



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3138440 - CE (2025/0501769-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : VILANI PINHEIRO FALCAO  
**AGRAVANTE** : JULIO HENRIQUE FREIRE FALCAO  
**ADVOGADOS** : ALAN GABRIEL NARDINI - SP471588  
GEORGE FALCAO ANDRADE DA SILVEIRA - CE033675B  
**AGRAVADO** : SHOPPING CENTERS IGUATEMI S/A  
**ADVOGADOS** : HUGO MELCHERT RIVERO DE TOLEDO - RJ126726  
RAPHAEL ABREU LIMA - CE037405  
VITORIA FERREIRA DO NASCIMENTO - CE053673  
**INTERES.** : JEREISSATI CENTROS COMERCIAIS S/A  
**INTERES.** : FUNDAÇÃO PETROBRAS DE SEGURIDADE SOCIAL PETROS  
**INTERES.** : VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO – FII  
**INTERES.** : CALILA ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO S/A  
**INTERES.** : PETRÓLEO BRASILEIRO S A PETROBRAS

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DECORRENTE DE LOCAÇÃO COMERCIAL. FIADORES. CESSÃO PARCIAL DE DÍVIDA E ASSUNÇÃO PARCIAL POR TERCEIRO. INEXISTÊNCIA DE NOVAÇÃO OU ADITAMENTO DA OBRIGAÇÃO ORIGINAL. EXONERAÇÃO DA FIANÇA (ART. 844, § 1º, DO CC). INAPLICABILIDADE. INEXEQUIBILIDADE DO INSTRUMENTO PARTICULAR POR AUSÊNCIA DE DUAS TESTEMUNHAS (ART. 784, III, CPC). MITIGAÇÃO EM HIPÓTESES EXCEPCIONAIS E TÍTULO EXECUTIVO MANTIDO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS 7 E 5/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo em recurso especial interposto por fiadores contra decisão que inadmitiu recurso especial em execução fundada em contrato de locação comercial inadimplido, na qual houve aditamento para comunicar cessão/assunção parcial de dívida por terceiro e a adequação do valor executado.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a cessão/assunção parcial de

dívida, sem anuência dos fiadores, implica novação e exoneração da fiança, à luz do art. 844, § 1º, do CC; e (ii) a execução é inexecutável por ausência de duas testemunhas no instrumento particular referido, em suposta substituição do título (art. 784, III, do CPC).

3. A assunção parcial de dívida por terceiro, com consentimento do credor, não altera a natureza da obrigação originalmente garantida, não impõe nova obrigação ao fiador e não configura novação. A exoneração prevista no art. 844, § 1º, do CC não incide quando não há aditamento contratual com novas obrigações; inaplicável, por isso, o enunciado 214/STJ.

4. A controvérsia sobre a ocorrência de novação e a redefinição do título executivo demanda reexame do quadro fático e da interpretação de instrumentos contratuais, providência vedada em recurso especial pelas Súmulas 7 e 5/STJ.

5. A ausência de duas testemunhas em instrumento particular pode ser mitigada em situações excepcionais quando a certeza da obrigação é demonstrável por outros meios; mantida a executividade do contrato de locação como título executivo.

6. Agravo conhecido para não conhecer do 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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3138440 - CE (2025/0501769-0)

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : VILANI PINHEIRO FALCAO  
**AGRAVANTE** : JULIO HENRIQUE FREIRE FALCAO  
**ADVOGADOS** : ALAN GABRIEL NARDINI - SP471588  
GEORGE FALCAO ANDRADE DA SILVEIRA - CE033675B  
**AGRAVADO** : SHOPPING CENTERS IGUATEMI S/A  
**ADVOGADOS** : HUGO MELCHERT RIVERO DE TOLEDO - RJ126726  
RAPHAEL ABREU LIMA - CE037405  
VITORIA FERREIRA DO NASCIMENTO - CE053673  
**INTERES.** : JEREISSATI CENTROS COMERCIAIS S/A  
**INTERES.** : FUNDAÇÃO PETROBRAS DE SEGURIDADE SOCIAL PETROS  
**INTERES.** : VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO – FII  
**INTERES.** : CALILA ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO S/A  
**INTERES.** : PETRÓLEO BRASILEIRO S A PETROBRAS

