



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2826444 - PR (2025/0002751-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : MONICA MARCOS DE SOUZA
ADVOGADOS : RAFAEL AUGUSTO SILVA DOMINGUES - PR034817
ELIANE DE LIMA CARDEAL - PR076470
AGRAVADO : EDEMIR ALVES DOS SANTOS
ADVOGADO : EDEMIR ALVES DOS SANTOS FILHO - PR057900

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE FIANÇA. AUSÊNCIA DE CLÁUSULA EXPRESSA. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA (ART. 819 DO CC/02). NULIDADE ABSOLUTA DA GARANTIA. REVALORAÇÃO JURÍDICA DE QUADRO FÁTICO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A análise do recurso especial que visa dar a correta qualificação jurídica a um quadro fático já delineado de forma incontroversa pela instância de origem – no caso, a ausência de cláusula expressa de fiança – não configura reexame de provas ou de cláusulas contratuais, afastando, assim, a incidência dos óbices das Súmulas 5 e 7, ambas desta Corte. Precedentes.

2. O contrato de fiança, por sua natureza benéfica, não admite interpretação extensiva, exigindo-se, para sua validade e eficácia, a forma escrita e a existência de pacto expresse que defina as obrigações do garantidor, nos termos do art. 819 do CC/02. A responsabilidade do fiador restringe-se aos exatos termos do que foi acordado. Precedentes.

3. A simples assinatura da parte no campo destinado ao "fiador" em contrato de locação, desacompanhada de cláusula que constitua a obrigação fidejussória, não é suficiente para suprir a exigência legal, sob pena de se admitir a fiança por presunção, o que é vedado.

4. A ausência de pacto expresse de fiança acarreta a nulidade absoluta da garantia, por inobservância a forma prescrita em lei (art. 166, IV, do

CC) e por possuir objeto juridicamente indeterminável (art. 166, II, do CC), vício que dele não se pode conhecer a qualquer tempo e grau de jurisdição.

5. Agravo conhecido. Recurso especial provido para declarar a nulidade absoluta da fiança.

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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2826444 - PR (2025/0002751-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : MONICA MARCOS DE SOUZA
ADVOGADOS : RAFAEL AUGUSTO SILVA DOMINGUES - PR034817
ELIANE DE LIMA CARDEAL - PR076470
AGRAVADO : EDEMIR ALVES DOS SANTOS
ADVOGADO : EDEMIR ALVES DOS SANTOS FILHO - PR057900

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE FIANÇA. AUSÊNCIA DE CLÁUSULA EXPRESSA. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA (ART. 819 DO CC/02). NULIDADE ABSOLUTA DA GARANTIA. REVALORAÇÃO JURÍDICA DE QUADRO FÁTICO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A análise do recurso especial que visa dar a correta qualificação jurídica a um quadro fático já delineado de forma incontroversa pela instância de origem – no caso, a ausência de cláusula expressa de fiança – não configura reexame de provas ou de cláusulas contratuais, afastando, assim, a incidência dos óbices das Súmulas 5 e 7, ambas desta Corte. Precedentes.

2. O contrato de fiança, por sua natureza benéfica, não admite interpretação extensiva, exigindo-se, para sua validade e eficácia, a forma escrita e a existência de pacto expreso que defina as obrigações do garantidor, nos termos do art. 819 do CC/02. A responsabilidade do fiador restringe-se aos exatos termos do que foi acordado. Precedentes.

3. A simples assinatura da parte no campo destinado ao "fiador" em contrato de locação, desacompanhada de cláusula que constitua a obrigação fidejussória, não é suficiente para suprir a exigência legal, sob pena de se admitir a fiança por presunção, o que é vedado.

4. A ausência de pacto expresso de fiança acarreta a nulidade absoluta da garantia, por inobservância a forma prescrita em lei (art. 166, IV, do CC) e por possuir objeto juridicamente indeterminável (art. 166, II, do CC), vício que dele não se pode conhecer a qualquer tempo e grau de jurisdição.

