



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2220656 - RJ (2025/0079813-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : SILAS LIMA MALAFAIA
RECORRENTE : ELIZETE SANTOS MALAFAIA
ADVOGADO : JORGE VACITE NETO - RJ063592
RECORRIDO : GLINT PARTICIPAÇÕES LTDA
RECORRIDO : ALCIDES NEVES CORREIA
RECORRIDO : RITA DE CASSIA RODRIGUES MOREIRA CORREIA
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO SUSSEKIND ROCHA - RJ079827
FLÁVIO DIZ ZVEITER - RJ124187
GUSTAVO OLIVEIRA CALDEIRA ESGANZELA - RJ201856

EMENTA

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. ENCERRAMENTO DA AVENÇA COM A ENTREGA DAS CHAVES. DIREITO POTESTATIVO. CONDICIONAMENTO DA ENTREGA PELO LOCADOR. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. Hipótese em exame

1. Recurso especial interposto pelos fiadores de contrato de locação não residencial contra acórdão que, ao reformar a sentença, julgou improcedentes os pedidos dos embargos à execução.
2. Recurso especial interposto em 24/7/2024 e concluso ao gabinete em 27/6/2025.

II. Questão em discussão

3. O propósito recursal consiste em decidir se subsiste a responsabilidade dos fiadores pelos aluguéis diante da controvérsia acerca da recusa na entrega e recebimento das chaves do imóvel locado.

III. Razões de decidir

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o encerramento do contrato de locação não residencial por prazo indeterminado é direito potestativo do locatário, o qual não pode ser obstado pelo locador em razão de supostos prejuízos e danos causados no imóvel, os quais devem ser perseguidos em ação própria.
5. Na hipótese de recusa injustificada do locador, o locatário poderá ajuizar ação de consignação de chaves, a qual vinculará tão somente as partes que participaram efetivamente da lide, não prejudicando terceiros (art. 506 do CPC).
6. No recurso sob julgamento, o fiador não pode ser responsabilizado por ato do locador que indevidamente condicionou a entrega das chaves à

aquiescência com os termos do laudo de vistoria, tendo em vista que a extinção do contrato é direito potestativo do locatário e que houve a efetiva desocupação do imóvel e a tempestiva notificação do locador.

IV. Dispositivo

7. Recurso especial conhecido e provido para reformar o acórdão estadual e reestabelecer integralmente a sentença.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer e dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 05 de novembro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2220656 - RJ (2025/0079813-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : SILAS LIMA MALAFAIA
RECORRENTE : ELIZETE SANTOS MALAFAIA
ADVOGADO : JORGE VACITE NETO - RJ063592
RECORRIDO : GLINT PARTICIPAÇÕES LTDA
RECORRIDO : ALCIDES NEVES CORREIA
RECORRIDO : RITA DE CASSIA RODRIGUES MOREIRA CORREIA
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO SUSSEKIND ROCHA - RJ079827
FLÁVIO DIZ ZVEITER - RJ124187
GUSTAVO OLIVEIRA CALDEIRA ESGANZELA - RJ201856

EMENTA

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. ENCERRAMENTO DA AVENÇA COM A ENTREGA DAS CHAVES. DIREITO POTESTATIVO. CONDICIONAMENTO DA ENTREGA PELO LOCADOR. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. Hipótese em exame

1. Recurso especial interposto pelos fiadores de contrato de locação não residencial contra acórdão que, ao reformar a sentença, julgou improcedentes os pedidos dos embargos à execução.
2. Recurso especial interposto em 24/7/2024 e concluso ao gabinete em 27/6/2025.

II. Questão em discussão

3. O propósito recursal consiste em decidir se subsiste a responsabilidade dos fiadores pelos aluguéis diante da controvérsia acerca da recusa na entrega e recebimento das chaves do imóvel locado.

