



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2915491 - GO (2025/0141891-0)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : ROMAO TAVARES DA ROCHA
ADVOGADO : JORGE JUNGSMANN NETO - GO016840
AGRAVADO : IRSOL ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : KLAUS EDUARDO RODRIGUES MARQUES - GO029917A
GUSTAVO RIBEIRO GONÇALVES - GO046827

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. EXONERAÇÃO DO FIADOR. IMPOSSIBILIDADE NA VIGÊNCIA DO CONTRATO COM PRAZO DETERMINADO. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo contra decisão que não conheceu de recurso especial interposto em face de acórdão que manteve a responsabilidade do fiador em contrato de locação por prazo determinado, mesmo após notificação de exoneração, e negou redistribuição de custas e honorários por ausência de sucumbência recíproca. O recorrente objetiva a sua exoneração da obrigação de garantia relativamente a débitos posteriores à notificação do locador, invocando violação aos artigos 187 e 835 do Código Civil, 39 da Lei n. 8.245/1991 e dissídio jurisprudencial.

2. O recurso especial foi inadmitido com fundamento na Súmula n. 83 do STJ, por estar o acórdão recorrido alinhado à jurisprudência dominante sobre a impossibilidade de exoneração unilateral do fiador em contratos de locação por prazo determinado.

II. Questão em discussão

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se o fiador pode exonerar-se unilateralmente da fiança em contrato de locação por prazo determinado mediante notificação prévia; e (ii) verificar se há uniformidade jurisprudencial sobre a impossibilidade de exoneração unilateral do fiador nesse contexto.

III. Razões de decidir

4. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a exoneração prevista no art. 835 do Código Civil aplica-se apenas às garantias sem prazo determinado, não alcançando contratos de

locação com cláusula expressa de vigência da fiança até a entrega das chaves.

5. A revisão das premissas fixadas pelo acórdão recorrido quanto à existência de débitos anteriores à notificação e à cláusula de responsabilidade do fiador até a entrega do imóvel é vedada em sede de recurso especial, conforme Súmula n. 7 do STJ.

6. A parte agravante não demonstrou divergência jurisprudencial válida, limitando-se a invocar precedentes antigos e sem o necessário cotejo analítico capaz de evidenciar similitude fática e divergência interpretativa.

7. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência dominante do STJ, atraindo a incidência da Súmula n. 83, que impede o conhecimento do recurso especial pela divergência quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.

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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, 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, 04 de novembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2915491 - GO (2025/0141891-0)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : ROMAO TAVARES DA ROCHA
ADVOGADO : JORGE JUNGSMANN NETO - GO016840
AGRAVADO : IRSOL ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : KLAUS EDUARDO RODRIGUES MARQUES - GO029917A
GUSTAVO RIBEIRO GONÇALVES - GO046827

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. EXONERAÇÃO DO FIADOR. IMPOSSIBILIDADE NA VIGÊNCIA DO CONTRATO COM PRAZO DETERMINADO. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo contra decisão que não conheceu de recurso especial interposto em face de acórdão que manteve a responsabilidade do fiador em contrato de locação por prazo determinado, mesmo após notificação de exoneração, e negou redistribuição de custas e honorários por ausência de sucumbência recíproca. O recorrente objetiva a sua exoneração da obrigação de garantia relativamente a débitos posteriores à notificação do locador, invocando violação aos artigos 187 e 835 do Código Civil, 39 da Lei n. 8.245/1991 e dissídio jurisprudencial.

2. O recurso especial foi inadmitido com fundamento na Súmula n. 83 do STJ, por estar o acórdão recorrido alinhado à jurisprudência dominante sobre a impossibilidade de exoneração unilateral do fiador em contratos de locação por prazo determinado.

II. Questão em discussão

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se o fiador pode exonerar-se unilateralmente da fiança em contrato de locação por

prazo determinado mediante notificação prévia; e (ii) verificar se há uniformidade jurisprudencial sobre a impossibilidade de exoneração unilateral do fiador nesse contexto.

