



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2929957 - RS(2025/0165080-3)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : VALDIR SOARES DA SILVA
AGRAVANTE : IGNES GRIZA DA SILVA
ADVOGADO : MAURO HENKE - RS031217N
AGRAVANTE : IRES MARIA MARCANTE DA SILVA
AGRAVANTE : VALDEMAR SOARES DA SILVA
ADVOGADOS : CRISTIAN BALTAZAR DA SILVA - RS092934
FERNANDA PIMENTEL DA SILVA - RS063520
AGRAVADO : ROGERIO ANTONIO MOLON
ADVOGADA : CRISTIANE LIBARDI - RS045091
AGRAVADO : ROGERIO ANTONIO MOLON
ADVOGADA : CRISTIANE LIBARDI - RS045091

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. FIANÇA. EXONERAÇÃO. RESPONSABILIDADE DOS FIADORES. RECURSOS NÃO PROVIDOS.

1. O contrato de locação não exige forma solene e pode ser celebrado verbalmente. A ausência de assinatura do locatário no instrumento escrito não torna o contrato nulo ou inexistente, especialmente quando a relação contratual foi efetivamente executada, com entrega do imóvel e pagamento de aluguéis por determinado período.

2. A fiança, por sua vez, exige forma escrita, conforme o art. 819 do Código Civil. No caso, os fiadores assinaram o instrumento, manifestando de forma inequívoca sua vontade de garantir a obrigação. Existindo a obrigação principal e tendo sido a garantia acessória prestada na forma exigida por lei, não há que se falar em nulidade.

3. Havendo cláusula contratual expressa que prevê a responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, a garantia se estende ao período de prorrogação da locação por prazo indeterminado, conforme o art. 39 da Lei nº 8.245/1991.

4. A aplicação do prazo de 120 dias para exoneração da fiança, conforme o art. 40, X, da Lei nº 8.245/1991, é válida, mesmo em contratos firmados antes da vigência da Lei nº 12.112/2009, quando há cláusula contratual expressa que prevê a responsabilidade dos fiadores até a entrega das chaves.

5. A aplicação da penalidade do art. 940 do Código Civil exige a comprovação de má-fé por parte do credor, o que não pode ser presumida. No caso, o Tribunal de origem afastou a existência de má-fé, e o reexame do conjunto fático-probatório é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

6. Resultado do Julgamento: Agravos conhecidos e recursos especiais não providos.

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 11 de fevereiro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2929957 - RS (2025/0165080-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : VALDIR SOARES DA SILVA
AGRAVANTE : IGNES GRIZA DA SILVA
ADVOGADO : MAURO HENKE - RS031217N
AGRAVANTE : IRES MARIA MARCANTE DA SILVA
AGRAVANTE : VALDEMAR SOARES DA SILVA
ADVOGADOS : CRISTIAN BALTAZAR DA SILVA - RS092934
FERNANDA PIMENTEL DA SILVA - RS063520
AGRAVADO : ROGERIO ANTONIO MOLON
ADVOGADA : CRISTIANE LIBARDI - RS045091
AGRAVADO : ROGERIO ANTONIO MOLON
ADVOGADA : CRISTIANE LIBARDI - RS045091

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. FIANÇA. EXONERAÇÃO. RESPONSABILIDADE DOS FIADORES. RECURSOS NÃO PROVIDOS.

1. O contrato de locação não exige forma solene e pode ser celebrado verbalmente. A ausência de assinatura do locatário no instrumento escrito não torna o contrato nulo ou inexistente, especialmente quando a relação contratual foi efetivamente executada, com entrega do imóvel e pagamento de aluguéis por determinado período.

2. A fiança, por sua vez, exige forma escrita, conforme o art. 819 do Código Civil. No caso, os fiadores assinaram o instrumento, manifestando de forma inequívoca sua vontade de garantir a obrigação. Existindo a obrigação principal e tendo sido a garantia acessória prestada na forma exigida por lei, não há que se falar em nulidade.

3. Havendo cláusula contratual expressa que prevê a responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, a garantia se estende ao período de prorrogação da locação por prazo indeterminado, conforme o art. 39 da Lei nº 8.245/1991.