III. Razões de decidir

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o encerramento do contrato de locação não residencial por prazo indeterminado é direito potestativo do locatário, o qual não pode ser obstado pelo locador em razão de supostos prejuízos e danos causados no imóvel, os quais devem ser perseguidos em ação própria.
5. Na hipótese de recusa injustificada do locador, o locatário poderá ajuizar ação de consignação de chaves, a qual vinculará tão somente as partes que participaram efetivamente da lide, não prejudicando terceiros (art. 506 do CPC).
6. No recurso sob julgamento, o fiador não pode ser responsabilizado por ato do locador que indevidamente condicionou a entrega das chaves à

acquiescência com os termos do laudo de vistoria, tendo em vista que a extinção do contrato é direito potestativo do locatário e que houve a efetiva desocupação do imóvel e a tempestiva notificação do locador.

IV. Dispositivo

7. Recurso especial conhecido e provido para reformar o acórdão estadual e reestabelecer integralmente a sentença.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por SILAS LIMA MALAFAIA e ELIZETE SANTOS MALAFAIA, fundamentado exclusivamente na alínea “a” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/RJ.

Recurso especial interposto em: 24/7/2024.

Concluso ao gabinete em: 27/6/2025.

Ação: embargos à execução, apresentados por SILAS LIMA MALAFAIA e ELIZETE SANTOS MALAFAIA em face de GLINT PARTICIPAÇÕES LTDA, ALCIDES NEVES CORREIA e RITA DE CÁSSIA RODRIGUES MOREIRA CORREIA.

Sentença: o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos dos embargos à execução para reconhecer a inexistência de débito e extinguir o processo com resolução de mérito (e-STJ fl. 300).

Acórdão: o TJ/RJ conheceu e deu provimento à apelação interposta por GLINT PARTICIPAÇÕES LTDA e OUTROS para reformar a sentença e julgar improcedentes os pedidos dos embargos à execução, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. COBRANÇA DE ALUGUEL DE IMÓVEL COMERCIAL. RESCISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AFASTADA A PRELIMINAR DE COISA JULGADA. INEXISTÊNCIA DA TRÍPLICE IDENTIDADE DOS ELEMENTOS DA AÇÃO. RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO E FIADOR ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. PRECEDENTES DESTES EG. TRIBUNAL DE JUSTIÇA. REFORMA DA SENTENÇA. PROVIMENTO DO RECURSO. (e-STJ fls. 411-417).

Embargos de declaração: opostos pelos recorrentes, foram rejeitados.

Recurso especial: aponta violação dos arts. 6º e 56 da Lei 8245/91.

Menciona que os recorrentes são fiadores em contrato de locação firmado entre os recorridos e a ASSEMBLEIA DE DEUS VITÓRIA EM CRISTO (“ADVEC”), que figura como primeira executada nos autos principais (Processo nº: 0029111-86.2017.8.19.0209).

Assevera que, com a pretensão de encerrar a avença, houve a notificação do locador, bem como a desocupação no imóvel na data prevista para a vistoria.

Refere que o locatário comprovou sua intenção de promover a entrega das chaves e de rescindir o contrato de locação; porém, os recorridos, “em visita ao imóvel em 14 de julho de 2017, se negaram a receber as chaves, condicionando o recebimento à assinatura de documento (laudo de vistoria) que importaria assunção de responsabilidade e dívida” (e-STJ fl. 470).

Ressalta que “a locatária (ADVEC) propôs ação de consignação em pagamento tendo por objeto as chaves do imóvel, na qual logrou efetivar a entrega das chaves” (e-STJ fl. 470).

Aduz, ainda, se tratar de direito potestativo do locatário o encerramento da locação na data pré-estabelecida contratualmente, não cabendo ao locador contestá-lo.

Insiste que ocorreu a recusa injustificada dos locadores em receber as chaves, o que acarreta a desoneração dos locatários e dos fiadores em relação ao pagamento dos alugueres vencidos após a desocupação.

Requer, em síntese, o provimento do recurso especial a fim de reformar o acórdão estadual e reestabelecer a procedência dos pedidos dos embargos à execução, com a declaração da inexistência de débitos.

