



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2874872 - MG (2025/0074953-3)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **WANDERLEY SEVERINO PINTO**
ADVOGADO : **JULIANO FERNANDO SOARES - MG134195**
AGRAVADO : **FUNDAÇÃO FELICE ROSSO**
ADVOGADOS : **TIAGO DE SOUZA PEREIRA - MG209322**
 : **DANIEL CARVALHO MONTEIRO DE ANDRADE - MG072012**
INTERES. : **VALDINEI DOS REIS DA SILVA**

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO. FIANÇA. RESPONSABILIDADE DO FIADOR. CLÁUSULA EXPRESSA DE MANUTENÇÃO ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DO CONTRATO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. ÓBICES SUMULARES. SÚMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal.

2. O agravante sustenta violação aos arts. 835 e 838, I, do Código Civil, alegando que não poderia ser responsabilizado após a rescisão contratual, uma vez que não foi notificado da permanência do locatário no imóvel, o que configuraria concessão de moratória sem o seu consentimento, apta a exonerá-lo da fiança.

3. O Tribunal de origem reconheceu a responsabilidade do agravante, enquanto fiador, pelos aluguéis e encargos locatícios inadimplidos até a efetiva entrega das chaves, com fundamento em cláusula contratual que previa a manutenção da obrigação fidejussória até a devolução do imóvel, ainda que o contrato houvesse sido prorrogado por prazo indeterminado.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se é possível revisar, em sede de recurso especial, a interpretação de cláusulas contratuais e o contexto fático-probatório que fundamentaram a decisão do Tribunal de origem sobre a responsabilidade do fiador em contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado.

III. Razões de decidir

5. A análise da extensão da obrigação fidejussória, em face de

cláusula que prevê a responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves, envolve interpretação contratual, atraindo o óbice da na Súmula 5 do STJ.

6. A aferição da ciência do fiador quanto à prorrogação do contrato, da eventual concessão de moratória sem anuência e da data exata da rescisão contratual demanda revolvimento do acervo fático-probatório, vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

7. A decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência consolidada do STJ, que reconhece a responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, quando há cláusula expressa nesse sentido, mesmo em contratos prorrogados por prazo indeterminado, conforme Súmula 83 do STJ.

IV. Dispositivo

8. Agravo não conhecido.

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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2874872 - MG (2025/0074953-3)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **WANDERLEY SEVERINO PINTO**
ADVOGADO : **JULIANO FERNANDO SOARES - MG134195**
AGRAVADO : **FUNDAÇÃO FELICE ROSSO**
ADVOGADOS : **TIAGO DE SOUZA PEREIRA - MG209322**
 : **DANIEL CARVALHO MONTEIRO DE ANDRADE - MG072012**
INTERES. : **VALDINEI DOS REIS DA SILVA**

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO. FIANÇA. RESPONSABILIDADE DO FIADOR. CLÁUSULA EXPRESSA DE MANUTENÇÃO ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DO CONTRATO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. ÓBICES SUMULARES. SÚMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal.

2. O agravante sustenta violação aos arts. 835 e 838, I, do Código Civil, alegando que não poderia ser responsabilizado após a rescisão contratual, uma vez que não foi notificado da permanência do locatário no imóvel, o que configuraria concessão de moratória sem o seu consentimento, apta a exonerá-lo da fiança.

3. O Tribunal de origem reconheceu a responsabilidade do agravante, enquanto fiador, pelos aluguéis e encargos locatícios inadimplidos até a efetiva entrega das chaves, com fundamento em cláusula contratual que previa a manutenção da obrigação fidejussória até a devolução do imóvel, ainda que o contrato houvesse sido prorrogado por prazo indeterminado.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se é possível revisar, em sede de recurso especial, a interpretação de cláusulas contratuais e o contexto fático-probatório que fundamentaram a decisão do Tribunal de origem sobre a responsabilidade do fiador em contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado.

III. Razões de decidir

5. A análise da extensão da obrigação fidejussória, em face de

cláusula que prevê a responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves, envolve interpretação contratual, atraindo o óbice da na Súmula 5 do STJ.