5. Agravo conhecido. Recurso especial provido para declarar a nulidade absoluta da fiança.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MÔNICA MARCOS SOUZA (MÔNICA) contra decisão da Primeira Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, que inadmitiu o seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas a e c, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pela 18ª Câmara Cível do TJPR, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DO EMBARGADO. MUDANÇA DO AFIANÇADO AO LONGO DO CONTRATO. ALTERAÇÃO DO QUADRO SOCIAL DA EMPRESA LOCATÁRIA QUE DEVE SER COMUNICADA AO LOCADOR. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AUSÊNCIA DE PROVA DA COMUNICAÇÃO DE VENDA DO PONTO COMERCIAL. GARANTIA QUE É PRESTADA EM BENEFÍCIO DO LOCADOR, QUE NÃO PODE SER PREJUDICADO POR DESÍDIA DO AFIANÇADO. POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DO CONTRATO. FIANÇA QUE SE ESTENDE ATÉ A DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 39 E 56 DA LEI DE LOCAÇÕES. AUSÊNCIA DE PROVA ACERCA DA EXONERAÇÃO DA FIANÇA. ALEGAÇÃO EM CONTRARRAZÕES DE NULIDADE DA GARANTIA. INOCORRÊNCIA. FIANÇA PACTUADA POR ESCRITO E COM OBJETO DETERMINÁVEL. FIADORA QUE NÃO RESPONDE PELO REAJUSTE de ALUGUEL AO QUAL NÃO ANUIU. SÚMULA 214 DO STJ. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Preliminarmente, deve-se considerar a nulidade da fiança aventada em contrarrazões,

prejudicial ao restante do mérito recursal. A forma que a lei prevê para o contrato acessório de fiança é a escrita, de modo que não pode ser pactuada de forma verbal. No caso dos autos, nota-se que a fiança está estabelecida como forma de garantia no contrato locatício - que foi celebrado de forma escrita - logo, atende o requisito legal, não estabelecendo a lei pela necessidade de cláusula específica. Ainda, não há que se falar em nulidade por ausência de objeto, vez que é determinável - corresponde à responsabilidade pelo adimplemento do contrato locatício. 2. Ainda que a embargante/apelada demonstre que ocorreu a venda do ponto comercial que funcionava no imóvel, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça a alteração do quadro societário da pessoa jurídica não exonera automaticamente o fiador da garantia - de modo que é necessário tanto a comunicação ao locador acerca da alteração societária, quanto o pedido de exoneração da garantia. No caso dos autos, em que pese a apelada comprove a alteração do quadro societário da empresa que funcionava no estabelecimento, não prova qualquer espécie de comunicação da alteração ao locador, ou pedido de exoneração da garantia nos termos previstos no art. 835 do Código Civil. 3. Nota-se que a cláusula que trata do prazo da locação faculta às partes a celebração de novo contrato - o que, por si só, não afasta a possibilidade de prorrogação automática e a incidência do artigo 56, parágrafo único da Lei 8.245/91. No caso dos autos, o que se observa é a tentativa de eximir-se da garantia prestada ante a ausência de cláusulas específicas acerca do pacto acessório, o que não afasta a incidência dos dispositivos legais que o regulam. 4. Sem prejuízo à análise de que há aditivo que não conta com anuência da fiadora, de modo que, nos termos da Súmula 214 do STJ, a fiadora não deve responder pelo reajuste no valor do aluguel resultante de pacto adicional firmado sem sua anuência - ressalvado o reajuste anual previsto na cláusula terceira do contrato (REsp n. 1.607.422/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 17/10/2017, DJe de 17/11/2017) [e-STJ, fls. 307/308].

Os embargos de declaração opostos por MÔNICA foram rejeitados (e-STJ, fls. 292-298).

Inadmitido seu apelo nobre, MÔNICA manifestou o presente agravo, apontando (1) cabimento do agravo nos termos do art. 1.042 do Código de Processo Civil, (2) afastamento dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, sustentando que o recurso especial não demanda revisão de cláusula contratual nem reexame de provas, mas a correta qualificação jurídica dos fatos incontroversos firmados no acórdão, mormente a “inexistência de cláusula específica de fiança” e a “ausência de cláusula delimitando os contornos da garantia” (e-STJ, fls. 382/383); (3) possibilidade de reavaliação das provas e dos fatos explicitamente admitidos no acórdão recorrido sem violação da Súmula 7/STJ, (e-STJ, fls. 384); (4) afirmação de que o TJPR expressamente reconheceu a ausência de cláusula específica de fiança e, nos embargos de declaração, admitiu a inexistência

de cláusula delimitadora, inferindo, contudo, responsabilidade dos fiadores pelos acessórios da dívida com base no art. 822 do Código Civil, o que configuraria aplicação indevida de interpretação extensiva vedada pelo art. 819 do Código Civil (e-STJ, fls. 382 /383).