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/RJ inadmitiu o recurso, dando azo à interposição do AREsp 2.877.153/SP, provido para determinar a conversão em especial (e-STJ fl. 585).

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal consiste em decidir se subsiste a responsabilidade dos fiadores pelos aluguéis diante da controvérsia acerca da recusa na entrega e recebimento das chaves do imóvel locado.

1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. Na origem, examinam-se embargos à execução opostos por fiadores de contrato de locação não residencial, por meio dos quais se controverte a sua responsabilidade pelo pagamento de aluguéis na hipótese em que – mesmo diante da desocupação e da notificação tempestiva para a entrega do imóvel – a devolução

das chaves não se concretizou na data prevista, pois o recebimento foi condicionado à assinatura do laudo de vistoria que indicava avarias no bem. As chaves foram entregues em momento posterior, mediante ação de consignação de chaves, entabulada exclusivamente entre o locatário e o locador.

2. Na sentença, o Juízo de primeiro grau decidiu em favor dos fiadores. Em suas palavras: “O locatário então se recusou a fazer a entrega das chaves pois, se assim o fizesse, estaria concordando com o resultado da vistoria”, uma vez que “o locador redigiu termo único, constando a entrega das chaves pelo locatário e a concordância dele com o resultado da vistoria” e “constou daquele ato que haveria avarias no imóvel deixadas pelo locatário” (e-STJ fl. 297).

3. A seu turno, o Tribunal de segundo grau decidiu que os fiadores permanecem responsáveis, pois não houve recusa do locador em receber as chaves. No acórdão, concluiu-se que “o contrato de fiança persiste enquanto existir a obrigação principal, portanto, os fiadores devem arcar com a inadimplência do locatário quanto aos pagamentos dos aluguéis até a efetiva entrega das chaves” (e-STJ fl. 416).

4. Esse é, portanto, o quadro fático da controvérsia submetida a julgamento.

2. DA RECUSA NA ENTREGA E RECEBIMENTO DAS CHAVES NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

5. O art. 56 da Lei n. 8.245/91 discorre acerca do encerramento da locação não residencial por prazo determinado, estabelecendo as circunstâncias em que essa se transmuta em locação por prazo indeterminado, *in verbis*:

Art. 56. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

6. Consoante previsto no parágrafo único, “o contrato passa a ter vigência por prazo indeterminado quando o locador não se opõe à permanência do inquilino no imóvel após o término do contrato” (VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021. p. 232.).

7. Na hipótese de contrato indeterminado, prevê o art. 6º da Lei n. 8.245/91 que “o locatário poderá denunciar a locação por prazo

indeterminado mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de trinta dias”.

8. Quanto ao tema, destaca-se que o encerramento da avença é **direito potestativo do locatário**, o qual não pode ser obstado pelo locador em razão de supostos prejuízos e danos causados no imóvel, os quais devem ser perseguidos em ação própria.

9. Confira-se, nesse sentido, os pertinentes comentários ao supratranscrito art. 6º da Lei n. 8.245/91:

“Trata-se de denúncia vazia, da iniciativa do locatário, contra a qual não poderá se opor o locador. Como já se disse antes, a locação é cessão temporária e onerosa de posse de coisa não fungível. Logo, não se poderia transformá-la em um grilhão, mantendo o locatário indefinidamente preso a ela. Desde que não mais convenha ao inquilino manter o vínculo, seja qual for a razão, econômica ou pessoal, poderá ele devolver o imóvel ao locador. Nem de longe se poderá falar em inadimplemento do contrato, já que não há termo final determinado, que se tenha que respeitar. Por isto, **não pode o locador recusar a devolução, repelindo, por exemplo, a entrega das chaves, ainda que alegando estar o locatário em mora, quanto ao pagamento de aluguéis ou encargos, ou de qualquer outra obrigação decorrente do contrato. Também não justifica a recusa do locador a alegação de estar o imóvel danificado, por culpa do locatário. Nestes casos, disporá o locador das ações próprias para ressarcir-se do inadimplemento das obrigações do locatário.** Para preservar os seus direitos, deverá o locador receber as chaves, ressaltando, expressamente, no respectivo recibo, a cobrança em ação própria do débito locativo eventualmente existente, e a indenização pela reparação dos danos causados ao imóvel por culpa do inquilino. Se der ao locatário quitação geral, na oportunidade do recebimento das chaves, ficará inibido de qualquer reclamação futura. Recusando-se o locador a receber as chaves, estando o contrato vigendo por prazo indeterminado, caberá ao locatário ajuizar a competente ação consignatória, para alforriar-se da obrigação de restituir a coisa locada. As chaves serão, então, entregues ao depositário judicial, ficando o locatário exonerado, a partir daí, da responsabilidade pelo pagamento de aluguéis e encargos, bem como da conservação do imóvel, desde que transitada em julgado a sentença que acolher sua pretensão.” (SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada: artigo por artigo*. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 50)

