótese distinta da dos autos, em que a fiança se vinculava a contrato por prazo determinado.

Documento eletrônico VDA50526677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 15/09/2025 11:23:26
Código de Controle do Documento: ad1d2df3-432a-4ac7-95fb-1564a0d2207c

IV. DISPOSITIVO
6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial (e-STJ fls. 705/708).

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento (e-STJ fls. 718).

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada não se manifestou.

É o relatório.

VOTO

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, cujos fundamentos transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão:

> *[...]*
>
> *AMÉRICAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A interpôs RECURSO ESPECIAL (id. 4736305), com fulcro no artigo 105, III, "a", da Constituição Federal, em face do ACÓRDÃO (id. 3394370) lavrado pela Egrégia Quarta Câmara Cível, que negou provimento ao RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL manejado pela Recorrente, em virtude da SENTENÇA proferida pelo Juízo da 3ª Vara Cível de Guarapari, cujo decisum, nos autos dos EMBARGOS À EXECUÇÃO, declarou inexistente a dívida de R$ 20.600,12 (vinte mil seiscentos reais e doze centavos) objeto da demanda executiva (nº 0003461-64.2013.8.08.0021), em relação ao fiador.*
>
> *O referido Acórdão restou assim ementado, in verbis:*
>
> *EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – EMBARGOS À EXECUÇÃO – LOCAÇÃO – FIANÇA – PRESTAÇÃO SOMENTE POR ESCRITO – OBRIGAÇÃO DO FIADOR – ADITAMENTO VERBAL DO CONTRATO SEM ANUÊNCIA DO FIADOR – INCIDÊNCIA DA SÚMULA 214/STJ – EXONERAÇÃO DA FIANÇA – ART. 835 DO CPC/2015 – CIÊNCIA*

Documento eletrônico VDA50526677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 15/09/2025 11:23:26
Código de Controle do Documento: ad1d2df3-432a-4ac7-95fb-1564a0d2207c

DO ADITAMENTO E ANUÊNCIA COMO PRESSUPOSTO – APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA.

1) Nos termos do art. 819 do Código Civil, "A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva", donde se infere que, dando-se a fiança apenas por escrito e não se admitindo interpretação extensiva, não estarão os fiadores obrigados por nada além do que expressamente declararam no instrumento de fiança.

2) Ao assumir a condição de devedor solidário "até a efetiva devolução das chaves da loja", o fez o apelado por presumir que tal evento ocorreria com o término da relação contratual em 30/11/2011, de modo que, não tendo aderido, por escrito, a novel pacto ajustado verbalmente entre locador e locatário, não mais responde pela obrigação após o termo final do contrato que o vinculava.

3) Descabe estender as garantias da locação (dentre as quais a fiança) até a efetiva devolução do imóvel à falta de prestação de fiança de forma expressa e por escrito e, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, não há dúvida de que deve o fiador anuir ao aditamento, nos termos da Súmula 214 do Superior Tribunal de Justiça.

4) O art. 835 do Código Civil não deixa dúvida de que incide à fiança outorgada sem limitação de tempo, de modo que só se aplicaria ao apelado se tivesse aquiescido à fiança, expressamente e por escrito, para além do termo final previsto no contrato primitivo, o que não ocorreu no caso concreto.

5) O precedente do Superior Tribunal de Justiça transcrito pela apelante, ao dispor que nasce para o fiador a faculdade de se exonerar da obrigação com a prorrogação, por prazo indeterminado, do contrato primitivamente celebrado por prazo determinado, pressupõe que o fiador tenha ciência desse novel ajuste e dele participe, mediante expressa concordância à sua permanência como garantidor solidário.

6) Não foi expressamente refutada pela apelante, ao impugnar os embargos opostos pelo fiador, a narrativa do embargante de que era funcionário da locatária à época da celebração do contrato e teve seu vínculo empregatício cessado no dia 28/10/2011, ou seja, dois dias antes do termo final da locação, não participando do ajuste meramente verbal que teria resultado na sua continuidade a partir da instalação de outra sociedade empresária no imóvel.