Houve apresentação de contraminuta por EDEMIR ALVES DOS SANTOS (EDEMIR) defendendo que o agravo não impugnou, de modo específico, todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade (e-STJ, fls. 391-399).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que merece prosperar.

Trata-se de recurso especial interposto por MÔNICA, com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, contra acórdão da 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná que, em apelação, reformou a sentença para reconhecer a responsabilidade da fiadora pela garantia prestada em contrato de locação e afastar a alegada nulidade da fiança (e-STJ, fls. 302/303 e 307 /308).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, MÔNICA apontou **(1)** contrariedade aos arts. 818 e 819 do Código Civil, ao reputar válida fiança sem cláusula expressa que estabeleça o pacto acessório e vedar interpretação extensiva; **(2)** nulidade absoluta do negócio jurídico de fiança por ausência de forma prescrita em lei e de objeto determinado ou determinável, com base nos arts. 104, II e III, 166, II e IV, 168, parágrafo único, e 169, todos do Código Civil; **(3)** interpretação de que a incidência do art. 39 da Lei 8.245/1991 (Lei de Locações) demanda cláusula expressa de responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, havendo disposição contratual em contrário, razão pela qual não haveria prorrogação automática da fiança sem anuência específica, conforme a inteligência dos arts. 39 e 56 da Lei 8.245/1991; **(4)** dissídio jurisprudencial com julgados desta Corte Superior sobre a necessidade de cláusula expressa para extensão da fiança após a prorrogação da locação.

Houve apresentação de contrarrazões por EDEMIR (e-STJ, fls. 390-399).

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de execução de título extrajudicial fundada em contrato de locação comercial em que se imputa a recorrente a condição de fiadora; inicialmente, em agravo de instrumento, a 18ª Câmara Cível do Tribunal estadual suspendeu a execução até o julgamento dos embargos à execução, registrando a ausência de cláusula expressa de fiança e a natureza solene do negócio, em atenção ao art. 819 do Código Civil e a vedação de interpretação extensiva (e-STJ, fls. 305-317); na sentença dos embargos à execução, o Juízo de primeira instância extinguiu a execução em face da fiadora por ilegitimidade passiva, reconhecendo, entre outros fundamentos, a inexistência de cláusula de prorrogação automática da fiança e a alteração substancial do pacto locatício sem anuência da fiadora, com dívida posterior ao prazo do contrato firmado (e-STJ, fls. 306/307); em apelação, a 18ª Câmara Cível reformou parcialmente para afirmar a validade da fiança, assentar que a garantia é prestada em benefício do locador e pode estender-se até a entrega das chaves pela inteligência dos arts. 39 e 56 da Lei 8.245/1991, e reconhecer que a fiadora não responde por reajuste pactuado em aditivo sem sua anuência, à luz da Súmula 214 do Superior Tribunal de Justiça, mantendo, contudo, a responsabilidade pelo adimplemento do contrato locatício (e-STJ, fls. 307/308); nos embargos de declaração, a Câmara rejeitou a alegada omissão, consignando que, embora não haja cláusula delimitando contornos da garantia, a responsabilidade dos fiadores pela dívida principal e acessórios decorre do art. 822 do Código Civil, refutando a tese de interpretação extensiva da fiança (e-STJ, fls. 294-297).

O objetivo recursal é decidir se (i) há contrariedade aos arts. 818 e 819 do Código Civil por reconhecer fiança sem cláusula expressa e por inferir responsabilidades vedadas pela interpretação extensiva; (ii) há dissídio jurisprudencial quanto a extensão da fiança após a prorrogação da locação sem cláusula expressa de responsabilidade até a entrega das chaves, à luz dos precedentes citados.