10. De modo semelhante, têm-se as lições de CHRISTIAN MACARRON FRASINO (*In.*: SCAVONE JUNIOR, LUIZ ANTONIO; PERES, TATIANA BONATTI. *Lei do inquilinato comentada artigo por artigo: visão atual na doutrina e jurisprudência*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 23) e SÍLVIO DE SALVO VENOSA (*In.*: *Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática*. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2021. p. 51).

11. Outrossim, acrescente-se que, diante de recusa injustificada do locador, poderá o locatário ajuizar **ação de consignação de chaves**, a qual vinculará tão somente as partes que participaram efetivamente da lide, não prejudicando terceiros (art. 506 do CPC).

12. Na jurisprudência desta Corte, colhem-se julgados em sentido equivalente: **(i)** "O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento de que eventual ressarcimento relativo a supostos prejuízos ocorridos no imóvel locado, decorrentes de sua má utilização, deve ser perseguido em ação própria, **não constituindo justificativa idônea** para impedir a extinção contratual verificada pelo decurso do prazo contratual, bem como para obstar a entrega do imóvel mediante depósito judicial das chaves em juízo" (AgInt no AREsp n. 1.610.017/SP, Quarta Turma, DJe 5/8/2020 e AgInt no AREsp n. 2.610.258/GO, Quarta Turma, DJe 2/10/2024 e AgInt no AREsp n. 2.270.530/RJ, Terceira Turma, DJe 12/4/2024); e **(ii)** "É possível a entrega das chaves do imóvel objeto de locação em cartório judicial, na hipótese em que o locador se recusa a recebê-lo sem a realização de reforma pelo locatário, porque, além de ser um direito de este devolver o imóvel ao fim do prazo do contrato, a exigência do locador caracteriza condição potestativa, ressaltando-se que eventual prejuízo deve ser discutido em ação própria" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.617.757/PR, Terceira Turma, julgado em 22/10/2018, DJe de 25/10/2018).

13. Semelhantemente: AgRg no Ag n. 853.350/SP, Quinta Turma, DJe 17/3/2008 e REsp n. 169.754/SP, Sexta Turma, DJe 26/6/2000, p. 203).

3. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

14. Nos termos do art. 917, VI, do CPC, nos embargos à execução, o executado poderá alegar qualquer matéria que lhe seria lícito deduzir como defesa em processo de conhecimento.

15. No particular, a matéria de defesa suscitada pelo recorrente (embargante, executado e fiador do contrato de locação) diz respeito à legítima recusa do locatário de entregar as chaves ao locador – o qual vinculou o respectivo ato de entrega à assinatura do termo de vistoria que atestava a existência de avarias no imóvel objeto do contrato.

16. Quanto ao tema, adianta-se que o recurso analisa – pela primeira vez – a responsabilidade **do fiador** em face do locador. Daí porque não podem ser opostas contra o fiador, sob pena de violação da coisa julgada *intra* partes (art. 506 do CPC), as conclusões firmadas na ação consignatória de chaves (e-STJ fls. 915-918) e nos prévios embargos à execução (e-STJ fls. 360-363), processos que tramitaram

exclusivamente entre o locatário e o locador. Justamente por isso o acórdão estadual afastou a preliminar de coisa julgada suscitada pela contraparte em razões de apelação (e-STJ fls. 414-415).