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DECORRENTE DE LOCAÇÃO COMERCIAL. FIADORES. CESSÃO PARCIAL DE DÍVIDA E ASSUNÇÃO PARCIAL POR TERCEIRO. INEXISTÊNCIA DE NOVAÇÃO OU ADITAMENTO DA OBRIGAÇÃO ORIGINAL. EXONERAÇÃO DA FIANÇA (ART. 844, § 1º, DO CC). INAPLICABILIDADE. INEXEQUIBILIDADE DO INSTRUMENTO PARTICULAR POR AUSÊNCIA DE DUAS TESTEMUNHAS (ART. 784, III, CPC). MITIGAÇÃO EM HIPÓTESES EXCEPCIONAIS E TÍTULO EXECUTIVO MANTIDO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS 7 E 5/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo em recurso especial interposto por fiadores contra decisão que inadmitiu recurso especial em execução fundada em contrato de locação comercial inadimplido, na qual houve aditamento para comunicar cessão/assunção parcial de dívida por terceiro e a adequação do valor executado.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a cessão/assunção parcial de

dívida, sem anuência dos fiadores, implica novação e exoneração da fiança, à luz do art. 844, § 1º, do CC; e (ii) a execução é inexequível por ausência de duas testemunhas no instrumento particular referido, em suposta substituição do título (art. 784, III, do CPC).

3. A assunção parcial de dívida por terceiro, com consentimento do credor, não altera a natureza da obrigação originalmente garantida, não impõe nova obrigação ao fiador e não configura novação. A exoneração prevista no art. 844, § 1º, do CC não incide quando não há aditamento contratual com novas obrigações; inaplicável, por isso, o enunciado 214/STJ.

4. A controvérsia sobre a ocorrência de novação e a redefinição do título executivo demanda reexame do quadro fático e da interpretação de instrumentos contratuais, providência vedada em recurso especial pelas Súmulas 7 e 5/STJ.

5. A ausência de duas testemunhas em instrumento particular pode ser mitigada em situações excepcionais quando a certeza da obrigação é demonstrável por outros meios; mantida a executividade do contrato de locação como título executivo.

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por VILANI PINHEIRO FALCÃO e JÚLIO HENRIQUE FREIRE FALCÃO (VILANI e outro) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre, manejado com fundamento no art. 105, III, a, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, assim ementado:

*DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. FIADORES. CESSÃO PARCIAL DE DÍVIDA. ASSUNÇÃO PARCIAL PELO DEVEDOR PRINCIPAL. INEXISTÊNCIA DE NOVAÇÃO. MANUTENÇÃO DA RESPONSABILIDADE DOS FIADORES, QUE, CONTUDO, DEVE SE RESTRINGIR AO REMANESCENTE DA DÍVIDA/DÉBITO APONTADO PELO CREDOR (R\$ 405.333,67) DEDUZIDA A IMPORTÂNCIA CEDIDA DE R\$ 300.000,00. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo de Instrumento interposto por fiadores em face de decisão que rejeitou Exceção de Pré-executividade em execução de título extrajudicial ajuizada por Jereissati Centros Comerciais S/A e Petros – Fundação Petrobras de Seguridade Social, representadas por Shopping Center Iguatemi S/A, contra Seven Restaurants Ltda e seus fiadores. Os agravantes alegam que, após o ajuizamento da execução, houve cessão parcial da dívida para terceiro sem sua anuência, modificando a obrigação originalmente garantida, o que afastaria sua responsabilidade. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a cessão parcial da dívida realizada pelo devedor principal implica novação da obrigação original, afastando a responsabilidade dos fiadores; e (ii) verificar a aplicabilidade da Súmula 214 do STJ ao caso concreto. III.*

