



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.216.537 - MT (2010/0184326-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE : F GUIMARÃES NETO ALIMENTOS - MICROEMPRESA
ADVOGADO : ANA LEONARDA PREZA BORGES RIOS - DEFENSORA PÚBLICA E OUTROS
RECORRIDO : LUIZ ANTONIO BORGES
ADVOGADO : FELICIO HIROCAZU IKENO

EMENTA

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE DESPEJO - INDENIZAÇÃO PELO FUNDO DE COMÉRCIO (52, § 3º, DA LEI N. 8.245/91) – INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS QUE ASSEVERARAM INEXISTIR DIREITO À REPARAÇÃO PELA MUDANÇA, PERDA DO LUGAR E DESVALORIZAÇÃO DO FUNDO DE COMÉRCIO, FACE A NÃO MANIFESTAÇÃO DA PRETENSÃO RENOVATÓRIA DA LOCAÇÃO COMERCIAL POR PARTE DO LOCATÁRIO (ART. 51, § 5º, DA REFERIDA LEI) - INSURGÊNCIA DO RÉU – RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

A controvérsia reside na vinculação ou não do pleito indenizatório previsto no art. 52, § 3º, da lei 8.245/91, ao direito de renovação compulsória do contrato de locação comercial.

1. Violação ao artigo 535 do CPC não configurada. Inexistência de negativa de prestação jurisdicional, porquanto clara e suficiente, embora sucinta, a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde da controvérsia, revelando-se desnecessário o enfrentamento de cada um dos argumentos declinados pela parte.

2. Inviabilidade de o locatário pleitear, na defesa exercida no bojo da ação de despejo, indenização pelos prejuízos e eventuais lucros cessantes que tiver face a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio (artigo 52, § 3º, da lei n. 8.245/91), haja vista que os já referidos fundamentos, aptos a autorizarem o seu deferimento, somente podem ser verificados após a entrega do imóvel.

3. Para a concessão da indenização pelo fundo de comércio, não basta a ocorrência dos fatos descritos na norma (art. 52, § 3º da lei nº 8.245/91 - não der o proprietário o destino alegado; não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar em três meses da entrega), sendo imprescindível que esses decorram de um ato de retomada insincera do imóvel por parte do locador, circunstância também somente verificável posteriormente à procedência da demanda.

4. No caso dos autos, evidencia-se que o locador encaminhou comunicação ao locatário (fl. 29) com mais de seis meses de antecedência do término do contrato locatício (21.12.2005), manifestando sua intensão de retomada do imóvel para a realização de obras e ampliação da edificação, não tendo o réu exercido qualquer pleito renovatório judicial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

5. O direito à indenização pelo fundo de comércio (artigo 52, § 3º, da lei n. 8.245/91) está intrinsecamente ligado ao direito à renovação locatícia compulsória (artigo 51 do referido diploma legal), destinando-se aquela, exclusivamente, a penalizar o locador pela retomada insincera do imóvel, frustrando uma legítima expectativa à renovação contratual, hipótese não verificada nos autos, haja vista não ter o locatário manifestado a pretensão judicial renovatória, nos termos do § 5º do art. 51 da mesma lei.

6. Recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 03 de setembro de 2015 (Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.216.537 - MT (2010/0184326-8)

RECORRENTE : F GUIMARÃES NETO ALIMENTOS - MICROEMPRESA
ADVOGADO : ANA LEONARDA PREZA BORGES RIOS - DEFENSORA
PÚBLICA E OUTROS
RECORRIDO : LUIZ ANTONIO BORGES
ADVOGADO : FELICIO HIROCAZU IKENO

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por F. GUIMARÃES NETO ALIMENTOS - MICROEMPRESA, amparado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, em desafio a acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso.

Depreende-se dos autos que LUIZ ANTONIO BORGES, na qualidade de locador do imóvel comercial sito a rua São Geraldo 327, Juará - Mato Grosso, ajuizou, em 11.07.2006, ação de despejo em face de F. GUIMARÃES NETO ALIMENTOS, ora recorrente, alegando a ausência de interesse na renovação do contrato de locação comercial por prazo determinado (fls. 22-23), findo em 1º de julho de 2006.