Documento eletrônico VDA50526677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 15/09/2025 11:23:26
Código de Controle do Documento: ad1d2df3-432a-4ac7-95fb-1564a0d2207c

7) Apelação cível conhecida e desprovida. (TJES, 0008070-22.2015.8.08.0021, Apelação Cível, Relator: DESEMBARGADORA ELIANA JUNQUEIRA MUNHOS FERREIRA, Órgão Julgador: Quarta Câmara Criminal, Data de Julgamento: 20/09/2022).

A Recorrente opôs Recurso de Embargos de Declaração, restando mantidas as conclusões assentadas (id. 4144113).

Irresignada, a Recorrente defende, em síntese, contrariedade aos artigos 421, parágrafo único, e 835, do Código Civil, bem como aos artigos 39 e 56, da Lei nº. 8.245/91.

Contrarrazões apresentadas pelo Recorrido, pelo desprovimento recursal (id. 5505348).

Consoante aduz a Recorrente, "em face da expressa autorização contida nos artigos 39 e 59, parágrafo único, da L. 8.245/91 e artigos 421, parágrafo único e 835, do CC, somada à consolidada jurisprudência do C. STJ, o fiador permanece responsável pelas dívidas oriundas do contrato de locação até a efetiva devolução das chaves, apenas se exonerando mediante notificação resilitória".

A esse respeito, concluiu o aresto hostilizado pela ausência de responsabilidade do fiador, justamente porque exonerou-se da fiança, nos termos previstos no artigo 835, do Código Civil, in verbis:

"[...] Igualmente rejeito a argumentação da apelante de que não teria o fiador se socorrido da faculdade conferida pelo art. 835 do Código Civil2, a saber, exonerar-se da fiança mediante prévia notificação do locador.

Isso porque, o próprio texto legal não deixa dúvida de que incide à fiança outorgada sem limitação de tempo, de modo que só se aplicaria ao apelado se tivesse aquiescido à fiança, expressamente e por escrito, para além do termo final previsto no contrato primitivo (30/11 /2011), o que, como vimos, não ocorreu no caso concreto.

O precedente do Superior Tribunal de Justiça transcrito pela apelante (fls. 46/47), ao dispor que nasce para o fiador a faculdade de se exonerar da obrigação com a prorrogação, por prazo indeterminado, do contrato primitivamente celebrado por prazo determinado, pressupõe, salvo melhor juízo, que o fiador tenha conhecimento desse novel ajuste e dele participe, mediante expressa concordância à sua permanência como garantidor solidário.

Na espécie, não foi expressamente refutada pela apelante, ao impugnar os embargos opostos pelo fiador, a narrativa do embargante de que era funcionário da locatária à época da celebração do contrato

Documento eletrônico VDA50526677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 15/09/2025 11:23:26
Código de Controle do Documento: ad1d2df3-432a-4ac7-95fb-1564a0d2207c

e teve seu vínculo empregatício cessado no dia 28/10/2011, ou seja, dois dias antes do termo final da locação, não participando do ajuste meramente verbal que teria resultado na sua continuidade a partir da instalação de outra sociedade empresária no imóvel, conforme explicado nos seguintes trechos:

"(...) Verdade é que, em 28 de outubro de 2011, a Executada e devedora principal, quem seja, Drogaria Droganizio Ltda, transferiu o estabelecimento empresarial, tendo inclusive rescindido o contrato de trabalho de seus funcionários, conforme se depreende da leitura da anexa CTPS do ora Embargante, fiador Executado (o Embargante e fiador era funcionário da primeira Executada).

Assim, após tal data, outra pessoa jurídica se instalou no imóvel locado, quem seja, Drogaria Mais Guarapari Ltda. ME., continuando a exercer atividade empresarial no mesmo ramo da Locatária anterior, tudo com anuência do Embargado.

Os indícios de tal afirmação estão nos documentos que ora juntamos, como CTPS do Embargante, que demonstra que este fora contratado pela nova pessoa jurídica em abril de 2012, bem como do comprovante de inscrição cadastral extraído do sítio da Receita Federal na internet, onde consta que a sede da pessoa jurídica Drogaria Mais Guarapari Ltda. ME. é o local objeto do contrato de locação que lastreia essa execução". (fl. 04)"

Nesse contexto, modificar o entendimento alcançado pela Câmara julgadora demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório, procedimento incabível na presente via, haja vista o óbice contido na Súmula 7¹ do Superior Tribunal de Justiça.