RAZÕES DE DECIDIR 3. De acordo com as exequentes a locação findou-se na data de 31 de março de 2018 e, nessa data, estariam os executados em débito com a quantia de R\$ 532.259,06 (quinhentos e trinta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove reais e seis centavos), valor este correspondente a inadimplemento relativo a alugueis e encargos da locação que perdurou por mais de dois anos. 4. Antes de efetivada a citação dos executados, as exequentes procederam ao aditamento da ação de execução aduzindo que, da dívida originária de R\$ 532.259,06 (quinhentos e trinta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove reais e seis centavos), a principal executada (SEVEN) cedeu para terceiro, com a anuência da exequente, através de Instrumento Particular de Cessão Parcial e Assunção Parcial de Dívida, o crédito na importância de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), quando então alteraram o valor da causa da ação de execução, passando a cobrar dos executados a quantia de R\$ 232.259,06 (duzentos e trinta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove reais e seis centavos). 5. **Ora, não há aqui que se falar em “nova causa de pedir”, em “novo título extrajudicial”, tampouco em “novação”, porquanto não foi a parte exequente que cedeu seus créditos a terceiros – hipótese em que, se tivesse ocorrido, aí sim, haveria de contar com eventual anuência dos fiadores – e sim a executada que celebrou com terceiro o instrumento de assunção da dívida, passando este último a assumir parte do débito que era de responsabilidade da executada e também dos fiadores, ora agravantes.** 6. Em nenhum momento os agravantes tiveram sua esfera jurídica atingida no sentido de lhes ser imposta uma nova obrigação. Pelo contrário, o ajuste celebrado lhes beneficiou, eis que a execução cobrava a quantia de R\$ 532.259,06 (quinhentos e trinta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove reais e seis centavos) e passou a cobrar dos executados a quantia de R\$ 232.259,06 (duzentos e trinta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove reais e seis centavos). 7. **No caso, o aditamento levado a efeito pelos exequentes o foi apenas e tão somente para comunicar ao juízo a celebração do instrumento de assunção da dívida e adequar o valor da causa na ação de execução.** O Título Executivo continua sendo o contrato inadimplido que foi objeto da peça vestibular, inadimplemento este que, inclusive, os fiadores em nenhum momento de sua manifestação na origem, e agora neste recurso, não refutam. 8. De sorte que, como bem pontuou o magistrado de primeira instância, **a assunção da dívida executada por terceiros ocorreu quando o crédito das locatárias/exequentes já estava constituído diante do manifesto inadimplemento dos executados.** 9. **Portanto, não tendo havido o aditamento do contrato de locação originário, nem a novação da dívida, não se aplica a Súmula 214, do Superior Tribunal de Justiça – “O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu” – mormente porque o caso não revela nenhuma obrigação resultante que pudesse ser imposta aos executados/fiadores.** 10. De acordo com o artigo 299, do vigente Código Civil, “é facultado a terceiro assumir a obrigação do devedor, com o consentimento expresso do credor, ficando o devedor primitivo exonerado”. Ou seja, revela-se a assunção como sendo a transação em que o devedor transfere um débito que é seu, para um terceira pessoa que o substituirá assumindo a responsabilidade de pagar valores ao credor, não havendo, pois, mudança na natureza jurídica da obrigação originária. 11. **Em síntese, não ocorreu, na espécie, ânimo de constituição de nova obrigação, o que torna inalterada a relação obrigacional constituída pelo contrato de locação e a responsabilidade, seja do devedor, seja dos fiadores, pelos débitos originados em razão do inadimplemento que, no caso, não custa repetir, sofreu substancial decréscimo em razão da assunção da dívida por parte de terceiro.** 12. Por fim: Constatou do