Asseverou entre as suas motivações para retomada do imóvel, a necessidade de realização de reformas e ampliação do prédio, bem como o inadimplemento habitual do requerido no pagamento mensal dos aluguéis.

Aduziu, também, ter encaminhado três notificações - duas pela via dos correios mediante aviso de recebimento e uma cartorária, respectivamente nas datas de 21.12.2005, 14.02.2006 e 10.05.2006 - objetivando dar plena ciência ao locatário acerca da ausência de interesse na renovação do contrato locatício comercial face a necessidade de realização de obras de construção e ampliação da edificação.

Citado, o locatário ofereceu contestação (fls. 59-66), refutando a alegação de inadimplemento contratual e pleiteando: a) o reconhecimento do direito de retenção do imóvel pelas benfeitorias ali realizadas (R\$ 40.000,00); e b) indenização pelo ponto comercial (R\$ 50.000,00).

O magistrado de primeira instância, julgando antecipadamente a lide, deu procedência à ação de despejo, fixando o prazo de quinze dias, a contar da intimação, para a desocupação do imóvel, nos termos do art. 63, § 1º, alínea "a", da lei 8.245/91 (fls. 158-162).

Quanto aos requerimentos formulados pelo réu na contestação, foram



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

rejeitados, sob os seguintes fundamentos: i) inexistência de benfeitorias indenizáveis, conforme noticiado pelo laudo pericial às fls. 137-138; ii) ajuste contratual prevendo cláusula de renúncia às indenizações decorrentes de benfeitorias; e iii) não cabimento da indenização pelo fundo de comércio na hipótese de retomada lícita do imóvel, bem como em razão da ausência de pretensão renovatória por parte do locatário.

O *decisum* destacou, ainda, que, a despeito da desnecessidade da notificação premonitória no caso sob exame, porquanto a pretensão foi ajuizada no interregno de trinta dias após o término do contrato, o locador observou tal formalidade.

Irresignado, o locatário interpôs apelação (fl. 169-180), relatando que o autor/proprietário teria estabelecido no imóvel, após a desocupação, um fundo de comércio no mesmo ramo de atividade que ali praticava, aproveitando-se da clientela cativada durante oito anos, razão pela qual acreditava não ser justo ficar sem o reembolso pelo fundo de comércio construído.

A Corte local, por meio do acórdão de fls. 219-223, negou provimento ao recurso e manteve integralmente o entendimento do juízo singular, consignando a impossibilidade de indenização pelo fundo de comércio quando inexistente a pretensão judicial renovatória por parte do locatário, nos termos do art. 51, § 5º, da lei n. 8.245/91.

Eis a ementa do acórdão recorrido:

RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL -AÇÃO DE DESPEJO - INDENIZAÇÃO DE FUNDO DE COMÉRCIO - INDEVIDA - INEXISTÊNCIA DE PRETENSÃO JUDICIAL RENOVATÓRIA - RECURSO IMPROVIDO.

Não há que se falar em indenização de fundo de comércio quando inexistente a pretensão judicial renovatória por parte do locatário, nos termos do § 5º do art. 51 da Lei nº 8.245/91.

Alegando omissões no julgado, o locatário opôs embargos de declaração (fls. 233-244), pleiteando o pronunciamento do Colegiado estadual acerca dos pedidos de gratuidade de justiça e de análise da indenização pelo fundo de comércio à luz do art. 52, § 3º, da lei n. 8.245/91.

O Tribunal *a quo* acolheu em parte os aclaratórios, face a omissão acerca do pedido de gratuidade de justiça, tendo, na oportunidade, deferido a benesse por ser a parte patrocinada pela Defensoria Pública.

Daí o presente recurso especial (fls. 263-273), por meio do qual o locatário, ora recorrente, alega violação ao arts. 535 do Código de Processo Civil e 52, § 3º, da lei n. 8.245/91.