A propósito, confira-se a jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, in litteris:

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO MONOCRÁTICO PELO RELATOR. CONFIRMAÇÃO PELO COLEGIADO. INOVAÇÃO RECURSAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. FIANÇA. EXONERAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULAS N. 83 E 568 DO STJ. MORATÓRIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. DECISÃO MANTIDA. [...] 7. O recurso especial não comporta exame de questões que

Documento eletrônico VDA50526677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 15/09/2025 11:23:26
Código de Controle do Documento: ad1d2df3-432a-4ac7-95fb-1564a0d2207c

impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ). 8. Para rever a conclusão do acórdão impugnado quanto à moratória e à exoneração do fiador, seria imprescindível nova análise do contrato e dos elementos fáticos dos autos, inviável em recurso especial, ante o óbice das referidas súmulas. 9. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência, mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu. 10. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ, AgInt no AREsp n. 2.270.368/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 28/6/2023.)

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL. ALUGUÉIS. EXONERAÇÃO DA FIANÇA. LOCAÇÃO SEM GARANTIA. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. INCIDÊNCIA. MULTA. ARTIGO 1.021, § 4º, DO CPC /2015. NÃO CABIMENTO. NÃO PROVIDO. 1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça). 2. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ, AgInt no AR Esp n. 1.972.046/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 30/5/2022, D Je de 2/6/2022.)

Isto posto, com fulcro no artigo 1.030, inciso V, do Código de Processo Civil, inadmito o recurso.

Intimem-se as Partes.

Publique-se na íntegra.

Transcorrido e certificado o trânsito em julgado, proceda-se à baixa definitiva do processo nos assentamentos deste Egrégio Tribunal de Justiça, inclusive, nos sistemas eletrônicos de processamento de dados, remetendo-se, ato contínuo, os autos, ao Juízo a quo, com as cautelas de estilo [...].

O recurso especial aponta violação aos artigos 421, parágrafo único, e 835, do Código Civil, bem como aos artigos 39 e 56, da Lei nº. 8.245/91, na medida

Documento eletrônico VDA50526677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 15/09/2025 11:23:26
Código de Controle do Documento: ad1d2df3-432a-4ac7-95fb-1564a0d2207c

em que, no seu entender, o fiador permaneceria responsável pelas dívidas oriundas do contrato de locação até a efetiva devolução das chaves, apenas se exonerando mediante notificação resilitória.

A Corte de origem assim se manifestou sobre a controvérsia:

> *[...]*
>
> *Do que se infere dos presentes autos, as verbas executadas correspondem a encargos locatícios referentes ao período compreendido entre os meses de agosto de 2012 e fevereiro de 2013, ou seja,* ***posterior ao termo final do contrato primitivo, o qual teria se estendido mediante ajuste verbal celebrado entre locador e locatário, ou seja, sem a participação e expressa anuência do fiador.***
>
> *Dispõe a Súmula nº 214/STJ que "O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu".*
>
> *Por oportuno, desde já rechaço a tese da apelante de que o enunciado em questão não se aplicaria ao caso concreto por não haver "aditivo contratual" (fl. 45), na medida em que o sentido a ser conferido ao vocáculo "aditamento", inserido no texto do enunciado sumular, é o de complementação, extensão, continuidade do contrato, e não obrigatoriamente de pacto escrito e devidamente subscrito pelas partes envolvidas, daí porque deve alcançar o ajuste verbal entre locador e locatário pelo qual a locação teve continuidade para além do termo final expressamente previsto (30/11/2011).*
>
> *Em reforço, rememoro que, nos termos do art. 819 do Código Civil, "A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva", donde se infere que, dando-se a fiança apenas por escrito e não se admitindo interpretação extensiva, não estarão os fiadores obrigados por nada além do que expressamente declararam no instrumento de fiança.*
>
> *Ao assumir a condição de devedor solidário "até a efetiva devolução das chaves da loja", considerar que o fez o apelado, evidentemente, por presumir que tal evento ocorreria com o término da relação contratual em 30/11/2011, de modo que, não tendo aderido, por escrito, a novel pacto ajustado verbalmente entre locador e locatário, não mais responde pela obrigação após o termo final do contrato que o vinculava.*
>
> *[...]*
>
> *A fim de que não seja alegada, por meio de embargos de declaração, a omissão do julgado por ausência de manifestação expressa sobre o disposto no art. 39 da Lei nº 8.245/91 – de acordo com o qual, "Salvo*