contrato de cessão parcial e assunção da dívida que o “Valor TOTAL da dívida do CEDENTE” era de R\$ 405.333,67 (quatrocentos e cinco mil, trezentos e trinta e três reais e sessenta e sete centavos), dos quais, repita-se, foram cedidos e assumidos por terceiros a importância de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) – (Cl. II, 2.2). 13. Constatou, ainda, do ajuste que o remanescente de R\$ 105.333,67 (cento e cinco mil, trezentos e trinta e três reais e sessenta e sete centavos) permaneceria sob a responsabilidade do CEDENTE, no caso, o devedor originário do contrato de locação. 14. Em consulta aos autos originários, não vislumbrei, em nenhuma das manifestações postas pelos exequentes após o referido aditamento à ação, que o cessionário (terceiro) não tivesse honrado com o pagamento do referido valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), pelo que presume-se tenha sido honrada a obrigação assumida no já tão falado instrumento de cessão e assunção. – (Cl. III, 3.5) 15. Em assim sendo, salvo melhor juízo, a execução deve prosseguir apenas com relação ao valor remanescente de R\$ 105.333,67 (cento e cinco mil, trezentos e trinta e três reais e sessenta e sete centavos), cuja obrigação de pagamento permanece tanto sob a responsabilidade do devedor originário quanto dos fiadores, eis que trata-se de débito/dívida oriunda do inadimplemento do contrato originário de execução, que é o título executivo. IV. DISPOSITIVO E TESE 16. Recurso desprovido. Tese de julgamento: I) **A cessão parcial da dívida pelo devedor principal, sem a anuência dos fiadores, não implica novação da obrigação originária nem exoneração da fiança. II) A responsabilidade dos fiadores se mantém quando a execução decorre do contrato de locação inadimplido, sem alteração da obrigação originalmente garantida. III) A Súmula 214 do STJ não se aplica quando não há aditamento contratual que imponha novas obrigações ao fiador. IV) A execução deve prosseguir, tanto com relação ao devedor principal, quanto com relação aos fiadores, porém, somente com relação ao valor apontado pelo credor (R\$ 405.333,67) deduzida a importância cedida de R\$ 300.000,00.** (e-STJ, fls. 126/129) [sem destaque no original]

Os embargos de declaração de VILANI e outro foram parcialmente providos, sem efeitos modificativos (e-STJ, fls. 80/81).

Nas razões do agravo, VILANI e outro apontaram (1) não incidência dos óbices sumulares (Súmulas 7 e 83/STJ); (2) erro no juízo de admissibilidade ao tratar como reexame de provas o que seria reavaliação jurídica de fatos incontroversos; (3) adequado prequestionamento das teses federais e necessidade de processamento do REsp (e-STJ fls. 138-144).

Houve apresentação de contraminuta por SHOPPING CENTERS IGUATEMI S/A (IGUATEMI) (e-STJ, fls. 204/217).

É o relatório.

## VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Dele conheço, portanto, e passo ao exame do recurso especial.

Nas razões do apelo nobre, VILANI e outro apontaram (1) violação do art. 844, § 1º, do CC, sustentando a exoneração da fiança em razão de transação entre credor e devedor sem anuência dos fiadores e (2) violação do art. 784, III, do CPC, alegando inexecutibilidade do “Instrumento Particular de Cessão Parcial e Assunção Parcial de Dívida e Outras Avenças” por ausência de duas testemunhas, considerado pelas exequentes como nova causa de pedir da execução (e-STJ fls. 92-102).

Houve apresentação de contrarrazões pelas recorridas JEREISSATI CENTROS COMERCIAIS S/A e FUNDAÇÃO PETROBRÁS DE SEGURIDADE SOCIAL – PETROS, conforme registrado na decisão de admissibilidade (e-STJ, fls. 125/135).

Não conheço do recurso especial.

#### Contextualização fática

A execução de título extrajudicial foi proposta por Jereissati Centros Comerciais S/A e Fundação Petrobras de Seguridade Social – PETROS, em face da devedora principal Seven Restaurantes Ltda. e dos fiadores Vilani Pinheiro Falcão e Júlio Henrique Freire Falcão, fundada em contrato de locação comercial inadimplido. O débito inicial era de R\$ 532.259,06 (quinhentos e trinta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove reais e seis centavos). Antes da citação, houve aditamento para comunicar “cessão parcial e assunção parcial de dívida” de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) por terceiro, com anuência do credor, reduzindo o valor executado para R\$ 232.259,06 (duzentos e trinta e dois mil, duzentos e cinquenta e nove reais e seis centavos). O instrumento indicou dívida total do cedente de R\$ 405.333,67 (quatrocentos e cinco mil, trezentos e trinta e três reais e sessenta e sete centavos) e remanescente de R\$ 105.333,67 (cento e cinco mil, trezentos e trinta e três reais e sessenta e sete centavos) sob responsabilidade do devedor originário e dos fiadores.