Sustenta, em síntese, que a Corte local foi omissa quanto à questão da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

indenização pelo fundo de comércio, bem como que a propositura de ação renovatória de locação não constitui requisito legal para a obtenção do pleito indenizatório fundamentado no art. 52, § 3º, da lei n. 8.245/91, razão pela qual faz *jus* ao recebimento da quantia de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), valor esse capaz de compensar a perda do estabelecimento.

Sem contrarrazões, conforme a certidão de fl. 278.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.216.537 - MT (2010/0184326-8)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE DESPEJO - INDENIZAÇÃO PELO FUNDO DE COMÉRCIO (52, § 3º, DA LEI N. 8.245/91) – INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS QUE ASSEVERARAM INEXISTIR DIREITO À REPARAÇÃO PELA MUDANÇA, PERDA DO LUGAR E DESVALORIZAÇÃO DO FUNDO DE COMÉRCIO, FACE A NÃO MANIFESTAÇÃO DA PRETENSÃO RENOVATÓRIA DA LOCAÇÃO COMERCIAL POR PARTE DO LOCATÁRIO (ART. 51, § 5º, DA REFERIDA LEI) - INSURGÊNCIA DO RÉU – RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

A controvérsia reside na vinculação ou não do pleito indenizatório previsto no art. 52, § 3º, da lei 8.245/91, ao direito de renovação compulsória do contrato de locação comercial.

1. Violação ao artigo 535 do CPC não configurada. Inexistência de negativa de prestação jurisdicional, porquanto clara e suficiente, embora sucinta, a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde da controvérsia, revelando-se desnecessário o enfrentamento de cada um dos argumentos declinados pela parte.

2. Inviabilidade de o locatário pleitear, na defesa exercida no bojo da ação de despejo, indenização pelos prejuízos e eventuais lucros cessantes que tiver face a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio (artigo 52, § 3º, da lei n. 8.245/91), haja vista que os já referidos fundamentos, aptos a autorizarem o seu deferimento, somente podem ser verificados após a entrega do imóvel.

3. Para a concessão da indenização pelo fundo de comércio, não basta a ocorrência dos fatos descritos na norma (art. 52, § 3º da lei nº 8.245/91 - não der o proprietário o destino alegado; não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar em três meses da entrega), sendo imprescindível que esses decorram de um ato de retomada insincera do imóvel por parte do locador, circunstância também somente verificável posteriormente à procedência da demanda.

4. No caso dos autos, evidencia-se que o locador encaminhou comunicação ao locatário (fl. 29) com mais de seis meses de antecedência do término do contrato locatício (21.12.2005), manifestando sua intenção de retomada do imóvel para a realização de obras e ampliação da edificação, não tendo o réu exercido qualquer pleito renovatório judicial.

5. O direito à indenização pelo fundo de comércio (artigo 52, § 3º, da lei n. 8.245/91) está intrinsecamente ligado ao direito à renovação locatícia compulsória (artigo 51 do referido diploma legal), destinando-se aquela, exclusivamente, a penalizar o locador pela retomada insincera do imóvel, frustrando uma legítima expectativa à renovação contratual, hipótese não verificada nos autos, haja vista não ter o locatário manifestado a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pretensão judicial renovatória, nos termos do § 5º do art. 51 da mesma lei.

6. Recurso especial desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

O recurso não merece prosperar.

1. Inicialmente, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, haja vista que a Corte local, embora sucintamente, pronunciou-se sobre a questão da indenização pelo fundo de comércio, aduzindo não ser esta cabível quando ausente a pretensão renovatória por parte do locatário, nos termos do art. 51, § 5º, da lei n. 8.245/91.

Ao utilizar tal fundamentação, verifica-se ter o Tribunal *a quo* enfrentado a questão da indenização pelo fundo de comércio prevista no art. 52, § 3º, da referida lei, utilizando-se do método da interpretação sistemática para vincular o pleito indenizatório ali previsto ao direito de renovação compulsória do contrato de locação comercial.