4. A aplicação do prazo de 120 dias para exoneração da fiança, conforme o art. 40, X, da Lei nº 8.245/1991, é válida, mesmo em contratos firmados antes da vigência da Lei nº 12.112/2009, quando há cláusula contratual expressa que prevê a responsabilidade dos fiadores até a entrega das chaves.

5. A aplicação da penalidade do art. 940 do Código Civil exige a comprovação de má-fé por parte do credor, o que não pode ser presumida. No caso, o Tribunal de origem afastou a existência de má-fé, e o reexame do conjunto fático-probatório é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

6. Resultado do Julgamento: Agravos conhecidos e recursos especiais não providos.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado (e-STJ, fls. 525-526):

"APELAÇÃO. LOCAÇÕES. AÇÃO DE COBRANÇA PROPOSTA CONTRA OS FIADORES BASEADA EM CONTRATO ESCRITO POR ELES FIRMADO. INEXISTÊNCIA DE ASSINATURA DO LOCATÁRIO. NULIDADE NÃO CONFIGURADA. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTIGOS 184 E 824 DO CÓDIGO CIVIL. DATA DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL COMPROVADA PELO LOCADOR. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DO CONTRATO. EXONERAÇÃO DA FIANÇA PELO TERMO DO PRAZO DETERMINADO. IMPOSSIBILIDADE POR DISPOSIÇÃO EXPRESSA. VIOLAÇÃO À REGR DO ART. 819 DO CC NÃO VERIFICADA. NOTIFICAÇÃO DA IMOBILIÁRIA MANDATÁRIA DO LOCADOR. VALIDADE RECONHECIDA. PRAZO APLICÁVEL. ART. 40, X, DA LEI DAS LOCAÇÕES. PENALIDADE DO ART. 940 DO CC. DESCABIMENTO. TERMO INICIAL DOS ENCARGOS MORATÓRIOS. INCIDÊNCIA DO ART. 397 DO CC. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. SENTENÇA EM CONFORMIDADE COM O ART. 389, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC. PREQUESTIONAMENTO. 1. A ausência de assinatura do locatário no instrumento não enseja o reconhecimento de nulidade do negócio jurídico firmado pelos fiadores, sendo em relação a estes, requisito essencial para a exigibilidade das obrigações, que foi observado. Mas, quanto ao locatário, o contrato dispensa qualquer formalidade, inexistindo afronta ou negativa de vigência aos artigos 184 e 824 do Código Civil, prequestionados. 2. A impugnação à data da desocupação do imóvel informada nos autos pelo locador está desacompanhada de prova capaz de afastar a higidez do termo de entrega das chaves. 3. Não há falar em extinção da fiança pelo decurso do prazo determinado de 36 meses, quando os fiadores pactuaram “fiança ilimitada”, obrigando-se ao cumprimento do contrato até a restituição do imóvel, ainda que esgotado o prazo contratual, a teor da cláusula décima-oitava, caput, e parágrafo terceiro, do pacto que fez lei entre as partes, inexistindo afronta ao art. 819 do CC. 4. Assiste razão aos fiadores Valdir e Ignes, quanto à exoneração da fiança, com base na notificação encaminhada à imobiliária-mandatária do locador, ausente afronta ao art. 835 do CC, impondo-se a reforma da sentença no ponto. O prazo, contudo, para exoneração, é o de 120 dias disciplinado no art. 40, inc. X, da Lei das Locações. 5. Descabe a aplicação da penalidade do art. 940 do CC, ausente prova do pagamento e a comprovação de má-fé. 6. Cuidando-se de obrigações positivas e líquidas, a correção monetária e os juros de mora incidem a contar de cada vencimento, por força do art. 937 do CC, exceção à regra disciplinada no art. 240 do CPC, por expressa disposição legal. 7. Ausente convenção no contrato (cláusula segunda, parágrafos segundo e quarto), a sentença que aplicou o IPCA como índice de correção monetária está em conformidade com a regra do art. 389, parágrafo único, do CC, atualmente vigente. 8. Matérias prequestionadas nos moldes do art. 1.025 do CPC. APELAÇÃO DOS FIADORES VALDEMAR E IRES MARIA DESPROVIDA. APELAÇÃO DOS FIADORES VALDIR E IGNES PARCIALMENTE PROVIDA."

Os embargos de declaração opostos na origem foram rejeitados (e-STJ, fls. 606-607).