III. Razões de decidir

4. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a exoneração prevista no art. 835 do Código Civil aplica-se apenas às garantias sem prazo determinado, não alcançando contratos de locação com cláusula expressa de vigência da fiança até a entrega das chaves.

5. A revisão das premissas fixadas pelo acórdão recorrido quanto à existência de débitos anteriores à notificação e à cláusula de responsabilidade do fiador até a entrega do imóvel é vedada em sede de recurso especial, conforme Súmula n. 7 do STJ.

6. A parte agravante não demonstrou divergência jurisprudencial válida, limitando-se a invocar precedentes antigos e sem o necessário cotejo analítico capaz de evidenciar similitude fática e divergência interpretativa.

7. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência dominante do STJ, atraindo a incidência da Súmula n. 83, que impede o conhecimento do recurso especial pela divergência quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.

IV. Dispositivo

8. Agravo não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo contra decisão que não conheceu do recurso especial manejado em face de acórdão assim ementado (fls. 548/556):

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. RESPONSABILIDADE DO FIADOR. FIANÇA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO DETERMINADO. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA. PROVIMENTO NEGADO. I. CASO EM EXAME 1. Apelação cível interposta contra sentença que declarou rescindido o contrato de locação, condenando os requeridos ao pagamento de aluguéis e encargos inadimplidos, com honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação. Alegou-se, em preliminar, ilegitimidade passiva do fiador quanto à cobrança, devido à suposta exoneração da fiança antes da constituição da mora. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há duas questões em discussão: (i)

saber se a exoneração do fiador em contrato de locação por prazo determinado é válida; e (ii) verificar a existência de sucumbência recíproca quanto à distribuição das verbas processuais e honorários. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Nos termos do art. 39 da Lei 8.245/1991, salvo disposição contratual em contrário, a fiança perdura até a devolução efetiva do imóvel. 4. A exoneração unilateral do fiador não é possível em contratos de locação por prazo determinado, sendo inaplicável o art. 835 do Código Civil neste contexto. 5. A notificação apresentada pelo fiador não exime a responsabilidade pelos encargos contratuais inadimplidos antes de sua eventual exoneração. 6. Não há sucumbência recíproca, considerando que o pedido principal de cobrança foi integralmente acolhido e o despejo tornou-se irrelevante diante da desocupação voluntária do imóvel. IV. DISPOSITIVO E TESE 7. Apelação conhecida e desprovida. Tese de julgamento: 1. O fiador não pode exonerar-se unilateralmente da fiança em contrato de locação por prazo determinado antes do advento do termo final ou de ato amigável entre as partes. 2. A sucumbência mínima da parte contrária não enseja redistribuição de custas e honorários. Dispositivos relevantes citados: Lei 8.245/1991, art. 39; Código Civil, art. 835. Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1426857/RJ, Rel. Min. Regina Helena Costa, Quinta Turma, DJe 19/05/2014; TJGO, Apelação Cível 5039580-06.2019.8.09.0051, Rel. Des. Fernando Braga Viggiano, DJe 20/05/2024.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 39 da Lei nº 8.245/1991 e 187 e 835 do Código Civil (fls. 584/585).

Quanto à suposta ofensa ao art. 835 do Código Civil, sustenta que o fiador tem direito à exoneração mediante notificação prévia ao credor, com prazo de 120 dias, e que exerceu tal direito, tornando indevida a responsabilização por débitos posteriores à notificação (fls. 584/585).

Argumenta, também, que houve errônea aplicação do art. 39 da Lei nº 8.245/1991, porque não havia cláusula contratual de extensão da fiança até a entrega das chaves, não podendo a garantia ser presumida até a devolução do imóvel (fls. 584/585).

Além disso, teria violado o art. 187 do Código Civil, ao não reconhecer o abuso de direito decorrente da manutenção da fiança em caráter excessivamente oneroso, desconsiderando a notificação de exoneração e a adequada gestão do risco contratual (fls. 584/585).

Alega que a divergência jurisprudencial foi demonstrada por precedentes do Superior Tribunal de Justiça que admitiriam a exoneração por notificação, na forma do art. 835 do Código Civil (fls. 584/585).