(1) (2) Contrariedade aos arts. 818 e 819 do Código Civil e arts. 104, II e III, 166, II e IV, 168, parágrafo único, e 169, todos do Código Civil

A recorrente aponta violação dos arts. 818 e 819 do Código Civil, bem como a nulidade absoluta do negócio jurídico com base nos arts. 104, II e III, 166, II e IV, 168 e 169 do mesmo diploma.

Com razão.

O contrato de fiança, por sua natureza benéfica e por implicar a renúncia a direitos, exige interpretação estrita, sendo vedada a sua presunção ou a utilização de interpretação extensiva, conforme dispõe expressamente o art. 819 do Código Civil: *A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva.*

A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça é pacífica ao afirmar que a exigência de forma escrita não se satisfaz com a mera assinatura do suposto fiador no instrumento contratual, mas demanda a existência de uma cláusula que, de forma clara e inequívoca, estabeleça as obrigações e a extensão da responsabilidade do garantidor. Nesse sentido, no julgamento do AgRg no REsp 1.379.057/DF, esta Corte reafirmou que **a fiança é um contrato a ser interpretado restritivamente, ou seja, a responsabilidade dos fiadores se resume aos termos expressamente acordados.**

No caso dos autos, o TJPR embora tenha reconhecido a inexistência de cláusula específica, entendeu pela validade da garantia, extraíndo-a de uma presunção. Tal proceder viola frontalmente a norma cogente supracitada. A ausência de um pacto expreso que constitua a fiança representa um vício de forma que macula o negócio jurídico em sua origem.

Consequentemente, a garantia padece de nulidade absoluta, por não revestir a forma prescrita em lei (art. 166, IV, do CC) e por possuir objeto indeterminável (art. 166, II, do CC), uma vez que, sem cláusula expressa, não há como aferir os limites da obrigação garantida.

Nesse sentido, colaciono o seguinte precedente desta Corte:

*AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE EMBARGOS À EXECUÇÃO - FIANÇA - ALTERAÇÃO CONTRATUAL - NECESSIDADE DE ANUÊNCIA EXPRESSA DO FIADOR - INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA AO CONTRATO DE FIANÇA - SÚMULA 83/STJ - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO DO EMBARGADO. 1. Com efeito, segundo posicionamento firmado por esta Corte Superior, **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.** Súmula 83/STJ. Precedentes. 2. Agravo regimental desprovido .*

(AgRg no REsp 1.379.057/DF, Relator Ministro MARCO BUZZI, Julgamento: 20/10/2015, QUARTA TURMA, DJe 26/10/2015)

Consequentemente, a garantia padece de nulidade absoluta, por não revestir a forma prescrita em lei (art. 166, IV, do CC) e por possuir objeto indeterminável (art. 166, II, do CC), uma vez que, sem "termos expressamente acordados", não há como aferir os limites da obrigação garantida.

Ademais, como bem assentado no REsp 1.038.774/RS, a análise da consequência jurídica de um fato já delineado pela instância de origem – no caso, a ausência de cláusula expressa – não implica reexame de provas, afastando a incidência das Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

Reconhecida a nulidade da fiança por vício de forma e de objeto, fica configurada a violação dos dispositivos legais apontados pela recorrente.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **DAR PROVIMENTO** ao recurso especial a fim de reformar o acórdão recorrido e, em consequência, restabelecer a sentença de primeiro grau, que declarou a nulidade absoluta da fiança prestada por MÔNICA no contrato de locação objeto da lide, exonerando-a de qualquer responsabilidade patrimonial decorrente de referido pacto acessório.

É o meu voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.826.444 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0002751-4

Número de Origem:

00554217720218160014 00691965720248160014 00760062420198160014 691965720248160014
69196572024816001400760062420198160014

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MONICA MARCOS DE SOUZA

ADVOGADOS : RAFAEL AUGUSTO SILVA DOMINGUES - PR034817

ELIANE DE LIMA CARDEAL - PR076470

AGRAVADO : EDEMIR ALVES DOS SANTOS

ADVOGADO : EDEMIR ALVES DOS SANTOS FILHO - PR057900

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 10 de novembro de 2025