



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2757494 - SP(2024/0361822-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **TOSCHIMITSU KOMATSU**
ADVOGADO : **CRISTIANO PEREIRA DE MAGALHÃES - SP123938**
AGRAVADO : **CONDOMÍNIO UPPER OFFICE**
ADVOGADOS : **MÁRCIA VARANDA GAMBELLI - SP203955**
: **PAULO ARTHUR NORONHA ROESLER - SP252023**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. EXONERAÇÃO DE FIANÇA POR MORATÓRIA SEM ANUÊNCIA DO FIADOR. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de violação do art. 838, I, do CC; por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ; e por ausência de comprovação da divergência jurisprudencial.
2. A controvérsia diz respeito a embargos à execução em contrato de locação com pedido de exoneração da fiança por moratória concedida ao locatário sem anuência do fiador e revisão de multa e honorários contratuais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os embargos à execução e fixou honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa.
4. A Corte estadual reformou parcialmente a sentença para afastar a segunda multa moratória de 2% e os honorários contratuais de 20%; manteve a multa de 10% e a sucumbência nos embargos; e manteve a responsabilidade do fiador ao entender que o parcelamento configura “mero parcelamento”, sem moratória ou novação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se o parcelamento do débito, com dilação do prazo de pagamento, caracteriza moratória, exonerando a fiança sem anuência do fiador, em ofensa ao art. 838, I, do CC; e (ii) saber se há divergência jurisprudencial apta a ensejar o recurso especial pela alínea c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Afasta-se a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois a controvérsia não

demanda interpretação de cláusulas contratuais nem reexame de fatos e provas, estando delineado o acordo de parcelamento sem anuência do fiador no acórdão recorrido.

7. O parcelamento com dilação do prazo configura moratória, nos termos do art. 838, I, do Código Civil, impondo a exoneração da fiança. Aplica-se a Súmula n. 214 do STJ, segundo a qual o fiador na locação não responde por obrigações de aditamento ao qual não anuiu.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Conheço do agravo para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 214 do STJ: o fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu. 2. Afastam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a decisão prescinde de interpretação de cláusulas contratuais e do revolvimento do conjunto fático-probatório”.

Dispositivo relevante citado: CC, art. 838.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 214; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.660.562/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 10/12/2018; STJ, REsp n. 261.035/SP, relator Ministro Jorge Scartezzini, Quinta Turma, julgado em 13/3/2002; STJ, AgRg no AREsp n. 679.715/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 10/11/2015.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2757494 - SP (2024/0361822-5)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : TOSCHIMITSU KOMATSU
ADVOGADO : CRISTIANO PEREIRA DE MAGALHÃES - SP123938
AGRAVADO : CONDOMÍNIO UPPER OFFICE
ADVOGADOS : MÁRCIA VARANDA GAMBELLI - SP203955
PAULO ARTHUR NORONHA ROESLER - SP252023

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. EXONERAÇÃO DE FIANÇA POR MORATÓRIA SEM ANUÊNCIA DO FIADOR. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de violação do art. 838, I, do CC; por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ; e por ausência de comprovação da divergência jurisprudencial.
2. A controvérsia diz respeito a embargos à execução em contrato de locação com pedido de exoneração da fiança por moratória concedida ao locatário sem anuência do fiador e revisão de multa e honorários contratuais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os embargos à execução e fixou honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa.
4. A Corte estadual reformou parcialmente a sentença para afastar a segunda multa moratória de 2% e os honorários contratuais de 20%; manteve a multa de 10% e a sucumbência nos embargos; e manteve a responsabilidade do fiador ao entender que o parcelamento configura “mero parcelamento”, sem moratória ou novação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se o parcelamento do débito, com dilação do prazo de pagamento, caracteriza moratória, exonerando a fiança sem anuência do fiador, em ofensa ao art. 838, I, do CC; e (ii) saber se há divergência jurisprudencial apta a ensejar o recurso especial pela alínea c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Afasta-se a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois a controvérsia não demanda interpretação de cláusulas contratuais nem reexame de fatos e provas, estando delineado o acordo de parcelamento sem anuência do fiador no acórdão recorrido.

7. O parcelamento com dilação do prazo configura moratória, nos termos do art. 838, I, do Código Civil, impondo a exoneração da fiança. Aplica-se a Súmula n. 214 do STJ, segundo a qual o fiador na locação não responde por obrigações de aditamento ao qual não anuiu.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Conheço do agravo para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 214 do STJ: o fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu. 2. Afastam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a decisão prescinde de interpretação de cláusulas contratuais e do revolvimento do conjunto fático-probatório”.

