



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3023803 - RJ(2025/0316516-5)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ATACADÃO CONSTRUIR DE VR COMÉRCIO DE
MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA
AGRAVANTE : ELIZA MARGARETH FERREIRA DA FONSECA
AGRAVANTE : LUIZ HELENO BARCELLOS DA FONSECA
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TORRES - RJ108742
LEONARDO REIS PEDERSOLI MARTINS - RJ133640
AGRAVADO : MARIA CRISTINA DE CARVALHO DOMINGUES
AGRAVADO : TEREZINHA DE JESUS CARVALHO DOMINGUES SILVA
ADVOGADO : MÔNICA LIMA CONRADO - RJ108744

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS. RESPONSABILIDADE DOS FIADORES. ENTREGA DAS CHAVES. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. ÔNUS PROBATÓRIO. DESINCUMBÊNCIA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Esta Corte Superior pacificou o entendimento, no julgamento dos EREsp nº 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.

2. Rever o entendimento de que o recorrente não se desincumbiu do ônus de provar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do ora recorrido, conforme pretendido, implicaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, a eventualmente ensejar novo juízo acerca dos fatos e das provas. Sendo assim, incide no caso a Súmula nº 7/STJ, segundo a qual *"a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial"*.

3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, negar 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, 03 de março de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3023803 - RJ (2025/0316516-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ATACADÃO CONSTRUIR DE VR COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA
AGRAVANTE : ELIZA MARGARETH FERREIRA DA FONSECA
AGRAVANTE : LUIZ HELENO BARCELLOS DA FONSECA
ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TORRES - RJ108742
LEONARDO REIS PEDERSOLI MARTINS - RJ133640
AGRAVADO : MARIA CRISTINA DE CARVALHO DOMINGUES
AGRAVADO : TEREZINHA DE JESUS CARVALHO DOMINGUES SILVA
ADVOGADO : MÔNICA LIMA CONRADO - RJ108744

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS. RESPONSABILIDADE DOS FIADORES. ENTREGA DAS CHAVES. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. ÔNUS PROBATÓRIO. DESINCUMBÊNCIA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Esta Corte Superior pacificou o entendimento, no julgamento dos EREsp nº 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.

2. Rever o entendimento de que o recorrente não se desincumbiu do ônus de provar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do ora recorrido, conforme pretendido, implicaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, a eventualmente ensejar novo juízo acerca dos fatos e das provas. Sendo assim, incide no caso a Súmula nº 7/STJ, segundo a qual *"a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial"*.

3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por ATACADÃO CONSTRUIR DE VR COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA. e OUTROS contra decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA.

1. Locadoras que alegam prorrogação por prazo indeterminado do contrato de locação, inadimplemento dos aluguéis e juntam termo de entrega de chaves.

2. Réus que sustentam que não houve prorrogação do contrato, havendo cumprimento de todas as suas obrigações.

3. *Termo de entrega de chaves datado de 10/05/2019, juntado aos autos pelas locadoras, do qual consta a assinatura do sócio do locatário, que coincide com a assinatura que consta no contrato social da sociedade.*
4. *Locatário que não se desincumbiu de provar a efetiva entrega das chaves em momento anterior, mediante simples recibo ou depósito em juízo a fim de se resguardar de eventuais responsabilidades, ônus que lhe incumbia, na forma do art. 373, II, do CPC.*
5. *Reforma da sentença. Condenação dos réus ao pagamento dos aluguéis mensais vencidos e não pagos referentes ao período de setembro de 2018 até abril de 2019, bem como ao pagamento dos débitos referentes ao IPTU de 2019 e a conta de água do mês de fevereiro de 2019, acrescidos de correção monetária e de juros de 1% ao mês a partir do vencimento de cada prestação, devendo ser apurados em fase de liquidação de sentença.*
6. *Precedentes desta Corte de Justiça. PROVIMENTO AO RECURSO."* (e-STJ fl. 260)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 313/319).

No recurso especial, os recorrentes aduzem violação dos arts. 104, III, 166, IV e V, e 835 do Código Civil, sob as teses de que não se pode falar em responsabilidade dos fiadores e que o documento apresentado não constitui prova hábil a demonstrar o alegado pelas recorridas.

Sem as contrarrazões (e-STJ fls. 342/343), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

Ê o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

No tocante à fiança, o Tribunal de origem consignou que os fiadores respondem pelos débitos até o imóvel ser entregue, como se verifica do trecho a seguir:

"(...)

Quanto a responsabilidade dos fiadores, o STJ possui entendimento no sentido de que, havendo no contrato cláusula com previsão de que os fiadores respondem pelos débitos locatícios até o imóvel ser entregue, a fiança será mantida durante a prorrogação do contrato, inclusive sem a anuência do fiador. Nesse sentido:

(...)

No caso dos autos, a cláusula 5º trata da garantia do contrato de locação ora discutido:

(...)

Dessa forma, tendo em vista que há cláusula no contrato prevendo a fiança até a efetiva entrega das chaves, permanece a responsabilidade dos fiadores pelas obrigações contraídas durante a prorrogação do contrato.

Ainda, importante mencionar a cláusula 1ª do contrato, às fls. 30, na qual consta que além das obrigações referentes ao aluguel, o locatário ficou obrigado a arcar com os pagamentos dos encargos como IPTU, tarifa de energia elétrica, água, esgoto, lixo, taxa de incêndio e prêmios de seguro contra incêndio e outros encargos e tributos:

(...)

As autoras alegaram na petição inicial o não pagamento do IPTU de 2019 e a conta de água referente ao mês de fevereiro de 2019. Assim, tendo em vista que os réus não juntaram os comprovantes de pagamento das referidas obrigações, também não se desincumbiram de seu ônus probatório quanto à estas.