Dessa forma, a circunstância de a fundamentação utilizada pela instância precedente não ter sido a almejada pelo recorrente não tem o condão de macular o *decisum*, uma vez que o Colegiado estadual se manifestou acerca de todas as questões relevantes para o deslinde da controvérsia, afigurando-se dispensável o exame pormenorizado, mediante a indicação expressa de artigos, de todos os argumentos expendidos pela parte, mormente quando incapazes de conferir efeito infringente ao julgado.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. 1. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO NA DECISÃO AGRAVADA. VIA INADEQUADA. 2. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. MERO DESCONTENTAMENTO. 3. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. A alegada ocorrência de omissão na decisão agravada deveria ter sido aventada na via própria, qual seja, a dos embargos de declaração, ante o princípio da taxatividade recursal. Precedentes.

2. Não há que se confundir decisão contrária aos interesses da parte e negativa de prestação jurisdicional, nem fundamentação sucinta com ausência de fundamentação. Precedentes.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 648681/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/05/2015, DJe 19/05/2015) (grifo nosso)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO REGIMENTAL. PROCESSUAL. CONVERSÃO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO EM AGRAVO RETIDO. ACÓRDÃO SUFICIENTEMENTE FUNDAMENTADO. AUSÊNCIA DE INFRINGÊNCIA AO ARTIGO 535 DO CPC. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Não se verifica violação ao artigo 535 do CPC se, ainda que de maneira sucinta, o acórdão recorrido apresentou os fundamentos nos

quais apoiou as conclusões assumidas.

2. Esta Corte Superior tem o entendimento assente no sentido de que a "nulidade só alcança decisões ausentes de motivação, não aquelas com fundamentação sucinta, mormente quando possibilita o amplo direito de defesa por parte daquele que se sentiu prejudicado" (REsp 437180/SP; 3ª Turma, Rel. Min. Castro Filho, DJ de 04.11.2002).

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no Ag 1407985/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/2012, DJe 26/10/2012) (grifo nosso)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS DE CONDOMÍNIO. VALIDADE DE CONTRATO. RATIFICAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. MODIFICAÇÃO DO JULGADO. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Inexistência de omissão no julgado que apreciou todas as questões relevantes para o deslinde da controvérsia.

2. A pretensão de que seja reconhecida a nulidade de contrato demanda reexame das provas e interpretação do contrato, procedimentos vedados em sede de recurso especial, em face dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 20918/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 26/06/2012, DJe 01/08/2012) (grifo nosso)

Assim, à luz do contexto apresentado e da jurisprudência desta Corte, não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional.

2. É imprescindível ressaltar não ter havido insurgência recursal no que tange à alegada indenização por benfeitorias, tendo tal matéria transitado em julgado.

No que concerne ao mérito do recurso, cumpre destacar que a questão controvertida devolvida a esta Corte Superior diz respeito, exclusivamente, à vinculação ou não do pleito indenizatório pelo fundo de comércio, previsto no art. 52, § 3º, da lei n. 8.245/91, ao direito de renovação compulsória do contrato de locação comercial, constante do art. 51 do mesmo diploma.

O recorrente aduz que a lei de regência não traz qualquer previsão no sentido de que, para a concessão da indenização pelo fundo de comércio a que alude o art. 52, § 3º, da lei n. 8.245/91, seria imprescindível o pleito renovatório da locação,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

motivo pelo qual alega que a verba indenizatória é devida no caso concreto.

As instâncias ordinárias, por sua vez, afirmaram que a indenização prevista no referido regramento legal somente é viabilizada na hipótese de ter o locatário pretendido a renovação do contrato locatício, tendo, para tanto, ajuizado a competente ação renovatória nos termos do art. 51, § 5º, da lei sob exame.

Para melhor situar a controvérsia, explicitam-se as disposições legais em comento:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

(...)

§ 5º Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:

I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

(...)

3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

Delimitados os dispositivos legais incidentes no caso e vigentes à época do ajuizamento da demanda, bem ainda a controvérsia devolvida a esta Corte, cumpre esclarecer que a insurgência manifestada pelo locatário não merece prosperar.

2.1 A despeito do enfrentamento da matéria pelas instâncias ordinárias, a indenização para ressarcir o locatário dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver face a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, não pode ser



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pleiteada, como matéria de defesa, na contestação formulada no bojo de uma ação de despejo movida pelo proprietário/locador.