Os fiadores opuseram exceção de pré-executividade alegando: (i) exoneração da fiança por transação entre credor e devedor sem sua anuência (art. 844, § 1º, CC); e (ii) inexecutibilidade do “Instrumento de Cessão/Assunção” por ausência de duas testemunhas (art. 784, III, CPC), por ter se tornado “nova causa de pedir” da execução. Rejeitada a exceção, o agravo de instrumento foi desprovido, com fundamentos de inexistência de novação/aditamento, manutenção da fiança e título executivo permanecendo o contrato de locação. Embargos de declaração foram parcialmente providos, sem efeitos modificativos, apenas para sanar omissão sobre a exigência de testemunhas, reafirmando a desnecessidade em contratos de locação acompanhados de documentos idôneos.

Interposto recurso especial pelos fiadores, a Vice-Presidência do Tribunal estadual inadmitiu o REsp por incidência das Súmulas 83 e 7 do STJ. Seguiu-se agravo em recurso especial, com contraminuta do Shopping Centers Iguatemi S/A defendendo inadmissibilidade por ausência de dialeticidade e óbices sumulares. No juízo de

retratação, manteve-se a inadmissão e os autos foram remetidos ao STJ. No STJ, diante de questionamento sobre representação, os agravantes juntaram procuração (2020) e substabelecimentos (2025), requerendo regular prosseguimento e intimações em nome dos patronos. Em 13/3/2026, o Presidente do STJ determinou a distribuição, por não se enquadrar nas atribuições da Presidência, reconhecendo a regularidade do feito.

Da violação do art. 844, § 1º, do CC e do art. 784, III, do CPC

Insurgem-se VILANI e outro contra o acórdão recorrido que manteve a responsabilidade dos fiadores apesar de transação entre credor, devedor principal e terceiro e validou a execução amparada em “Instrumento Particular de Cessão Parcial e Assunção Parcial de Dívida e Outras Avenças”, sem assinaturas de duas testemunhas. Afirmam que o instrumento de cessão e assunção de dívida caracteriza transação concluída entre credor e devedor principal (com participação de terceiro) sem a anuência dos fiadores, o que, por força de lei, os desobriga da fiança (fls. 93/95, 97/99).

Argumentam que, ao aditar a inicial e afirmar que o “Instrumento Particular de Cessão Parcial e Assunção Parcial de Dívida e Outras Avenças” passou a ser a “nova causa de pedir” da execução e sem a assinatura de duas testemunhas, o instrumento não possui força executiva, tornando a execução inexecutável quanto aos fiadores (fls. 94/96, 99/101).

Sobre a alegação de exoneração da fiança, o Tribunal Estadual afastou a ocorrência de novação, aditamento ou “nova causa de pedir”, registrando que a assunção parcial por terceiro, com consentimento do credor, não impôs nova obrigação aos fiadores, manteve inalterada a natureza da obrigação originária e, inclusive, lhes foi benéfica ao reduzir o quantum exigido. Assentou-se que o título permanece o contrato de locação inadimplido e que não se aplica a Súmula 214/STJ por ausência de aditamento com novas obrigações.

Embora o recurso especial invoque o art. 844, § 1º, CC para sustentar exoneração automática dos fiadores, o acórdão recorrido delimitou o quadro fático-jurídico: não houve aditamento do contrato de locação nem novação da obrigação, já que a assunção parcial apenas transferiu parcela da dívida a terceiro com consentimento do credor, sem alteração prejudicial da obrigação garantida e sem imposição de nova obrigação ao fiador. Por isso, não incide a exoneração invocada nem se aplica o enunciado 214/STJ da Súmula desta Corte.