Dispositivo relevante citado: CC, art. 838.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 214; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.660.562/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 10/12/2018; STJ, REsp n. 261.035/SP, relator Ministro Jorge Scartezzini, Quinta Turma, julgado em 13/3/2002; STJ, AgRg no AREsp n. 679.715/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 10/11/2015.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por TOSCHIMITSU KOMATSU contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de violação do art. 838, I, do CC; por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ; e por ausência de comprovação de divergência jurisprudencial.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 561-574.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação nos autos de embargos à execução.

O julgado foi assim ementado (fl. 383):

APELAÇÃO EMBARGOS à EXECUÇÃO LOCAÇÃO Recurso do fiador Pleito de exoneração da fiança Impossibilidade Mero acordo de parcelamento do débito, bem como de aditamento contratual para constar como locador a pessoa jurídica do qual o primitivo locador é sócio que não tem o condão de modificar substancialmente as condições da avença Precedentes Multa moratória Cobrança que deve se limitar apenas àquilo que foi previsto no contrato, sendo impossível a cumulação de uma segunda multa sem nenhuma previsão Honorários Contratuais Em caso de litigiosidade, com ajuizamento de execução e apresentação de embargos à execução, deve ser fixada verba honorária pelo Juízo e não aquela contratualmente prevista Exclusão dos honorários de 20% do cômputo total da dívida exequenda, devendo ser mantida a condenação em razão da sucumbência nos embargos à execução Correção monetária Índice que está sendo utilizado pelo exequente que já corresponde àquele pleiteado pelo executado Recurso parcialmente provido.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação do art. 838, I, do Código Civil, porque a concessão de moratória ao devedor, por meio de parcelamento do débito, sem anuência do fiador, impõe a exoneração da fiança, tendo o acórdão recorrido negado tal efeito ao classificar a moratória como “mero parcelamento”.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que, “tampouco há de se falar em novação ou concessão de moratória, em razão de acordo celebrado entre locador e locatária para o parcelamento do débito em aberto” (fl. 385), divergiu do entendimento de que o parcelamento e a dilação do prazo caracterizam moratória e exoneram o fiador sem anuência. Indicando os seguintes paradigmas: AgInt nos EDcl no REsp n. 1.660.562/SP; AgRg no AREsp n. 679.715/SP; REsp n. 1.013.436/RS; REsp n. 1.689.179/SP; AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.154.253/SP; AgRg no AREsp n. 198.344/SP; REsp n. 990.073/RS; REsp n. 828.630/SP; REsp n. 865.743/RS; REsp n. 828.630/SP; REsp n. 90.552/SP.

Requer o provimento do recurso para que se destranque o especial e se reforme o acórdão recorrido, reconhecendo-se a exoneração da fiança pela moratória sem anuência do fiador e julgando-se procedentes os embargos à execução.

Contrarrazões às fls. 525-539.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a embargos à execução em que a parte autora pleiteou a exoneração da fiança em contrato de locação, sob o argumento de concessão de moratória ao locatário, sem sua anuência, e a revisão de cobranças de multa e honorários contratuais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os embargos à execução e condenou o embargante ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa.

A Corte estadual reformou parcialmente a sentença para afastar a segunda multa moratória de 2% e os honorários advocatícios contratuais de 20%; manteve a incidência de multa de 10% e a condenação relativa à sucumbência em embargos, além da responsabilidade do fiador; e afastou a alegação de moratória e novação por “mero parcelamento”.

I - Art. 838, I, do CC

A controvérsia não demanda a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório, o que afasta a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Com efeito, a celebração de um "acordo [...] para o parcelamento do débito em aberto" entre o locador e a locatária, sem a anuência do fiador – é incontroverso e foi bem delineado no acórdão recorrido.

O parcelamento do débito que implica dilação do prazo de pagamento se qualifica juridicamente como moratória, nos termos do art. 838, I, do Código Civil.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, embora tenha reconhecido a existência do acordo sem a participação do fiador, concluiu que tal fato não configurava "novação ou concessão de moratória".

Constou do acórdão recorrido o seguinte (fl. 385):

Tampouco há de se falar em novação ou concessão de moratória, em razão de acordo celebrado entre locador e locatária para o parcelamento do débito em aberto. Neste sentido, também há precedentes desta Corte.

Porém, tratando-se de nova pactuação sem consentimento do fiador, houve exoneração da fiança nos termos da jurisprudência do STJ.

Confirmam-se precedentes:

CIVIL - RECURSO ESPECIAL - LOCAÇÃO - PARCELAMENTO DA DÍVIDA - MORATÓRIA - FALTA DE CONSENTIMENTO DOS FIADORES - EXONERAÇÃO DA GARANTIA - DISSÍDIO PRETORIANO NÃO COMPROVADO, POR AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA.