Isso porque, os fundamentos que autorizam o deferimento do pleito indenizatório previsto no art. 52, § 3º, da lei n. 8.245/91, só podem ser verificados após a entrega do imóvel.

Explica-se.

Ao tempo da defesa manifestada na ação de despejo, o imóvel ainda não está em poder do locador (daí porque o pleito desalijatório), ou seja, não ocorreram os fatos que eventualmente autorizariam a concessão da indenização, como mudança, perda do lugar ou desvalorização do fundo de comércio.

Outrossim, não basta a ocorrência dos fatos descritos na norma (art. 52, § 3º) para a concessão da indenização. É preciso que eles sejam decorrentes de um ato de retomada insincera por parte do proprietário, o que também só é verificável em momento posterior à entrega do imóvel (como por exemplo, na hipótese do locador não dar ao bem o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar, em três meses da entrega).

Confira-se, por oportuno, o entendimento de Sílvio de Salvo Venosa:

O locatário terá direito a indenização do parágrafo terceiro no caso de desvio de uso. Não há indenização tão só pela retomada. **Essa indenização só pode ser apurada em processo de conhecimento autônomo, uma vez que o desvio se verificará a posteriori, três meses após contar da entrega do imóvel.**

(VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática: lei nº 8.245, de 18-10-91. 12ª ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 252-253) - grifo nosso

Outra não é, acrescente-se, a orientação de Rubens Requião:

Nesse caso, sem sombra de dúvida, **o empresário não terá direito, na ação de despejo, de reclamar a indenização correspondente ao fundo de comércio.**

(REQUIÃO, Rubens. Curso de Direito Comercial. São Paulo: Saraiva, 32ª edição, 2013, p. 355) - grifo nosso

Nessa medida, face a total impossibilidade jurídica do pedido formulado pelo locatário na contestação, inviável, por real limitação fático-jurídica, a análise do pleito indenizatório pelo fundo de comércio no bojo da presente ação de despejo.

2.2 Considerando, contudo, que o cabimento da indenização prevista no art. 52, § 3º, da lei n. 8.245/91 foi discutido pelas instâncias ordinárias (mesmo não o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

podendo ter feito), passa-se ao exame da controvérsia objetivando demonstrar, mais aprofundadamente, a vinculação da indenização pelo fundo de comércio ao direito à renovação compulsória do contrato de locação comercial.

É importante, de início, destacar que a necessidade de conferir proteção a esse complexo de bens - entendido por fundo de comércio - nos contratos de locação comercial decorre da circunstância de o empresário, muitas vezes, investir uma grande quantidade de recursos em determinado ponto empresarial (leia-se localização física do estabelecimento), com o fim de atrair o maior número de clientes, agregando, com o sucesso da atividade empresarial ali desenvolvida, significativo valor econômico ao local onde se estabeleceu.

Como bem explana Alfredo Buzaid:

O locatário que, fundando ou mantendo um estabelecimento comercial ou industrial em imóvel alheio, torna conhecido o respectivo local, para ele atraindo vultuosa clientela, à custa de pertinaz propaganda e de porfiados esforços, contribui em larga escala para a valorização, para o aumento de seu valor locativo e do próprio valor venal. A propriedade comercial, abrangendo todo esse conjunto de elementos materiais e imateriais, que formam o chamado fundo de comércio, é protegida em numerosos países contra o enriquecimento exagerado do proprietário, pois sem essa proteção legal perdera o locatário, vítima de novas luvas extorsivas no fim de cada período contratual, ou de expulsão sumária, todo o fruto desse seu ingente trabalho e esforçadíssima cooperação. A preferência do arrendatário à renovação do contrato de locação de imóvel ocupado por estabelecimento de comércio ou de indústria, é, pois, um direito que lhe deve ser reconhecido de modo expresso por amor aos princípios da mais elementar justiça.

(BUZAID, Alfredo. Da Ação Renovatória, 3ª ed., São Paulo: Saraiva, v. I, 1988, p. 129).