6. A aferição da ciência do fiador quanto à prorrogação do contrato, da eventual concessão de moratória sem anuência e da data exata da rescisão contratual demanda revolvimento do acervo fático-probatório, vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

7. A decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência consolidada do STJ, que reconhece a responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, quando há cláusula expressa nesse sentido, mesmo em contratos prorrogados por prazo indeterminado, conforme Súmula 83 do STJ.

IV. Dispositivo

8. Agravo não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento, (e-STJ, Fl. 440-456), uma vez que foi claro quanto aos pedidos e artigos violados.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado, (e-STJ, Fl. 460-467).

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:

Trata-se de recurso especial interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão deste Tribunal, assim ementado:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DESPEJO - COBRANÇA DE ALUGUEL - RESPONSABILIDADE DO FIADOR - ALUGUEIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS INADIMPLENTES - PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA - ATÉ A ENTREGA DA CHAVE - CONCESSÃO DE

JUSTIÇA GRATUITA. Estipulada, em contrato de locação celebrado por prazo determinado, cláusula expressa de manutenção da responsabilidade dos fiadores até a efetiva devolução das chaves ao locador, a prorrogação do contrato por prazo indeterminado não implica na extinção da fiança. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.24.044584-1/001, Relator(a): Des.(a) Newton Teixeira Carvalho, 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 21/03/2024, publicação da súmula em 22/03/2024).

O recorrente sustenta violação à legislação federal, insistindo na impossibilidade de se responsabilizar o fiador no caso em tela.

A parte recorrida apresentou contrarrazões.

O inconformismo, no entanto, não deve tramitar, visto que eventual reforma do acórdão recorrido implicaria, necessariamente, reexame dos elementos informativos dos autos e de cláusulas contratuais - providência que não se amolda aos estreitos limites da via escolhida (Súmulas 5 e 7 do STJ), além de estar a decisão recorrida em consonância com o entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça (Súmula 83):

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. FIADOR. INCIDÊNCIA DO ART. 40, X, DA LEI N. 8.245/91. DIREITO INTERTEMPORAL. EXONERAÇÃO DO FIADOR. PRAZO EM QUE PERMANECE RESPONSÁVEL. CONTRATO FIRMADO ANTERIORMENTE ÀS ALTERAÇÕES PROMOVIDAS PELA LEI 12.112/09. PROROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. PRORROGAÇÃO DA FIANÇA.

(...) 6. Esta Corte Superior pacificou o entendimento, no julgamento do EREsp 566.633/CE, de que, prorrogado o contrato de locação e havendo cláusula expressa de responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, responderá o garantidor pelas obrigações posteriores. Precedentes. (...) 9. Recurso especial não provido. (REsp n. 2.127.031/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/8/2024, DJe de 22/8/2024).

Ante o exposto, inadmito o recurso, com fundamento no artigo 1.030, inciso V, do Código de Processo Civil.

No presente processo, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

Sustenta o agravante a violação aos arts. 835 e 838, I, do Código Civil, ao argumento que não poderia ser responsabilizado após a rescisão contratual, uma vez que não foi notificado da permanência do locatário no imóvel, o que configuraria concessão de moratória sem o seu consentimento, apta a exonerá-lo da fiança.

No caso, o Tribunal Estadual reconheceu a responsabilidade do agravante, enquanto fiador, pelos aluguéis e encargos locatícios inadimplidos até a efetiva entrega das chaves, ocorrida em 9/11/2016, com fundamento na cláusula contratual que previa a manutenção da obrigação fidejussória até a devolução do imóvel, ainda que o contrato houvesse sido prorrogado por prazo indeterminado.

Cumpra observar que a verificação da extensão da garantia fidejussória foi resolvida pelo Tribunal de origem a partir da interpretação das disposições contratuais, de modo que a revisão desse entendimento encontra óbice na Súmula 5 do STJ.

A teor da jurisprudência desta Corte, "A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial." (Súmula nº 5 do Superior Tribunal de Justiça).

Com efeito, a discussão de questões afetas à interpretação contratual, notadamente a do teor e sentido de cláusulas, mostra-se incompatível com o propósito e rito dos recursos especiais, destinados à verificação da interpretação e aplicação do direito federal.