Rever as conclusões do Tribunal Estadual acerca da natureza do negócio jurídico (e se houve novação ou não) encontra óbice na Súmula 7 desta Corte. A propósito:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. FIADOR. HONORÁRIOS CONTRATUAIS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O acórdão recorrido enfrentou de maneira clara e fundamentada as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, não havendo negativa de prestação jurisdicional.

2. Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide quando o Tribunal de origem considera o feito devidamente instruído e reputa desnecessária a produção de provas adicionais.

**3. A análise da alegada novação demandaria reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.**

4. A cláusula contratual que qualifica o fiador como "principal pagador" ou "devedor solidário" representa renúncia expressa ao benefício de ordem, conforme art. 828, II, do Código Civil.

5. Os honorários advocatícios contratuais de 20% são indevidos na ausência de purga da mora, sendo aplicáveis apenas os honorários de sucumbência fixados pelo magistrado.

6. A tese de violação à boa-fé objetiva está intrinsecamente ligada à alegação de novação e demanda incursão no acervo fático-probatório, vedada pela Súmula 7 do STJ.

7. Resultado do Julgamento: Recurso parcialmente provido para excluir os honorários advocatícios contratuais de 20% do montante da condenação.

(AREsp n. 2.954.503/RJ, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026 - sem destaque no original)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO FIADOR. NOVAÇÃO. MATÉRIA DE PROVA. SÚMULA 7 DO STJ. 1. O acórdão recorrido julgou a lide de modo fundamentado e coerente, não tendo incorrido em nenhum vício que desse ensejo aos embargos de declaração e, por conseguinte, à violação do art. 535 do Código de Processo Civil. 2. De acordo com o entendimento firmado pela Terceira Seção, no julgamento dos EREsp n. 566.633/CE, "continuam os fiadores responsáveis pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal do contrato se anuíram expressamente a essa possibilidade e não se exoneraram nas formas dos artigos 1.500 do CC/16 ou 835 do CC/02, a depender da época que firmaram a avença" (DJe 12/3/2008). **3. A análise da pretensão recursal, quanto à alegada novação do contrato, perpassa, necessariamente, pelo exame de matéria fática e pela interpretação das cláusulas do contrato de locação, providências não admitidas na via recursal eleita, a teor do disposto nas Súmula n. 5 e 7 do STJ.** 4. O recurso especial não constitui via adequada para análise do grau de sucumbência estabelecido em função do quantitativo em que autor e réu saem vencedores ou vencidos na demanda. Incidência da Súmula n. 7 do STJ. 5. Agravo regimental não provido.

(AgRg no Ag n. 1.104.090/MG, relator Ministro ROGERIO SCHIETTI CRUZ, Sexta Turma, julgado em 20/11/2014, DJe de 11/12/2014- sem destaque no original)

O mesmo ocorre a respeito da alegação de inexecutibilidade do título executivo por ausência de assinatura de duas testemunhas, pois não é possível rever os atributos do título executivo por meio do recurso especial. Confira-se:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ALEGADA AUSÊNCIA DE CERTEZA, LIQUIDEZ E EXIGIBILIDADE DO TÍTULO. INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SUPOSTA OFENSA AO ART. 803, I, DO CPC. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

*I. Caso em exame*

1. Agravo em recurso especial interposto com fundamento no art. 1.042 do Código de Processo Civil contra decisão do Tribunal de origem que inadmitiu recurso especial manejado com base no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal. O agravante sustenta nulidade da execução, por ausência dos requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade do título executivo extrajudicial, alegando que o contrato não possui valor expresso e que a apuração do débito exige dilação probatória. Pede o reconhecimento da inexigibilidade do crédito e a necessidade de ajuizamento de ação de cobrança pelo procedimento comum.

*II. Questão em discussão*

2. As questões em discussão são: (i) definir se o título executivo extrajudicial apresentado possui os requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade exigidos pelo art. 803, I, do CPC e (ii) verificar se o recorrente comprovou adequadamente o dissídio jurisprudencial, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, de modo a viabilizar o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do art. 105, III, da CF.

