



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2956660 - ES(2025/0185167-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : AMERICAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : ALOÍZIO FARIA DE SOUZA FILHO - ES010041
HILAS COSTA SECCÁDIO - ES039690
KAROLLINY DIPALMA MATURANA DE JESUS - ES029406
THYAGO LEAL FERREIRA - ES027907
AGRAVADO : JAMISON PORTO DA SILVA
ADVOGADOS : FELIPE TEIXEIRA DE OLIVEIRA - ES017090
CRISTIANE TEIXEIRA DE OLIVEIRA - ES020582

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA. ADITAMENTO VERBAL. PRAZO INDETERMINADO. CLÁUSULA CONTRATUAL. ENTREGA DAS CHAVES. ANUÊNCIA EXPRESSA. DESNECESSIDADE. DESARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. PROVIMENTO.

1. Os fiadores são responsáveis até a entrega das chaves do imóvel locado, ainda que o contrato de locação tenha sido prorrogado por prazo indeterminado sem a sua anuência, caso exista cláusula contratual expressa nesse sentido, como ocorre na espécie.
2. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2956660 - ES(2025/0185167-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : AMERICAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : ALOÍZIO FARIA DE SOUZA FILHO - ES010041
HILAS COSTA SECCÁDIO - ES039690
KAROLLINY DIPALMA MATURANA DE JESUS - ES029406
THYAGO LEAL FERREIRA - ES027907
AGRAVADO : JAMISON PORTO DA SILVA
ADVOGADOS : FELIPE TEIXEIRA DE OLIVEIRA - ES017090
CRISTIANE TEIXEIRA DE OLIVEIRA - ES020582

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO. FIANÇA. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA. ADITAMENTO VERBAL. PRAZO INDETERMINADO. CLÁUSULA CONTRATUAL. ENTREGA DAS CHAVES. ANUÊNCIA EXPRESSA. DESNECESSIDADE. DESARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. PROVIMENTO.

1. Os fiadores são responsáveis até a entrega das chaves do imóvel locado, ainda que o contrato de locação tenha sido prorrogado por prazo indeterminado sem a sua anuência, caso exista cláusula contratual expressa nesse sentido, como ocorre na espécie.
2. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por AMÉRICAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a” da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL – EMBARGOS À EXECUÇÃO – LOCAÇÃO – FIANÇA – PRESTAÇÃO SOMENTE POR ESCRITO – OBRIGAÇÃO DO FIADOR – ADITAMENTO VERBAL DO CONTRATO SEM ANUÊNCIA DO FIADOR – INCIDÊNCIA DA SÚMULA 214/STJ – EXONERAÇÃO DA FIANÇA – ART. 835 DO CPC/2015 – CIÊNCIA DO ADITAMENTO E ANUÊNCIA COMO PRESSUPOSTO – APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA.

1) Nos termos do art. 819 do Código Civil, “A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva”, donde se infere que, dando-se a fiança apenas por escrito e não se admitindo interpretação extensiva, não estarão os fiadores obrigados por nada além do que expressamente declararam no instrumento de fiança.

2) Ao assumir a condição de devedor solidário “até a efetiva devolução das chaves da loja”, o fez o apelado por presumir que tal evento ocorreria com o término da relação contratual em 30/11/2011, de modo que, não tendo aderido, por escrito, a novel pacto ajustado verbalmente entre locador e locatário, não mais responde pela obrigação após o termo final do contrato que o vinculava.

3) Descabe estender as garantias da locação (dentre as quais a fiança) até a efetiva devolução do imóvel à falta de prestação de fiança de forma expressa e por escrito e, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, não há dúvida de que deve o fiador anuir ao aditamento, nos termos da Súmula 214 do Superior Tribunal de Justiça.

4) O art. 835 do Código Civil não deixa dúvida de que incide à fiança outorgada sem limitação de tempo, de modo que só se aplicaria ao apelado se tivesse aquiescido à fiança, expressamente e por escrito, para além do termo final previsto no contrato primitivo, o que não ocorreu no caso concreto.

5) O precedente do Superior Tribunal de Justiça transcrito pela apelante, ao dispor que nasce para o fiador a faculdade de se exonerar da obrigação com a prorrogação, por prazo indeterminado, do contrato primitivamente celebrado por prazo determinado, pressupõe que o fiador tenha ciência desse novel ajuste e dele participe, mediante expressa concordância à sua permanência como garantidor solidário.