Desse modo, a sentença deve ser reformada para que sejam julgados procedentes os pedidos autorais." (e-STJ fls. 265/266)

Dessa forma, nota-se que o acórdão está em consonância com a jurisprudência desta Corte de Justiça.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. FIADORES. ALEGAÇÃO DE EXONERAÇÃO TÁCITA DA FIANÇA. DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE MANTIDA.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão da Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que inadmitiu recurso especial manejado com fundamento nas alíneas 'a' e 'c' do art. 105, III, da Constituição Federal.

2. Negativa de prestação jurisdicional afastada. O Tribunal estadual examinou, de forma fundamentada, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, rejeitando os embargos de declaração por inexistência de omissão, obscuridade ou contradição. Mero inconformismo com a conclusão do julgado não caracteriza vício a ser sanado pelos declaratórios. Precedentes.

3. Tese de exoneração tácita da fiança. O acórdão recorrido, por maioria, concluiu que não houve exoneração válida dos fiadores e que a responsabilidade persiste até a entrega das chaves, com fundamento no art. 39 da Lei 8.245/1991 e na cláusula contratual.

Rever tais premissas demandaria reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada pela Súmula 7/STJ.

4. Ausência de impugnação específica e deficiência de fundamentação.

Razões recursais que não enfrentam, de modo suficiente, todos os fundamentos autônomos do acórdão estadual, atraindo a incidência das Súmulas 283 e 284 do STF.

5. Divergência jurisprudencial não comprovada. Inexistência de cotejo analítico adequado e de demonstração de similitude fática entre o aresto recorrido e os paradigmas apresentados.

6. Relevância do direito federal. Inaplicável a exigência do art. 105, § 2º, da Constituição Federal, conforme Enunciado Administrativo 8/STJ. Situação que não aproveita aos recorrentes, pois remanescem os óbices formais e materiais já apontados.

7. Agravo conhecido conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento."

(AREsp 2.877.886/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025)

"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 a final restituição das chaves, motivo pelo qual não merece prosperar o presente recurso especial.

9. Recurso especial não provido."

(REsp 2.127.031/RJ, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 20/8/2024, DJe de 22/8/2024)

Ademais, o Tribunal local, com base no lastro probatório colacionado aos autos, consignou que o locatário não se desincumbiu de provar a efetiva entrega das chaves, como se demonstra com o trecho a seguir:

"(...)

Outrossim, em que pese o locatário afirmar que houve a efetiva entrega das chaves às locadoras quando do término do prazo determinado no contrato de locação, este não se desincumbiu de provar a efetiva entrega das chaves em momento anterior, mediante simples recibo ou depósito em juízo a fim de se resguardar de eventuais responsabilidades, ônus que lhe incumbia, na forma do art. 373, II, do CPC.

Frise-se que os apelados se limitaram a afirmar na contestação que o documento de entrega das chaves não foi assinado pelo representante legal da sociedade ré, sem, contudo, pleitear qualquer prova pericial ou testemunhal (fls. 181) de modo a corroborar com as suas alegações.

Assim sendo, prevalece a data de rescisão como sendo 10/05/2019, data de assinatura do termo de entrega das chaves apresentado, devendo o locatário responder pelos encargos da locação até a aludida data." (e-STJ fl. 265)

Com efeito, rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias demandaria o reexame dos fatos e das provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pelo óbice da Súmula nº 7/STJ.

Em reforço:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ÔNUS DA PROVA. FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO DO AUTOR. COMPROVAÇÃO. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Nos termos do art. 373 do CPC, incumbe ao autor provar o fato constitutivo do seu direito e ao réu provar o fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor. 'Todavia, os arts. 370 e 373, § 1º, do diploma processual facultam ao magistrado, no exercício dos poderes instrutórios que lhe competem, atribuir o ônus da prova de modo diverso entre os sujeitos do processo quando diante de situações peculiares, conforme a teoria da distribuição dinâmica do ônus da prova' (AgInt no AREsp n. 2.653.386/BA,

relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/10/2024, DJe de 21/10/2024).

2. Da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que o Tribunal de origem entendeu que os recorrentes, ora agravantes, não se desincumbiram do ônus de provar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do ora recorrido.

3. Rever o entendimento no sentido de que os recorrentes não se desincumbiram do ônus de provar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do ora recorrido, conforme pretendido, implicaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, a eventualmente ensejar novo juízo acerca dos fatos e das provas. Sendo assim, incide no caso a Súmula n. 7 do STJ, segundo a qual 'a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial'.

Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido."

(AREsp 2.506.020/PR, Relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 9/6/2025, DJEN de 12/6/2025)

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 11% (onze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 16 % (dezesesseis por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.023.803 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0316516-5

Número de Origem:

00157382420208190066 157382420208190066 202524508484

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

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 : ATACADÃO CONSTRUIR DE VR COMÉRCIO DE MATERIAIS DE
CONSTRUÇÃO LTDA

AGRAVANTE : ELIZA MARGARETH FERREIRA DA FONSECA

AGRAVANTE : LUIZ HELENO BARCELLOS DA FONSECA

ADVOGADOS : MARCELO DE ANDRADE TORRES - RJ108742

LEONARDO REIS PEDERSOLI MARTINS - RJ133640

AGRAVADO : MARIA CRISTINA DE CARVALHO DOMINGUES

AGRAVADO : TEREZINHA DE JESUS CARVALHO DOMINGUES SILVA

ADVOGADO : MÔNICA LIMA CONRADO - RJ108744

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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, decidiu negar 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, 02 de março de 2026