Não por outra razão, a jurisprudência desta Corte tem reiterado que: "É inviável rever, na via do recurso especial, conclusões das instâncias de cognição plena que resultam do estrito exame do acervo fático-probatório carreado nos autos e da interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas nº 5 e 7 do STJ)." (REsp n. 2.123.587/SC, relatora Ministra Nancy Andrigli, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/2/2025, DJEN de 19/2/2025.)

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. OMISSÃO, CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO OU CONTRADIÇÃO INEXISTENTES. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE JUSTIFICADO. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS QUE DEMONSTREM A EXONERAÇÃO DA FIANÇA PRESTADA EM RELAÇÃO AO IMÓVEL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. MANUTENÇÃO DA RESPONSABILIDADE DOS INSURGENTES. SÚMULA 83/STJ. INVIABILIDADE DE CONHECIMENTO DE APELO EXCEPCIONAL COM BASE EM ENUNCIADO SUMULAR. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há nenhuma omissão, carência de fundamentação ou mesmo contradição a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa aos arts.

489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015. O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente.

2. O acórdão concluiu que havia cláusula contratual expressa prevendo a prorrogação da locação por prazo indeterminado, logo não seria caso de afastar a responsabilidade dos fiadores. Firmou-se que existia estipulação nesse sentido até a entrega das chaves, inclusive em caso de prorrogação; bem como firmou a ausência de demonstração de

exoneração da fiança, inclusive em razão de alteração do quadro societário, carência de prova de acordo entre as partes apta a afastá-la e inexistência de desrespeito contratual pelo locador aos termos do negócio relativo à entrega das chaves do imóvel. Aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Conforme a jurisprudência desta Corte Superior, 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. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.205.459/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 21/6/2023.)

Além disso, a insurgência recursal, ao alegar afronta aos arts. 835 e 838, I, do Código Civil, pretende, em verdade, rediscutir as circunstâncias fáticas apuradas pelas instâncias ordinárias, notadamente: se houve ou não notificação formal ao fiador acerca da permanência do locatário no imóvel; se houve caracterização ou não de moratória concedida sem o consentimento do garantidor e o marco exato da rescisão contratual em confronto com a data da entrega efetiva das chaves.

Todos esses aspectos envolvem a análise de documentos juntados aos autos, a aferição de condutas das partes e a interpretação do contexto fático delineado, o que impõe o necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejugamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta Corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ." (AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

No mesmo sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. SÚMULA N. 284/STF. VIOLAÇÃO A ENUNCIADO SUMULAR. NÃO CABIMENTO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS FIADORES ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. PREVISÃO CONTRATUAL EXPRESSA. SÚMULA N. 83/STJ. REVISÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS.

INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

- 1. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284/STF, a fundamentação do recurso especial que alega violação do art. 1.022 do CPC/2015, mas não demonstra, clara e objetivamente, qual o ponto omissso, contraditório ou obscuro da decisão recorrida que não teria sido sanado no julgamento dos embargos de declaração.*
- 2. A interposição de recurso especial não é cabível com fundamento em violação de súmula, porque esse ato normativo não se enquadra no conceito de lei federal previsto no art. 105, III, "a", da CF.*
- 3. Segundo a jurisprudência do STJ, "prorrogado o contrato de locação, e havendo cláusula expressa de responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, responderá o garantidor pelas obrigações posteriores, nos termos do art. 39 da Lei 8.245/91, salvo se exonerar-se da fiança na forma do art. 835 do CC/2002. Incidência da Súmula 83 do STJ" (AgInt no REsp n. 1.703.400/SC, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020).*
- 4. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos e interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).*
- 5. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou a prova dos autos e o contrato celebrado para concluir pela existência de cláusula obrigando os fiadores até a data da entrega das chaves. Alterar tal conclusão é inviável em recurso especial.*
- 6. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.930.681/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 30/5/2022, DJe de 2/6/2022.)*

Não há, portanto, dúvida acerca da inaptidão do recurso especial para promover a revisão do quadro fático-probatório, viabilizando reformar da compreensão firmada pela Corte de origem acima do tema.