*III. Razões de decidir*

3. O agravo em recurso especial é tempestivo, conforme o art. 1.003, § 5º, do CPC, e rebate adequadamente o fundamento de inadmissibilidade aplicado pelo Tribunal de origem.

4. O conhecimento do recurso especial pela alínea "c" exige demonstração analítica da divergência jurisprudencial, mediante a transcrição dos trechos dos acórdãos paradigmas, identificação das circunstâncias fáticas e comprovação da similitude entre os casos confrontados, não sendo suficiente a mera reprodução de ementas.

5. A ausência de juntada dos acórdãos paradigma e recorrido, bem como de quadro comparativo apto a evidenciar o dissídio, impede o conhecimento do recurso especial, conforme entendimento consolidado na jurisprudência do STJ (REsp n. 1.888.242/PR, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 29.03.2022).

**6. O reexame da conclusão adotada pelo Tribunal de origem quanto à certeza e liquidez do título executivo (art. 803, I, do CPC) impõe o imprescindível reexame dos elementos fáticos que fundamentaram a decisão recorrida, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 desta Corte.**

*IV. Dispositivo*

7. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AREsp n. 2.994.838/SC, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, Terceira Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 24/11/2025- sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ADVOCATÍCIOS. INTEMPESTIVIDADE DA APELAÇÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS LEGAIS EM TESE VIOLADOS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. EXIGIBILIDADE, LIQUIDEZ E CERTEZA RECONHECIDAS

PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial por ausência de impugnação de todos os fundamentos da decisão de admissibilidade. Reconsideração.

2. A ausência de particularização dos dispositivos de lei federal em tese violados pelo aresto recorrido caracteriza deficiência de fundamentação, conforme pacífico entendimento desta Corte Superior, fazendo incidir o óbice da Súmula 284/STF.

**3. O Tribunal de origem, examinando as circunstâncias da causa, bem como as cláusulas do contrato de prestação de serviços advocatícios, concluiu pela exigibilidade, liquidez e certeza do título executivo extrajudicial. No caso, a modificação desse entendimento, a fim de reconhecer a inexigibilidade do título, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7 deste Pretório.**

4. Agravo interno provido, para conhecer do agravo e não conhecer do recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 1.299.549/DF, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 10/12/2019, DJe de 3/2/2020- sem destaque no original)

Ademais, o Superior Tribunal de Justiça possui precedentes no sentido de que o contrato de locação não necessita da assinatura de duas testemunhas para servir como título executivo extrajudicial e tem mitigado a exigência de testemunhas em outros documentos particulares quando a certeza da obrigação pode ser aferida por outros meios. Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. ART. 784, III, DO CPC/2015. ASSINATURA DE APENAS UMA TESTEMUNHA. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL. MITIGAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

**1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a exigência da assinatura de duas testemunhas, para que seja considerado válido do contrato particular, pode ser mitigada quando, por outros meios, se obtenha a certeza do instrumento.**

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.440.162/BA, relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024 - sem destaque no original)

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

É como voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 3.138.440 / CE**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0501769-0

Número de Origem:

01397536320198060001 06368194420208060000 1397536320198060001 6368194420208060000

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

### **Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : VILANI PINHEIRO FALCAO

AGRAVANTE : JULIO HENRIQUE FREIRE FALCAO

ADVOGADOS : ALAN GABRIEL NARDINI - SP471588

GEORGE FALCAO ANDRADE DA SILVEIRA - CE033675B

AGRAVADO : SHOPPING CENTERS IGUATEMI S/A

ADVOGADOS : HUGO MELCHERT RIVERO DE TOLEDO - RJ126726

RAPHAEL ABREU LIMA - CE037405

VITORIA FERREIRA DO NASCIMENTO - CE053673

INTERES. : JEREISSATI CENTROS COMERCIAIS S/A

INTERES. : FUNDAÇÃO PETROBRAS DE SEGURIDADE SOCIAL PETROS

INTERES. : VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO – FII

INTERES. : CALILA ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO S/A

INTERES. : PETRÓLEO BRASILEIRO S A PETROBRAS

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - FIANÇA

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de junho de 2026