1 - A teor do art. 255 e parágrafos, do RISTJ, não basta a simples transcrição de ementas para apreciação da divergência jurisprudencial (art. 105, III, alínea "c", da CF), devendo ser mencionadas e expostas as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, bem como juntadas cópias integrais de tais julgados ou, ainda, citado repositório oficial de jurisprudência. No caso concreto, apesar de haver julgado divergente colacionado, não há similitude fática do acórdão recorrido e o paradigma com tratamento jurídico diverso. Recurso, sob este fundamento, não conhecido.

2 - O parcelamento da dívida, com prorrogação do prazo além do vencimento da obrigação, concedida pelo locador à locatária, sem anuência dos fiadores, caracteriza-se a moratória a que se refere o art. 1.503, do Código Civil. Sendo a fiança um contrato benéfico que se interpreta estritamente, porquanto as obrigações se limitam aos encargos expressamente assumidos e havendo transação entre locador e locatário, sem o consentimento dos fiadores, devem estes ser exonerados da fiança. Aplicação da Súmula 214/STJ.

3 - Precedentes da Corte (REsp nºs 303.541/MS e 351.757/SP).

4 - Recurso conhecido, nos termos acima expostos e, neste aspecto, provido para, reformando in totum o v. acórdão de origem, restabelecer a r. sentença monocrática, em todos os seus termos. (REsp n. 261.035/SP, relator Ministro Jorge Scartezzini, Quinta Turma, julgado em 13/3/2002, DJ de 20/5/2002.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONFISSÃO DE DÍVIDA. MORATÓRIA CARACTERIZADA. ANUÊNCIA DO FIADOR. AUSÊNCIA. EXONERAÇÃO. FIANÇA. PRECEDENTES.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Facultando o locador ao locatário a dilação do prazo além do vencimento da dívida, resta caracterizado o instituto da moratória.

No entanto, havendo transação e moratória sem a anuência dos fiadores, estes não respondem por obrigações resultantes de pacto adicional firmado entre locador e locatário.

3. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.660.562/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 10/12/2018, DJe de 14/12/2018.)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. EMBARGOS DO DEVEDOR. PARCELAMENTO DO DÉBITO. MORATÓRIA CARACTERIZADA. ANUÊNCIA DO FIADOR. AUSÊNCIA. EXONERAÇÃO. FIANÇA. PRECEDENTES.

1. Facultando o locador ao locatário o parcelamento do débito locatício e a dilação do prazo além do vencimento da dívida, resta caracterizado o instituto da moratória. No entanto, havendo transação e moratória sem a anuência dos fiadores, não respondem esses por obrigações resultantes de pacto adicional firmado entre locador e locatário.

2. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp n. 679.715/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 10/11/2015, DJe de 13/11/2015.)

Ademais, tal parcelamento configura um aditamento contratual. A concessão de novas condições de pagamento, sem a aquiescência do fiador, agrava a situação do garante, atraindo a aplicação da Súmula n. 214 do STJ: "O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu".

Dessa forma, o acórdão recorrido, ao se recusar a reconhecer o parcelamento da dívida como moratória, violou o art. 838, I, do Código Civil e decidiu em manifesta dissonância com a jurisprudência dominante desta Corte, o que impõe sua reforma.

II - Conclusão

Ante o exposto, conheço do **agravo para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento a fim de, reconhecendo a violação do art. 838 do Código Civil, reformar o acórdão recorrido para julgar procedentes os embargos à execução e declarar a exoneração do fiador da fiança prestada, em virtude da moratória concedida à devedora principal sem sua anuência.**

Em razão da modificação do julgado e da sucumbência total do embargado nos embargos à execução, inverte os ônus sucumbenciais fixados na sentença. Condeno o Condomínio Upper Office ao pagamento integral das custas processuais dos embargos e dos honorários advocatícios em favor do patrono do embargante, os quais fixo em 10% sobre o valor atualizado da execução embargada.

O pedido de reserva de honorários sucumbenciais fica prejudicado ante o total provimento do recurso da parte contrária e a inversão da sucumbência.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.757.494 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0361822-5

Número de Origem:

10031921420208260004 1003192142020826000410031921420208260004 10124509720208260020

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TOSCHIMITSU KOMATSU

ADVOGADO : CRISTIANO PEREIRA DE MAGALHÃES - SP123938

AGRAVADO : CONDOMÍNIO UPPER OFFICE

ADVOGADOS : MÁRCIA VARANDA GAMBELLI - SP203955

PAULO ARTHUR NORONHA ROESLER - SP252023

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 09 de março de 2026