A soma dessa necessidade protetiva com o objetivo constitucional de desenvolvimento econômico do país – o qual também se manifesta através do incentivo à atividade empresarial -, levou o legislador ordinário a limitar a livre escolha do proprietário em renovar ou não o contrato de locação firmado, assegurando, em contrapartida, ao locatário, o direito de renovação compulsória do imóvel comercial se atendidos os requisitos legais.

Tal pretensão renovatória, no entanto, face a possibilidade de se tornar eterna - contrariando os princípios fundamentais da teoria geral das obrigações -, possui limitação decadencial para ser exercida na esfera judicial, consoante se depreende do § 5º do art. 51 da lei do inquilinato, que expressamente prevê: "*do direito à renovação*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor" e, ainda, depende da presença cumulativa dos seguintes requisitos previstos no art. 51 da lei locatária:

Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;

III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. (...)

Exercida tal pretensão no prazo e preenchidos os requisitos do art. 51, o locador deve, em regra, efetuar a renovação, salvo se fundar a negativa em alguma das excludentes de renovação compulsória previstas no art. 52 da referida lei, quais sejam:

I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;

II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.

Alegando quaisquer desses motivos para não renovar o contrato, o locador fica vinculado a efetivar tais medidas, sob pena de ter que ressarcir o locatário pelos prejuízos e lucros cessantes decorrentes da mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio.

É o que dispõe o § 3º do art. 52 da lei sob exame:

3º O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar. (grifo nosso)

A interpretação lógico-sistemática do dispositivo, ao contrário do que entende o recorrente, não pode ser efetuada em descompasso com o *caput* do artigo/normativo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

no qual está inserido, que versa sobre o direito de renovação contratual.

Explicada de outra forma a norma em análise, pode-se afirmar que o locatário terá direito à indenização pelo ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver face a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, desde que a renovação pleiteada pelo locatário no bojo da ação renovatória não ocorrer pelos seguintes motivos, verificados sempre *a posteriori*:

a) em razão de proposta de terceiro, em melhores condições e

b) o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.

Assim, o artigo 52, parágrafo 3º, da Lei 8.245/91, busca evitar a retomada insincera do imóvel, assegurando ao locatário o direito de vir a ser ressarcido pelos danos causados pelo locador que se utiliza indevidamente da prerrogativa legal, empregando-a como subterfúgio especulativo, conferindo destinação diversa da declarada ou, ainda, quedando-se inerte pelo prazo de três meses contados da entrega do bem.

Como bem já destacado por esta Corte, “*daí porque, se de um lado, o dispositivo impõe tão-somente ao locador especulador, ardiloso ou desidioso o ônus indenizatório, de outro, a toda evidência, exime a responsabilidade daqueloutro, desprovido de tais ânimos, que retoma o imóvel locado por não ter o locatário exercido, oportunamente, seu direito de renovação*”. (REsp 286321/SP, Rel. Ministro HAMILTON CARVALHIDO, SEXTA TURMA, julgado em 03/12/2001, DJe 06/05/2002)

Nesse mesmo sentido, confira-se o seguinte julgado:

LOCAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. POSTO DE COMBUSTÍVEIS. CONTRATO LOCATÍCIO COMERCIAL FIXADO POR PRAZO INDETERMINADO. AUSÊNCIA DE PEDIDO DE RENOVATÓRIO. NÃO PREENCHIDOS OS REQUISITOS DOS ARTS. 51 E 52, § 3º. DA LEI DO INQUILINATO. RETOMADA DO IMÓVEL NO EXERCÍCIO REGULAR DO DIREITO DE PROPRIEDADE. INCABÍVEL A INDENIZAÇÃO PELO FUNDO DE COMÉRCIO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

O contrato de locação celerado entre a distribuidora de combustíveis e o revendedor varejista se submete às regras dispostas na Lei do Inquilinato. Precedentes do STJ.

O ressarcimento do fundo de comércio é obrigatório apenas na hipótese de a locação não residencial, por prazo determinado, deixar de ser renovada por qualquer das razões previstas no § 3º. do art. 52 da Lei 8.245/91; impõe-se o dever indenizatório tão-somente ao locador que age com má-fé ou desídia.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No caso dos autos, não se tratando de locação passível de renovação compulsória, uma vez que o contrato de locação comercial foi firmado com prazo indeterminado, e não havendo nos autos sequer notícia de pleito renovatório, incabível a indenização do fundo de comércio, consoante os rígidos contornos traçados na Lei 8.245/91.