17. No mérito, tendo em vista que a extinção do contrato é direito potestativo do locatário e que, no particular, é incontroverso que houve a desocupação do imóvel e a notificação tempestiva do locador, o fiador não pode ser responsabilizado por ato do próprio locador que indevidamente condicionou a entrega das chaves à aquiescência com os termos do laudo de vistoria.

18. Exatamente nessa linha foi a esclarecedora sentença, *in verbis*:

“Concluída a vistoria, o locador redigiu termo único, constando a entrega das chaves pelo locatário e a concordância dele com o resultado da vistoria.

Atente-se que essa circunstância é fato incontroverso na lide.

O locatário então se recusou a fazer a entrega das chaves pois, se assim o fizesse, estaria concordando com o resultado da vistoria.

Diante de tal quadro fático, resta perquirir se a conduta do locatário está amparada legalmente. Para tanto deve-se analisar se ambos os atos estão atrelados, vale dizer, se o locador recebesse as chaves do locatário, estaria ele impedido de postular, posteriormente, ressarcimento por eventuais avarias?

A resposta negativa se impõe.

E assim o é, pois o locador poderia cobrar tais valores em ação própria. A circunstância do locador receber as chaves do imóvel locado não significa que o locatário o está entregando nas condições estipuladas contratualmente.

As obrigações contratuais permanecem íntegras, e o desfazimento do vínculo contratual não isenta os contratantes de suas obrigações assumidas no vínculo e ocorridas no período do contrato.

Conferir ao locador a exclusividade pela permanência do contrato de locação por estar o imóvel em condições incompatíveis com o determinado no contrato vai de encontro ao princípio da autonomia da vontade. [...]

Ao locador cumpriria receber as chaves do imóvel e, quanto ao termo de vistoria, consignar que o locatário se recusou a assinar. [...]

Portanto, considerando que o locatário manifestou a intenção de não manter o vínculo locatício, que desocupou o imóvel no prazo contratualmente previsto e que a recusa em entregar as chaves na data marcada pelo locador decorreu da condicional imposta pelo locador quanto à vistoria, reconheço que a desocupação se deu antes da prorrogação do contrato, e, por isso, incabível a cobrança do aluguel e encargos objeto da execução em apenso.” (e-STJ fl. 300)

19. Destarte, tem-se por verificada a violação dos dispositivos 6º e 56 da Lei n. 8.245/91, devendo o recurso especial ser conhecido e provido para reestabelecer as conclusões adotadas pelo Juízo de primeiro grau.

4. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO a fim de reformar o acórdão estadual e reestabelecer integralmente a sentença que julgou procedentes os pedidos dos embargos à execução.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2025/0079813-8

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.220.656 / RJ

Números Origem: 00291118620178190209 00360499720178190209 00379688720188190209
202424512439 291118620178190209 360499720178190209
379688720188190209

PAUTA: 04/11/2025

JULGADO: 04/11/2025

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **HUMBERTO MARTINS**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SILAS LIMA MALAFAIA
RECORRENTE : ELIZETE SANTOS MALAFAIA
ADVOGADO : JORGE VACITE NETO - RJ063592
RECORRIDO : GLINT PARTICIPAÇÕES LTDA
RECORRIDO : ALCIDES NEVES CORREIA
RECORRIDO : RITA DE CASSIA RODRIGUES MOREIRA CORREIA
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO SUSSEKIND ROCHA - RJ079827
FLÁVIO DIZ ZVEITER - RJ124187
GUSTAVO OLIVEIRA CALDEIRA ESGANZELA - RJ201856

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel - Despejo por Inadimplemento

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu e deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

C54261555341789813@ 2025/0079813-8 - REsp 2220656