Em seu recurso especial, o recorrente IRES MARIA MARCANTE DA SILVA E OUTRO alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 184 e 824 do Código Civil, pois teria havido nulidade do contrato principal de locação pela ausência de assinatura do locatário, o que implicaria, por acessoriedade, a nulidade da fiança e a inexigibilidade de qualquer cobrança dos fiadores.

(ii) art. 940 do Código Civil, pois o recorrido teria demandado cobrança indevida e em excesso, devendo ser condenado ao pagamento em dobro do que teria exigido além do devido.

(iii) art. 1.025 do Código de Processo Civil, pois as matérias federais teriam sido consideradas prequestionadas por força de embargos declaratórios e do dispositivo legal, viabilizando o conhecimento do especial.

(iv) Súmula 7/STJ, pois não se pretenderia reexame de prova, mas tão somente valoração jurídica das provas constantes do acórdão recorrido, de modo que o óbice sumular não deveria incidir.

Por sua vez, o recorrente VALDIR SOARES DA SILVA E IGNES GRIZA DA SILVA alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 366, 367 e 819 do Código Civil, pois a obrigação afiançatória teria se extinguido com o termo do contrato originário e não poderia ser interpretada extensivamente para cobrir período de prorrogação sem anuência, acarretando ilegitimidade passiva dos fiadores para débitos posteriores.

(ii) art. 835 do Código Civil, pois a exoneração de fiança, em contrato firmado antes da Lei 12.112/2009, deveria observar o prazo de 60 dias após a notificação, e não 120 dias, limitando a responsabilidade dos fiadores a 26/12/2016.

(iii) arts. 114, 819, 837 e 838 do Código Civil, pois a ausência de assinatura do locatário teria tornado inexistente o contrato principal escrito, o que invalidaria a fiança acessória; além disso, os fiadores poderiam opor exceções pessoais e ficariam desobrigados se não pudessem se sub-rogar por fato do credor.

(iv) art. 940 do Código Civil, pois o recorrido teria compelido os fiadores ao pagamento de valores indevidos ou em excesso, devendo ser condenado ao pagamento em dobro do que teria cobrado indevidamente.

(v) dissídio jurisprudencial (art. 105, III, “c”, da Constituição Federal), pois o acórdão recorrido teria divergido do REsp 1863571/ES (prazo de 60 dias do art. 835 do CC em contratos anteriores à Lei 12.112/2009) e de julgado do TJAP sobre inexistência de contrato sem assinatura do locatário.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 662-676 e 679-693).

Os recursos especiais foram inadmitidos na origem, dando ensejo à interposição dos presentes agravos.

É o relatório. Decido.

VOTO

Síntese fática.

Extraí-se dos autos que, na origem, Rogério Antônio Molon alegou que locou imóvel não residencial ao Esporte Clube Periquito, com garantia por fiadores, e que a locatária deixou de adimplir os alugueres desde maio de 2015. Propôs ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança de débito locatício, pleiteando rescisão contratual, despejo e condenação solidária dos fiadores ao pagamento dos locativos vencidos e vincendos, com correção e encargos previstos no contrato.

A sentença julgou procedente a ação de cobrança, condenando os réus, solidariamente, ao pagamento dos alugueres vencidos de maio de 2015 até a efetiva desocupação do imóvel (01/03/2018), com correção monetária pelo IPCA e juros de mora de 1% ao mês a partir do vencimento de cada parcela, além de custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação, com suspensão da exigibilidade para os beneficiários da gratuidade (e-STJ, fls. 378-381).

No acórdão, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul manteve a condenação dos fiadores Valdemar Soares da Silva e Ires Maria Marcante da Silva, majorando os honorários para 12% sobre o valor da condenação, e deu parcial provimento ao recurso de Valdir Soares da Silva e Irges Griza da Silva para reconhecer a exoneração da fiança a contar de 26/02/2017, mantendo, no mais, a responsabilização pelos locativos até esse marco (e-STJ, fls. 525-526).

Admissibilidade

Conheço dos agravos, porquanto impugnados os fundamentos da decisão de inadmissibilidade dos recursos especiais, e passo ao exame destes.

Análise das teses recursais

1. Da ausência de prequestionamento

Os recorrentes Valdir Soares da Silva e Irges Griza da Silva alegam violação dos arts. 366, 367, 114, 837 e 838 do Código Civil.