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 579/581.

O recurso especial não foi admitido por aplicação da Súmula nº 83 do Superior Tribunal de Justiça, com fundamento de que o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência dominante do Tribunal da Cidadania sobre a impossibilidade de exoneração do fiador durante a vigência de contrato de locação por prazo determinado; consignou-se, ainda, que a Súmula nº 83/STJ é aplicável às alíneas a e c do art. 105, III, da Constituição Federal, com citação de precedentes (AgInt no REsp 1996107/DF e AgInt no AREsp 2490067/SP) (fls. 586/587).

Nas razões do seu agravo, a parte agravante: (i) afirma equívoco na aplicação da Súmula nº 83/STJ, por inexistir uniformidade jurisprudencial quanto à impossibilidade absoluta de exoneração unilateral do fiador em contratos por prazo determinado (fls. 591/592); (ii) aponta violação ao art. 835 do Código Civil, por assegurar direito de exoneração mediante notificação prévia com prazo de 120 dias (fls. 592); (iii) sustenta interpretação errônea do art. 39 da Lei nº 8.245/1991, por presumir extensão automática da fiança sem cláusula expressa (fls. 593); e (iv) invoca afronta aos arts. 422 (boa-fé objetiva) e 187 (abuso de direito) do Código Civil, por desconsiderar a notificação tempestiva do fiador e impor obrigação excessivamente onerosa (fls. 593). Requer o processamento e julgamento do recurso especial (fls. 594).

Apresentada contraminuta às fls. 598.

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:

(...) Ao examinar o caderno processual, verifica-se que a decisão impugnada entendeu que o fiador não possui a faculdade de se desvincular unilateralmente da fiança em um contrato de locação com prazo certo, antes de se atingir o termo final ou de ocorrer um acordo entre as partes. Dentro deste contexto, é possível perceber que as convicções adotadas no acórdão vergastado vão ao encontro dos

entendimentos firmados pelo Tribunal da Cidadania, o que, por certo, faz incidir, o óbice da Súmula n. 83 daquela Corte Superior (cf. STJ, 4ª T., AgInt no REsp 1996107/DF, Rel. Min. Antônio Carlos Ferreira, DJe de 18/08/2022 [1]). Ressalte-se que o teor do referido enunciado é aplicável, inclusive, aos recursos especiais interpostos com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional (cf. STJ, 2ª T., AgInt no AREsp 2490067/SP, Rel. Min. Francisco Falcão, DJe de 12/06/2024[2]). Isto posto, deixo de admitir o recurso.

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.

Em detida análise dos autos, verifica-se que a controvérsia gira em torno do reconhecimento da exoneração do recorrente pelas responsabilidades como fiador de débitos posteriores à notificação do locador, violando, em tese, os artigos 187 e 835 do Código Civil e 39 da Lei n. 8.245/91, bem como dissídio jurisprudencial.

Para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela súmula n. 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

O acórdão local fixou, como premissas fáticas, a existência de débitos anteriores à notificação de exoneração e a cláusula contratual que estende a responsabilidade do fiador até a entrega do imóvel, de modo que a pretensão de infirmá-las demanda reexame probatório, vedado na via 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:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. INAPLICABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica havida entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

(...)

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.627.058/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

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.

Assim, o Tribunal de origem assentou que além da inaplicabilidade do artigo 835 do Código Civil, a existência de débitos anteriores à notificação e a previsão contratual de responsabilidade até a efetiva devolução do imóvel.

Alterar tais premissas é vedado nesta instância especial, uma vez que o Tribunal é soberano na análise de provas e restou cristalino que analisou todo arcabouço produzido, sendo que referida alteração demandaria necessária revisitação de provas e contratos.

Daí porque este colegiado também tem afirmado, reiteradamente, que "No tocante às Súmulas n. 5 e n. 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:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DENEGATÓRIA DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PRECONIZADOS PELO ART. 932, III, DO NCPC (ART. 544, § 4º, I, DO CPC/73). AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do

NCPC (544, § 4º, I, do CPC/73), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade (incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ e 284 do STF).