O dever jurídico de indenizar o locatário pelo fundo de comércio decorre de norma especial integrante do sub-sistema jus-locatício, e não de previsão do Direito Civil comum (enriquecimento sem causa às expensas de outrem).

O fundamento do aresto recorrido de que a indenização do fundo de comércio não se relaciona com a ausência de renovação do contrato locatício é contraditório, posto que, nos termos da legislação de regência o ressarcimento está intrinsecamente ligado ao direito de renovar a locação. Ademais, foi consignado pelo Juízo a quo que a conduta imputada à distribuidora de combustíveis não pode ser considerada como lesiva ou abusiva.

Recurso Especial provido para afastar a indenização do fundo de comércio. (REsp 1060300/PR, Rel. p/ Acórdão Ministro GILSON DIPP, QUINTA TURMA, julgado em 02/08/2011, DJe 20/09/2011) (grifo nosso)

Notável, portanto, a vinculação do direito à indenização pelo fundo de comércio ao pleito de renovação compulsória do contrato de locação comercial, destinando-se aquela exclusivamente a penalizar o locador que realiza a retomada insincera do imóvel, frustrando uma legítima expectativa do locatário à renovação compulsória, **circunstância não ocorrida no caso dos autos**, haja vista ter a Corte de origem asseverado inexistente pretensão judicial renovatória nos termos do § 5º do art. 51 da lei do inquilinato (fls. 221).

Nesse ponto, é imprescindível mencionar que, a despeito da prática corriqueira dos contratantes, à luz do princípio da autonomia da vontade, se valerem do uso de renovações consensuais dos contratos de locação comercial (mesmo em hipóteses nas quais o locatário não preencha os requisitos legais), a norma acerca da indenização pelo fundo de comércio objetivou proteger tão-somente aqueles locatários que, atendidos os requisitos da lei para renovação compulsória, não obtiveram êxito na pretensão judicial face a retomada insincera pelo locador.

No caso dos autos, evidencia-se que o locador encaminhou comunicação ao locatário (fl. 29) com mais de seis meses de antecedência do término do contrato locatício (21.12.2005), manifestando sua intensão de retomada do imóvel para a realização de obras e ampliação da edificação, ocasião em que o réu não exerceu qualquer pleito renovatório judicial.

Dessa forma, tendo o locador exercido um direito legalmente previsto no art. 59, VIII, da lei n. 8.245/91 (ajuizamento de ação de despejo em até trinta dias do termo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

final do prazo da locação não residencial), bem como verificada a inexistência de pretensão renovatória judicial por parte do locatário, não há falar em qualquer indenização devida com fundamento no art. 52, § 3º, da mencionada lei, haja vista que esta somente é cabível se presente a pretensão renovatória e, ainda, de ter ocorrido a retomada insincera do imóvel, circunstância aferível, repita-se, *a posteriori* da recuperação imobiliária, o que não se verificou conforme alegado na contestação, porquanto a entrega do imóvel somente ocorreu nos termos do art. 63, §1º, alínea "a" da lei 8.245/91, após quinze dias da data de intimação da sentença de procedência da ação de despejo.

Portanto, por quaisquer ângulos que se analise a pretensão recursal, não prospera o apelo extremo acerca da indenização pelo fundo de comércio.

3. Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2010/0184326-8

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.216.537 / MT

Números Origem: 149122010

358562009

470272010

PAUTA: 03/09/2015

JULGADO: 03/09/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. LUCIANO MARIZ MAIA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: F GUIMARÃES NETO ALIMENTOS - MICROEMPRESA
ADVOGADO	: ANA LEONARDA PREZA BORGES RIOS - DEFENSORA PÚBLICA E OUTROS
RECORRIDO	: LUIZ ANTONIO BORGES
ADVOGADO	: FELICIO HIROCAZU IKENO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.