

Fiador não é responsável por aluguéis se locador se recusa a receber as chaves

19/01/2026

Os fiadores não podem ser responsabilizados pelos aluguéis se o locador, para encerrar o contrato, condiciona o recebimento das chaves à concordância com laudo de vistoria feita no imóvel. Esse entendimento foi estabelecido pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça.

Na origem do caso, dois fiadores apresentaram embargos à execução de valores relativos ao contrato de locação comercial firmado por uma igreja, primeira executada. Os embargantes argumentaram que não eram responsáveis pelo pagamento dos aluguéis referentes ao período entre a desocupação do imóvel e a efetiva entrega das chaves, já que o locador condicionou o recebimento destas à assinatura do laudo de vistoria, o qual apontava avarias no imóvel.

A devolução das chaves ocorreu posteriormente, por meio de ação de consignação proposta exclusivamente pela locatária contra o locador.

O juízo acolheu os embargos, reconhecendo a inexistência de débito e extinguindo o processo com resolução de mérito, pois, segundo ele, a entrega das chaves não poderia ter sido condicionada à assinatura de um único documento, que tratava da devolução e da concordância com a vistoria.

No entanto, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro reformou a sentença por entender que não houve recusa do locador em receber as chaves, de modo que os fiadores continuariam obrigados a garantir os aluguéis.

No STJ, os fiadores sustentaram que o imóvel foi desocupado e que a locatária quis entregar as chaves, mas o locador se recusou injustificadamente a recebê-las, exigindo antes a assinatura de um documento que importaria em assumir responsabilidade e dívida. Por isso, afirmaram que deveriam ser desonerados em relação aos aluguéis vencidos após a desocupação.

A qualquer momento

A relatora do recurso, ministra Nancy Andrighi, destacou que um contrato de locação por tempo indeterminado — como o do caso em julgamento — pode ser encerrado pelo locatário quando quiser, exigindo-se apenas o aviso prévio, segundo o disposto no [artigo 6º da Lei 8.245/1991](#).

A magistrada ressaltou que o encerramento da locação é direito potestativo do locatário, ou seja, o término do contrato depende apenas de ato unilateral de quem alugou o imóvel. Por esse motivo, acrescentou ela, a extinção do contrato não pode ser impedida pelo locador em razão de supostos prejuízos ou danos causados ao imóvel.

Nancy explicou que, conforme a jurisprudência do STJ, o ressarcimento de eventuais avarias ocorridas enquanto o imóvel esteve alugado deve ser discutido em ação própria, não sendo justificativa razoável para impedir a rescisão contratual.

No caso, a ministra verificou que o imóvel foi desocupado e que o locador foi notificado dentro do prazo legal, não podendo o fiador ser responsabilizado por ato do locador que, de forma indevida, condicionou a entrega das chaves à concordância com o laudo de vistoria. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão REsp 2.220.656

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-jan-19/fiador-nao-e-responsavel-por-alugueis-se-locador-se-recusa-a-receber-as-chaves/>