Verifica-se, todavia, que o conteúdo normativo dos dispositivos invocados não foi apreciado pelo Tribunal *a quo*, que não emitiu juízo de valor sobre as teses de novação (arts. 366 e 367), interpretação restritiva de negócios benéficos (art. 114) e oposição de exceções pessoais ou desobrigação por impossibilidade de sub-rogação (arts. 837 e 838). A ausência de debate sobre tais matérias na instância ordinária impede o conhecimento do recurso especial no ponto.

Esse pressuposto específico do recurso especial é exigido inclusive para matérias de ordem pública. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF.

Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. SÚMULA 182/STJ. INAPLICABILIDADE. RECONSIDERAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E

356/STF. AGRADO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(...)

4. A Corte local não se pronunciou sobre a tese de julgamento citra petita, não se configurando o prequestionamento da matéria, a qual nem sequer foi suscitada nos embargos de declaração opostos na origem. Incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356/STF.

5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 2.652.215/DF, Relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 17/2/2025, DJe de 28/2/2025, g.n.).

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. CHAVES. ATRASO NA ENTREGA. ASTREINTES. REVISÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. MULTA COMINATÓRIA. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. DANOS MORAIS. EXCLUSÃO. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DO ARTIGO INDICADO. SÚMULA N. 284/STF. DECISÃO MANTIDA.

(...)

2. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

(...)

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.621.589/AM, Relator **Ministro Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, j. 24/2/2025, DJe de 28/2/2025, g.n.).

E nem se diga que houve a configuração do **prequestionamento ficto**, uma vez que sobre a questão o STJ entende que o prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC/2015, **demandando não só que haja a oposição dos embargos de declaração no Tribunal a quo como também a indicação, no recurso especial, da ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, especificamente quanto à questão que se pretende ver analisada.** A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIO NO SERVIÇO. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. SUPOSTO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. ART. 1.021, § 4º, DO CPC /15. INTUITO PROTELATÓRIO NÃO EVIDENCIADO. IMPERTINÊNCIA. NÃO PROVIDO.

1. Conforme jurisprudência desta Corte: "A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4.4.2017, DJe 10.4.2017).

2. Para a aplicação da multa do art. 1021, §4º, do CPC, é necessário que exista demonstração de requisitos cumulativos, previsto no Diploma Processual Civil, o que inexistente na hipótese.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.396.692/SP, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025, g.n.)

E no presente caso, embora a tese tenha sido suscitada como omissa no âmbito dos embargos de declaração opostos na origem, não foi referida como causa de negativa de prestação jurisdicional no recurso especial em análise, em eventual capítulo pertinente à violação do art. 1.022 do CPC/2015, não se configurando, portanto, o prequestionamento ficto.

Assim, os recursos não devem ser conhecidos quanto a estes pontos.

2. Da validade da fiança (Violação aos arts. 184 e 824 do Código Civil)

Ambos os grupos de recorrentes sustentam a nulidade da fiança, como consequência da nulidade do contrato de locação, por ausência de assinatura do locatário no instrumento.

A tese não prospera. O Tribunal de origem, soberano na análise das provas, concluiu pela existência fática da relação locatícia, independentemente da formalidade da assinatura do locatário. O acórdão recorrido estabeleceu que (e-STJ, fls. 522):

"A ausência de assinatura do locatário no instrumento não enseja o reconhecimento de nulidade do negócio jurídico firmado pelos fiadores, sendo em relação a estes, requisito essencial para a exigibilidade das obrigações, que foi observado. Mas, quanto ao locatário, o contrato dispensa qualquer formalidade."

De fato, o contrato de locação não exige forma solene, podendo ser celebrado até mesmo verbalmente. A ausência da assinatura do locatário no instrumento escrito não o torna nulo ou inexistente, especialmente quando a relação contratual foi efetivamente executada, com a entrega do imóvel e o pagamento de aluguéis por determinado período, fatos estes incontroversos nos autos. (REsp n. 1.416.227/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/12/2017, DJe de 18/12/2017; AgInt no AREsp n. 1.102.519/CE, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 29/8/2017, DJe de 5/9/2017; AgInt no AgInt no AREsp n. 884.584/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 6/12/2016, DJe de 19/12/2016; AgInt no AREsp n. 937.527/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 29/9/2016, DJe de 5/10/2016.)