Documento eletrônico VDA50526677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 15/09/2025 11:23:26
Código de Controle do Documento: ad1d2df3-432a-4ac7-95fb-1564a0d2207c

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" – valho-me do mesmo fundamento para afastar sua incidência em prol da tese recursal, isto é, descabe estender as garantias da locação (dentre as quais a fiança) até a efetiva devolução do imóvel à falta de prestação de fiança de forma expressa e por escrito e, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, não há dúvida de que deve o fiador anuir ao aditamento, nos termos da retrocitada Súmula 214 do Superior Tribunal de Justiça.

Quisesse o locador que os fiadores continuassem a garantir os débitos oriundos da relação locatícia, deveria ter celebrado o aditamento por escrito, colhendo a assinatura de cada um dos fiadores e de seus cônjuges, do que não se desincumbiu ao celebrá-lo, segundo noticiam os autos, de forma verbal e sem maiores formalidades.

Igualmente rejeito a argumentação da apelante de que não teria o fiador se socorrido da faculdade conferida pelo art. 835 do Código Civil2, a saber, exonerar-se da fiança mediante prévia notificação do locador.

Isso porque, o próprio texto legal não deixa dúvida de que incide à fiança outorgada sem limitação de tempo, de modo que só se aplicaria ao apelado se tivesse aquiescido à fiança, expressamente e por escrito, para além do termo final previsto no contrato primitivo (30/11 /2011), o que, como vimos, não ocorreu no caso concreto.

O precedente do Superior Tribunal de Justiça transcrito pela apelante (fls. 46/47), ao dispor que nasce para o fiador a faculdade de se exonerar da obrigação com a prorrogação, por prazo indeterminado, do contrato primitivamente celebrado por prazo determinado, pressupõe, salvo melhor juízo, que o fiador tenha conhecimento desse novel ajuste e dele participe, mediante expressa concordância à sua permanência como garantidor solidário.

Na espécie, não foi expressamente refutada pela apelante, ao impugnar os embargos opostos pelo fiador, a narrativa do embargante de que era funcionário da locatária à época da celebração do contrato e teve seu vínculo empregatício cessado no dia 28/10/2011, ou seja, dois dias antes do termo final da locação, não participando do ajuste meramente verbal que teria resultado na sua continuidade a partir da instalação de outra sociedade empresária no imóvel, conforme explicado nos seguintes trechos:

"(...) Verdade é que, em 28 de outubro de 2011, a Executada e devedora principal, quem seja, Drogaria Droganizio Ltda, transferiu o estabelecimento empresarial, tendo inclusive rescindido o contrato de

Documento eletrônico VDA50526677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 15/09/2025 11:23:26
Código de Controle do Documento: ad1d2df3-432a-4ac7-95fb-1564a0d2207c

trabalho de seus funcionários, conforrne se depreende da leitura da anexa CTPS do ora Embargante, fiador Executado (o Embargante e fiador era funcionário da primeira Executada).

Assim, após tal data, outra pessoa jurídica se instalou no imóvel locado, quem seja, Drogaria Mais Guarapari Ltda. ME., continuando a exercer atividade empresarial no mesmo ramo da Locatária anterior, tudo com anuência do Embargado.

Os indícios de tal afirmação estão nos documentos que ora juntamos, como CTPS do Embargante, que demonstra que este fora contratado pela nova pessoa jurídica em abril de 2012, bem como do comprovante de inscrição cadastral extraído do sítio da Receita Federal na internet, onde consta que a sede da pessoa jurídica Drogaria Mais Guarapari Ltda. ME. é o local objeto do contrato de locação que lastreia essa execução". (fl. 04 [...] (e-STJ fls. 132/146). grifo acrescido.