Não se quer dizer, contudo, que o debate do quadro fático não possa ser revisado nesta instância especial. Ao revés, é também pacífico o entendimento de que: "a reavaliação jurídica de fatos e provas incontroversos delineados no acórdão impugnado afasta a aplicação da Súmula 7 do STJ na espécie." (AgInt no AREsp n. 1.742.678/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 11/6/2021.)

Cuida-se, contudo, de ônus imputado à parte recorrente, que não pode se limitar a afirmar que sua pretensão demanda apenas o reenquadramento fático à moldura legal pretendida, devendo, isto sim, evidenciar, objetivamente, que a análise fática estabilizada melhor se enquadra em outra forma jurídica.

Daí porque este colegiado também tem afirmado, reiteradamente, que "No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais." (AgInt no AREsp n. 2.250.305/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RAZÕES GENÉRICAS. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão atacada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 932, III, do Código de Processo Civil).

2. No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.753.530/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.)

No presente feito, o acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

Ademais, a análise dos autos indica que a Corte de origem adotou entendimento alinhado ao perfilhado pela jurisprudência desta Corte, o que atrai a incidência do comando da Súmula n. 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").

Com efeito, em demandas com a mesma causa de pedir, este colegiado vem se manifestando da seguinte forma:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA COM PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO

MONOCRÁTICA QUE NÃO CONHECEU DO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA RÉ.

1. Rever a conclusão do Tribunal de origem, no sentido de que havia previsão expressa no contrato de locação de que a extensão da responsabilidade dos fiadores se daria até a efetiva entrega das chaves, forçosamente, ensejaria a reanálise contratual e a rediscussão de matéria fática, com o revolvimento das provas juntadas ao processo, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Precedentes.

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).

Súmula 83 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.645.422/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 18/11/2024, DJe de 22/11/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS EMBARGANTES.

1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que, prorrogado o contrato de locação, e havendo cláusula expressa de responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, responderá o garantidor pelas obrigações posteriores, nos termos do art. 39 da Lei 8.245/91, salvo se exonerar-se da fiança na forma do art. 835 do CC/2002. Incidência da Súmula 83 do STJ.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.535.218/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 5/9/2024.)

Na esteira da jurisprudência dominante desta Corte, a superação do óbice da **Súmula n. 83/STJ** exige que o recorrente colacione precedentes deste Superior Tribunal de Justiça, contemporâneos ou supervenientes a seu favor, ou demonstre alguma distinção entre os julgados mencionados na decisão agravada e o caso em exame, o que não fez. Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 544, § 4º, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão agravada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 544, § 4º, I, do CPC).

2. Não basta, para afastar o óbice da Súmula nº 83/STJ, a alegação genérica de que o acórdão recorrido não está em consonância com a jurisprudência desta Corte, devendo a parte recorrente demonstrar que outra é a positivação do direito na jurisprudência desta Corte, com a indicação de precedentes contemporâneos ou supervenientes aos referidos na decisão agravada.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 238.064/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7/8/2014, DJe de 18/8/2014. Grifo Acrescido)

A análise das razões recursais indica que, embora afirme o adequado superamento dos óbices apontados, a parte agravante não traz precedente contemporâneo que contemple a tese defendida sem a necessidade de reanálise fático-probatória.

Ante o exposto, **não conheço** do agravo em recurso especial.

Majoro o percentual de honorários sucumbenciais para 15% (quinze por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.874.872 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0074953-3

Número de Origem:

10000240445841004 61214688920158130024

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : WANDERLEY SEVERINO PINTO

ADVOGADO : JULIANO FERNANDO SOARES - MG134195

AGRAVADO : FUNDAÇÃO FELICE ROSSO

ADVOGADOS : DANIEL CARVALHO MONTEIRO DE ANDRADE - MG072012

TIAGO DE SOUZA PEREIRA - MG209322

INTERES. : VALDINEI DOS REIS DA SILVA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE
IMÓVEL - COBRANÇA DE ALUGUÉIS - SEM DESPEJO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 27 de outubro de 2025