A fiança, por sua vez, é um contrato que exige a forma escrita, conforme dispõe o art. 819 do Código Civil. No caso, os fiadores assinaram o instrumento, manifestando de forma inequívoca sua vontade de garantir a obrigação. Existindo a obrigação principal (locação) e tendo sido a garantia acessória (fiança) prestada na forma exigida por lei, não há que se falar em nulidade. A tese de violação aos arts. 184 e 824 do Código Civil, portanto, não se sustenta, pois a obrigação principal não é nula.

3. Da responsabilidade dos fiadores após o término do prazo contratual (Violação ao art. 819 do Código Civil)

Os recorrentes Valdir e Igenes defendem a extinção da fiança com o término do prazo original do contrato, em 31/07/2010, argumentando que a garantia não poderia ser interpretada extensivamente para abranger o período de prorrogação com o qual não anuíram.

O acórdão recorrido afastou essa tese, consignando que (e-STJ, fl. 522):

"[...] os fiadores pactuaram 'fiança ilimitada', obrigando-se ao cumprimento do contrato até a restituição do imóvel, ainda que esgotado o prazo contratual, por força da cláusula décima oitava, caput, e parágrafo terceiro, do pacto que fez lei entre as partes."

O entendimento do Tribunal de origem está em conformidade com a orientação desta Corte Superior, no sentido de que, havendo cláusula contratual expressa que prevê a responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves, a garantia se estende ao período de prorrogação da locação por prazo indeterminado. Tal disposição contratual é compatível com o disposto no art. 39 da Lei nº 8.245/1991. Nesse sentido:

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. PRORROGAÇÃO 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.

7. Nos termos do art. 39 da Lei do Inquilinato, a prorrogação da fiança em contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado não depende da anuência dos fiadores, que, no entanto, poderão exonerar-se da garantia na forma do art. 835 do CC/2002 ou na forma do art. 40, X, da Lei de Locações, a depender da hipótese concreta.

[...]

9. Recurso especial não provido."

(REsp n. 2.127.031/RJ, relatora **Ministra Nancy Andrigli**, Terceira Turma, julgado em 20/8/2024, DJe de 22/8/2024, g.n.)

"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, g.n.)

"DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS.

SÚMULA 182/STJ. INAPLICABILIDADE. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS. LEGITIMIDADE PASSIVA DO FIADOR. CONTRATO DE FIANÇA. PRORROGAÇÃO ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. PREVISÃO CONTRATUAL. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSOS ESPECIAIS DESPROVIDOS.

1. "A melhor interpretação do § 2º do art. 99 do CPC/2015 é no sentido de que deve o juiz, apenas diante da dúvida ou da insuficiência dos elementos apresentados pelo requerente, intimá-lo antes de indeferir o pedido, a fim de possibilitar a devida comprovação do preenchimento dos pressupostos para a concessão da gratuidade de justiça" (REsp 2.001.930/SP, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/2/2023, DJe de 10/3/2023).

2. Nos termos do art. 62, I e II, da Lei 8.245/91, o fiador é parte legítima para constar no polo passivo de demanda na qual se cumulam os pedidos de despejo e de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação.

3. Não se aplica o Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação regido pela Lei 8.245/91. Precedentes.

4. Nos termos da compreensão pacificada do STJ, 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.

5. Agravo interno provido para conhecer dos agravos e negar provimento aos recursos especiais."

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.227.091/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 28/9/2023, g.n.)

Desse modo, não há ofensa ao art. 819 do Código Civil, incidindo, portanto, a Súmula 83/STJ.

4. Do prazo para exoneração da fiança (Violação ao art. 835 do Código Civil e dissídio jurisprudencial)

Os recorrentes Valdir e Igenes sustentam que, uma vez notificado o locador em 26/10/2016, sua responsabilidade deveria cessar após 60 dias, em 26/12/2016, nos termos do art. 835 do Código Civil, e não após 120 dias, como decidiu o Tribunal de origem com base no art. 40, X, da Lei nº 8.245/1991. Apontam, ainda, dissídio jurisprudencial com o REsp 1.863.571/ES.

O contrato de locação foi firmado em 19/07/2007 (e-STJ, fls. 10-13), ou seja, antes da entrada em vigor da Lei nº 12.112/2009, que inseriu o inciso X ao art. 40 da Lei do Inquilinato, estabelecendo o prazo de 120 dias.