Da análise do trecho transcrito, constata-se que o contrato de aluguel era por tempo determinado e que a prorrogação se deu mediante ajuste verbal entre locador e locatário, sem a participação do fiador. Não há, no acórdão impugnado, informações a respeito da existência de cláusula expressa de responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, de forma que, conclui-se que a decisão impugnada encontra-se de acordo com a jurisprudência desta Corte de Justiça, no sentido de que *'o fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu" (Súmula 214/STJ).*

E ainda:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. DEFEITOS NA FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. EXTINÇÃO DA FIANÇA. AUSÊNCIA DE MORATÓRIA. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não se caracteriza a violação ao art. 489 do CPC/2015, uma vez que a Presidência desta Corte se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia.

O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "a transação e a moratória, conquanto sejam institutos jurídicos diversos,

Documento eletrônico VDA50526677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 15/09/2025 11:23:26
Código de Controle do Documento: ad1d2df3-432a-4ac7-95fb-1564a0d2207c

têm um efeito em comum quanto à exoneração do fiador que não anuiu com o acordo firmado entre o credor e o devedor" (REsp n. 1.013.436/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 11/9/2012, DJe de 28/9/2012).

3. ***Dessa forma, quando houver o aditamento, a transação ou qualquer modificação do contrato de locação, os fiadores devem anuir expressamente, pois a fiança é um contrato a ser interpretado restritivamente, ou seja, a responsabilidade dos fiadores se resume aos termos expressamente acordados.***

4. Infirmar a conclusão do Tribunal local - quanto à ausência de concessão de moratória - pressupõe a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providências que encontram óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

5. Em consonância com a orientação jurisprudencial desta Corte, "a interposição de recursos cabíveis não implica litigância de má-fé nem ato atentatório à dignidade da justiça, ainda que com argumentos reiteradamente refutados pelo Tribunal de origem ou sem alegação de fundamento novo" (EDcl no AgInt no AREsp n. 1.808.342/RJ, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 21/2/2022, DJe 24/2/2022).

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.575.392/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 4/11/2024.) grifo acrescido.

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO EMBARGADO.

1. O entendimento do Tribunal de origem está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior de Justiça, no sentido de que, quando houver o aditamento, a transação ou qualquer modificação do contrato de locação, os fiadores devem anuir expressamente, pois a fiança é um contrato a ser interpretado restritivamente, ou seja, a responsabilidade dos fiadores se resume aos termos expressamente acordados. Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.763.058/MT, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/11/2019, DJe de 27/11/2019.)

Documento eletrônico VDA50526677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 15/09/2025 11:23:26
Código de Controle do Documento: ad1d2df3-432a-4ac7-95fb-1564a0d2207c

Constata-se, dessa forma, que a corte de origem adotou entendimento alinhado ao perfilhado pela jurisprudência desta corte, o que atrai a incidência do comando da Súmula nº 83 deste Superior Tribunal de Justiça ("não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida").

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

Majoro o percentual de honorários sucumbenciais para 18% (dezoito por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA50526677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 15/09/2025 11:23:26
Código de Controle do Documento: ad1d2df3-432a-4ac7-95fb-1564a0d2207c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.746.316 / ES

Número Registro: 2024/0347424-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00080702220158080021

Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: AMERICAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS	: ALOÍZIO FARIA DE SOUZA FILHO - ES010041
	THYAGO LEAL FERREIRA - ES027907
	KAROLLINY DIPALMA MATURANA DE JESUS - ES029406
AGRAVADO	: CARLOS EDUARDO SAMPAIO MOURA
ADVOGADO	: CLEVERSON DOS SANTOS PACHECO - ES015994

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Documento eletrônico VDA50755866 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/09/2025 00:30:47
Código de Controle do Documento: 2992afd0-95ba-4f35-8629-665ed5fef48c

Brasília, 22 de setembro de 2025

Documento eletrônico VDA50755866 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/09/2025 00:30:47
Código de Controle do Documento: 2992afd0-95ba-4f35-8629-665ed5fef48c