6) Este Órgão Fracionário examinou apelação cível interposta pela mesma parte em demanda conexa ajuizada por outro fiador do mesmo contrato de locação, tendo concluído pelo desprovimento da recurso e consequente manutenção da sentença (TJES, Quarta Câmara Cível, Apelação Cível nº 0008070-22.2015.8.08.0021, julgado PJe em 20/09/2022), o que atrai a incidência do art. 926 do Código de Processo Civil, segundo o qual "Os tribunais devem uniformizar sua jurisprudência e mantê-la estável, íntegra e coerente".

7) *Apelação cível conhecida e desprovida.*" (e-STJ fls. 367-368)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 391-402).

No recurso especial, o recorrente alega violação dos artigos 421, parágrafo único, e 835 do Código Civil, bem como dos artigos 39 e 56, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91.

Sustenta, em síntese, que **(i)** na hipótese de prorrogação do contrato de locação, a fiança subsiste até a data da efetiva entrega das chaves, mesmo que o fiador não tenha anuído com o aditivo contratual, e **(ii)** a exoneração do fiador nesses casos reclama a notificação resilitória por parte do fiador.

Após a juntada das contrarrazões (e-STJ fls. 430-434), o recurso especial não foi admitido na origem (e-STJ fls. 438-443), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se à análise do recurso especial.

A irresignação merece prosperar.

Em relação ao mérito da controvérsia, constata-se que a orientação jurisprudencial sedimentada no STJ é no sentido de que os fiadores são responsáveis até a entrega das chaves do imóvel locado, ainda que o contrato de locação tenha sido prorrogado por prazo indeterminado sem a sua anuência, caso exista cláusula contratual expressa nesse sentido.

A propósito:

"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 - grifou-se)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. LOCAÇÃO. EXONERAÇÃO DE FIANÇA. OMISSÃO. AUSÊNCIA. TEMA NÃO RETRATADO EM CONTRARRAZÕES. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. PRORROGAÇÃO DA FIANÇA. PREVISÃO EXPRESSA. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. OBRIGAÇÃO ASSUMIDA EXPRESSAMENTE. AUTONOMIA PRIVADA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se verifica omissão quando a tese supostamente omitida não foi alegada em apelação ou contrarrazões ao apelo, não estando o Tribunal estadual obrigado a se manifestar acerca dela, salvo hipótese de matéria de ordem pública.

2. Carece de fundamentação a tese de contradição entre as cláusulas do contrato de locação, que previa termo final da locação, e do aditivo, que previu a continuidade das obrigações do fiador até a devolução do objeto locado, tendo em vista que, como afirmado em tópico anterior, o aditivo é instrumento de alteração contratual.

3. **No julgamento do EREsp n.º 566.633/CE, mesmo antes da vigência da Lei n.º 12.112/09, pacificou-se o entendimento de que é admitida a prorrogação da fiança nas locações prorrogadas por prazo indeterminado, desde que expressamente prevista no contrato.**

4. **A interpretação restritiva da fiança não impõe a exegese de que direitos eminentemente disponíveis não possam ser objeto de restrição em previsão contratual expressa, ante o princípio da autonomia privada.**

5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

6. **Agravo interno não provido.**" (AgInt no AREsp n. 2.398.742/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024 - grifou-se)

No caso, a moldura fática do acórdão recorrido evidencia a inexistência da previsão contratual expressa, tendo o Tribunal de origem consignado expressamente que a parte recorrida assumiu **"a condição de devedor solidário 'até a efetiva devolução das chaves da loja' (e-STJ, fl. 364, grifou-se).**

Na mesma linha, a conclusão do tribunal de origem de que **"descabe estender as garantias da locação (dentre as quais a fiança) até a efetiva devolução do imóvel à falta de prestação de fiança de forma expressa e por escrito"**(e-STJ, fl. 365), não possui respaldo na jurisprudência desta Corte, merecendo o acórdão reforma no ponto.

Ante o exposto, conheço do agravo para dar provimento ao recurso especial e determinar o retorno dos autos ao primeiro grau de jurisdição para que, superada a questão referente à vigência da fiança, prossiga no julgamento da causa, como entender de direito.

Com o provimento do recurso, não cabe a majoração dos honorários recursais na forma do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.956.660 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0185167-5

Número de Origem:

00029693820148080021 00046174820178080021 29693820148080021 46174820178080021

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : AMERICAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A

ADVOGADOS : ALOÍZIO FARIA DE SOUZA FILHO - ES010041

THYAGO LEAL FERREIRA - ES027907

KAROLLINY DIPALMA MATURANA DE JESUS - ES029406

HILAS COSTA SECCÁDIO - ES039690

AGRAVADO : JAMISON PORTO DA SILVA

ADVOGADOS : FELIPE TEIXEIRA DE OLIVEIRA - ES017090

CRISTIANE TEIXEIRA DE OLIVEIRA - ES020582

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de março de 2026