Este Superior Tribunal de Justiça já pacificou o entendimento de que as alterações promovidas pela Lei nº 12.112/2009 não se aplicam aos contratos de locação firmados antes de sua vigência. Para esses contratos, o prazo em que o fiador permanece responsável pelos efeitos da fiança, após a notificação resilitória, é o prazo geral de 60 (sessenta) dias previsto no art. 835 do Código Civil. Entretanto, a Corte Estadual observou que o contrato previa cláusula de encerramento da responsabilidade dos fiadores quando da entrega das chaves.

Desse modo, havendo previsão expressa quando da ocorrência do término da responsabilidade dos fiadores, não procede, novamente, a argumentação dos recorrentes. A propósito:

"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. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. PRORROGAÇÃO DA FIANÇA.

1. Ação de despejo, ajuizada em 7/4/2005, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 22/3/2023 e concluso ao gabinete em 21/2/2024.

2. O propósito recursal consiste em dizer se: a) o art. 40, X, da Lei n. 8.245/91, introduzido pela Lei n. 12.112/09, é aplicável a contratos de locação celebrados antes de sua vigência; e b) antes do advento da Lei n. 12.112/09, a prorrogação da fiança em contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado dependia da anuência dos fiadores.

3. A lei nova, em regra, possui efeito imediato e pro futuro, não incidindo sobre fatos anteriores à sua vigência. Em outras palavras, as normas jurídicas são criadas para valer para o futuro, não para o passado.

4. O inciso X, do art. 40 da Lei n. 8.245/91, introduzido pela Lei 12.112/09, é aplicável somente aos contratos celebrados a partir de sua vigência.

5. Os contratos de locação celebrados antes das modificações introduzidas pela Lei 12.112/09 submetem-se à regra esculpida no art. 835 do CC/2002, que também permite a exoneração da fiança, mediante notificação do locador, ficando, no entanto, obrigado o fiador por todos os seus efeitos, durante os 60 (sessenta) dias posteriores à notificação do credor.

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.

7. Nos termos do art. 39 da Lei do Inquilinato, a prorrogação da fiança em contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado não depende da anuência dos fiadores, que, no entanto, poderão exonerar-se da garantia na forma do art. 835 do CC/2002 ou na forma do art. 40, X, da Lei de Locações, a depender da hipótese concreta.

8. Na espécie, extrai-se do acórdão recorrido que o contrato de locação foi celebrado em 28/11/1996, antes, portanto, do advento da Lei n. 12.112/09, que introduziu o inciso X ao art. 40 da Lei n. 8.245/91, motivo pelo qual o referido dispositivo não incide na hipótese dos autos. Todavia, deve ser mantida a responsabilidade solidária dos fiadores, recorrentes, pois, nos termos do acórdão estadual, há no contrato previsão de prorrogação da fiança, uma vez que impõe responsabilidade aos fiadores ?até final restituição das chaves?, motivo pelo qual não merece prosperar o presente recurso especial.

9. Recurso especial não provido.

*(REsp n. 2.127.031/RJ, relatora **Ministra Nancy Andrigli**, Terceira Turma, julgado em 20/8/2024, DJe de 22/8/2024, g.n.)*

A existência de tal cláusula contratual expressa afasta a possibilidade de exoneração pela mera notificação com base no artigo 835 do Código Civil.

Com efeito, a validade dessa cláusula, que se harmoniza com o artigo 39 da Lei de Locações, impede a aplicação do prazo de 60 (sessenta) dias do Código Civil para limitar a responsabilidade em caso de prorrogação do contrato.

Desse modo, a responsabilidade dos fiadores se estende até a efetiva entrega das chaves, conforme a cláusula contratual, tornando o artigo 835 do Código Civil inaplicável à hipótese. Assim, não assiste razão aos recorrentes quanto à limitação de sua responsabilidade a partir da notificação.

5. Da aplicação da penalidade do art. 940 do Código Civil

Ambos os recorrentes pleiteiam a condenação do recorrido à pena do art. 940 do Código Civil, por cobrança de valores em excesso.