3. Não basta para considerar "especificamente impugnados" os fundamentos da decisão recorrida a mera transcrição de súmulas ou reprodução de dispositivos legais violados. Necessário, além das indicações expressas e claras, a sua vinculação aos fatos tal como analisados pelo acórdão ou decisão para então, mediante enfrentamento dialético desse conjunto de permissivos constitucionais em face do exame soberano do material de cognição pela Corte estadual, se chegar ao almejado entendimento de que a classificação jurídica concluída não espelha o melhor direito ao caso.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.925.017/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)

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.

Diante disso, não conheço do recurso no ponto.

Quanto ao apontamento da existência de dissenso jurisprudencial, sabe-se que "divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo como bastante a simples transcrição de ementas, sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações (arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ)" (REsp n. 1.888.242/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/3/2022, DJe de 31/3/2022).

O recorrente deixou de apresentar fundamentação minimamente consistente quanto ao alegado dissídio jurisprudencial, restringindo-se a invocar precedentes antigos, desprovidos de atualidade e sem o imprescindível cotejo analítico capaz de demonstrar a similitude fática e a divergência interpretativa.

Com efeito, a interposição do recurso especial por tal alínea exige do recorrente - além da comprovação da alegada divergência jurisprudencial, por meio da juntada dos precedentes favoráveis à tese defendida, com a devida certidão ou cópia dos paradigmas, autenticada ou de repositório oficial -, a comparação analítica dos acórdãos confrontados, nos termos dos artigos 1029, §§1º e 2º, do Código de Processo Civil, e 255, §1º, do Regimento Interno do STJ, o que não foi feito.

Ademais, é certo que: "A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula n. 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional." (AgInt no AREsp n. 2.662.008/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)

A análise das alegações recursais, no ponto, indica mera transcrição das decisões sem a apresentação de quadro analítico ou instrumento que o valha apto a clarificar os pontos de dissonância existentes entre o paradigma e o acórdão recorrido ou a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Assim, não se mostra viável o conhecimento do recurso pela divergência.

Por fim, 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").

O acórdão recorrido firmou-se em consonância com a orientação pacífica desta Corte, segundo a qual a exoneração prevista no art. 835 do CC aplica-se apenas às garantias sem prazo determinado, não alcançando contratos de locação com cláusula expressa de vigência da fiança até a entrega das chaves. Nesses casos, prevalece o disposto no art. 39 da Lei 8.245/1991.

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 DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO DETERMINADO. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DA LOCADORA .

EXONERAÇÃO DA FIANÇA NA VIGÊNCIA DO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. GARANTIA QUE SE ESTENDE ATÉ O FIM DO CONTRATO. ARTS . 39 DA LEI 8.245/91 E 835 DO CC/2002. RECURSO PROVIDO. 1 . "O fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor" (CC/2002, art. 835). Tratando-se, contudo, de fiança prestada por prazo determinado, não se cogita dessa liberalidade, sob pena de causar insegurança jurídica aos negócios. 2 . Na vigência do contrato de locação por prazo determinado, responde a fiadora pela garantia dada. A notificação extrajudicial feita à locadora não exonera a fiadora do compromisso, que se estende até o fim do contrato de locação (art. 39 da Lei 8.245/91, combinado com o art . 835 do CC /2002). 3. Agravo interno a que se dá provimento, para conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp: 627755 RJ 2014/0315533-8, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 13/11/2018, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 21/11/2018)

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 17% (dezesete por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.915.491 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0141891-0

Número de Origem:

515429590 51542959020218090051

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ROMAO TAVARES DA ROCHA

ADVOGADO : JORGE JUNGSMANN NETO - GO016840

AGRAVADO : IRSOL ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADOS : KLAUS EDUARDO RODRIGUES MARQUES - GO029917A

GUSTAVO RIBEIRO GONÇALVES - GO046827

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, 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, 03 de novembro de 2025