O Tribunal de origem concluiu que "*Descabe a aplicação da penalidade do art. 940 do CC, ausente prova do pagamento e a comprovação de má-fé*" (e-STJ, fl. 523). A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que a aplicação da referida sanção exige a comprovação de má-fé por parte do credor, o que não pode ser presumida. Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. OFENSA AOS ARTS. 11, 489, § 1º E 1.022 DO CPC. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. JULGAMENTO CONTRÁRIO AOS INTERESSES DA PARTE. CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ART. 20, § 4º, DO CPC/73. EQUIDADE. SÚMULA 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em ofensa aos arts. 11, 489, II, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC/2015, uma vez que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

2. É entendimento desta Corte Superior que "A aplicação da penalidade por litigância de má-fé exige a comprovação do dolo da parte, ou seja, da intenção de obstrução do trâmite regular do processo ou de causar prejuízo à parte contrária, o que não ocorre na hipótese em exame". (AgInt no AREsp 1671598/MS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 08/06/2020, DJe 25/06/2020).

3. A penalidade do art. 940 do CC/02 só é cabível "quando comprovada a má-fé da parte que realizou a cobrança indevida, ficará obrigada a devolver em dobro o que cobrou em excesso" (AgInt no AREsp 911.309/MG, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 4/5/2017, DJe 10/5/2017)

4. O reexame dos critérios fáticos levados em consideração pelas instâncias ordinárias para fixar o quantum dos honorários advocatícios, por apreciação equitativa, não se mostra viável na via estreita do recurso especial (Súmula 7/STJ). Esta Corte Superior pode rever o valor estabelecido a título de honorários sucumbenciais, nas hipóteses em que a condenação se distancia dos padrões de razoabilidade e proporcionalidade, o que não se evidencia no caso concreto.

5. Agravo interno desprovido."

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.884.127/DF, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 21/10/2022, g.n.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1. DANOS MATERIAIS. LUCROS CESSANTES. APURAÇÃO PERICIAL. PERÍODO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. 2. DANOS MORAIS. COMPENSAÇÃO. INDENIZAÇÃO FIXADA. REVISÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. 3. COBRANÇA INDEVIDA. RESTITUIÇÃO EM DOBRO. MÁ-FÉ AFASTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REEXAME DE FATOS E PROVAS. 4. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. A definição da extensão do dano material a título de lucros cessantes foi expressamente apreciada pelas instâncias ordinárias a partir de apuração pericial, de modo que a alteração das conclusões do Tribunal de origem não prescinde do reexame de fatos e provas.

2. A revisão de indenizações a título de compensação por danos morais somente é admitida nesta Corte Superior em situações excepcionais, em que evidente a irrisoriedade ou o excesso dos valores fixados, o que não é o caso dos autos.

3. A aplicação da penalidade prevista no art. 940 do CC/02 depende da existência de má-fé na cobrança, expressamente afastada pelo Tribunal de origem no caso dos autos. Assim, também a revisão do acórdão neste ponto perpassa pela necessária revisão do contexto fático-probatório.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp n. 614.057/MS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 18/8/2016, DJe de 25/8/2016.)

Aferir a existência ou não de má-fé na conduta do locador demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula 7 do STJ.

Dispositivo

Ante o exposto, com fundamento no artigo 253, parágrafo único, inciso II, alínea "b", do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, **CONHEÇO** dos agravos em recurso especial interpostos por IRES MARIA MARCANTE DA SILVA E OUTRO e por VALDIR SOARES DA SILVA E IGNES GRIZA DA SILVA para, no mérito, **NEGAR PROVIMENTO** a ambos os recursos especiais.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.929.957 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0165080-3

Número de Origem:
50015838420168210010

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VALDIR SOARES DA SILVA

AGRAVANTE : IGNES GRIZA DA SILVA

ADVOGADO : MAURO HENKE - RS031217N

AGRAVANTE : IRES MARIA MARCANTE DA SILVA

AGRAVANTE : VALDEMAR SOARES DA SILVA

ADVOGADOS : FERNANDA PIMENTEL DA SILVA - RS063520

CRISTIAN BALTAZAR DA SILVA - RS092934

AGRAVADO : ROGERIO ANTONIO MOLON

ADVOGADA : CRISTIANE LIBARDI - RS045091

AGRAVADO : ROGERIO ANTONIO MOLON

ADVOGADA : CRISTIANE LIBARDI - RS045091

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026