



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2228755 - SP(2021/0378298-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **CONTATTO COMERCIAL E IMOBILIARIA LTDA**
ADVOGADOS : **ALEXANDRE ORTIZ DE CAMARGO - SP156894**
 BRUNO GELMINI - SP288681
 ULYSSES GUEDES BRYAN ARANHA - SP312143
 CAROLINA CARRION LOLATO - SP384365
 JOÃO AUGUSTO MAGARI GIMENEZ - SP405048
 NATHÁLIA GABRIELE DOS REIS - SP460644
 ALANA KELLEN LORENZATTO - SP424734
RECORRIDO : **BASSO & ADANI - COMERCIO DE COMBUSTIVEL E**
 TRANSPORTES LTDA
ADVOGADOS : **ROBERTO JOSÉ CESAR - SP165504**
 ESROM MATEUS DOS SANTOS - SP376007
 VINÍCIUS SALOMÃO - SP378376
 JEFFERSON DE CASTRO LOPES - SP410793

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR INFRAÇÃO CONTRATUAL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. PESSOA JURÍDICA LOCATÁRIA. ALTERAÇÃO DO QUADRO SOCIETÁRIO. AUSÊNCIA DE EQUIPARAÇÃO À CESSÃO OU SUBLOCAÇÃO VEDADA (ART. 13 DA LEI Nº 8.245/91). MANUTENÇÃO DA IDENTIDADE DA PESSOA JURÍDICA. ALEGAÇÃO DE SIMULAÇÃO PARA MASCARAR A CESSÃO DE FATO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE REGISTRO DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL NA JUNTA COMERCIAL E INTERVENÇÕES DO FISCO ESTADUAL. IRRELEVÂNCIA PARA O CONTRATO DE LOCAÇÃO EM VIGOR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ACÓRDÃO DE ORIGEM DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que a mera alteração do quadro societário da empresa locatária não se confunde com a cessão da locação ou sublocação (art. 13 da Lei nº 8.245/91), porquanto a pessoa jurídica que figurava no contrato como locatária é a mesma, com sua identidade e autonomia preservadas em relação às pessoas de seus sócios.

2. Tendo o Tribunal de origem, com base na análise soberana das provas, concluído que a alegação de simulação para mascarar a cessão de fato do contrato de locação constituiu mera conjectura, não tendo a locadora se desincumbido do ônus de prova (art. 373, I, do CPC), a revisão de tal entendimento exigiria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

3. A falta de registro da alteração societária nos órgãos competentes, ou as intervenções estatais decorrentes de supostas irregularidades tributárias, são questões alheias à validade e eficácia do contrato de locação, que segue vinculando a pessoa

jurídica originária. A ineficácia da alteração perante terceiros, a que alude o art. 1.057, parágrafo único, do Código Civil, não tem o condão de rescindir o contrato locatício por infração.

4. Não há se falar em violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, pois o acórdão recorrido, inclusive em sede de embargos de declaração, analisou e decidiu, de forma clara e fundamentada, todas as questões essenciais postas pela parte, adotando solução jurídica contrária à sua pretensão, o que não configura omissão ou negativa de prestação jurisdicional.

5. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 11 de maio de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2228755 - SP(2021/0378298-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **CONTATTO COMERCIAL E IMOBILIARIA LTDA**
ADVOGADOS : **ALEXANDRE ORTIZ DE CAMARGO - SP156894**
 BRUNO GELMINI - SP288681
 ULYSSES GUEDES BRYAN ARANHA - SP312143
 CAROLINA CARRION LOLATO - SP384365
 JOÃO AUGUSTO MAGARI GIMENEZ - SP405048
 NATHÁLIA GABRIELE DOS REIS - SP460644
 ALANA KELLEN LORENZATTO - SP424734
RECORRIDO : **BASSO & ADANI - COMERCIO DE COMBUSTIVEL E**
 TRANSPORTES LTDA
ADVOGADOS : **ROBERTO JOSÉ CESAR - SP165504**
 ESROM MATEUS DOS SANTOS - SP376007
 VINÍCIUS SALOMÃO - SP378376
 JEFFERSON DE CASTRO LOPES - SP410793

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR INFRAÇÃO CONTRATUAL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. PESSOA JURÍDICA LOCATÁRIA. ALTERAÇÃO DO QUADRO SOCIETÁRIO. AUSÊNCIA DE EQUIPARAÇÃO À CESSÃO OU SUBLOCAÇÃO VEDADA (ART. 13 DA LEI Nº 8.245/91). MANUTENÇÃO DA IDENTIDADE DA PESSOA JURÍDICA. ALEGAÇÃO DE SIMULAÇÃO PARA MASCARAR A CESSÃO DE FATO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE REGISTRO DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL NA JUNTA COMERCIAL E INTERVENÇÕES DO FISCO ESTADUAL. IRRELEVÂNCIA PARA O CONTRATO DE LOCAÇÃO EM VIGOR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ACÓRDÃO DE ORIGEM DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que a mera alteração do quadro societário da empresa locatária não se confunde com a cessão da locação ou sublocação (art. 13 da Lei nº 8.245/91), porquanto a pessoa jurídica que figurava no contrato como locatária é a mesma, com sua identidade e autonomia preservadas em relação às pessoas de seus sócios.

2. Tendo o Tribunal de origem, com base na análise soberana das provas, concluído que a alegação de simulação para mascarar a cessão de fato do contrato de locação constituiu mera conjectura, não tendo a locadora se desincumbido do ônus de prova (art. 373, I, do CPC), a revisão de tal entendimento exigiria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

3. A falta de registro da alteração societária nos órgãos competentes, ou as intervenções estatais decorrentes de supostas irregularidades tributárias, são questões alheias à validade e eficácia do contrato de locação, que segue vinculando a pessoa

jurídica originária. A ineficácia da alteração perante terceiros, a que alude o art. 1.057, parágrafo único, do Código Civil, não tem o condão de rescindir o contrato locatício por infração.

4. Não há se falar em violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, pois o acórdão recorrido, inclusive em sede de embargos de declaração, analisou e decidiu, de forma clara e fundamentada, todas as questões essenciais postas pela parte, adotando solução jurídica contrária à sua pretensão, o que não configura omissão ou negativa de prestação jurisdicional.

5. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base na alínea “a” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Contatto Comercial e Imobiliária Ltda. contra acórdão assim ementado (fl. 584):

APELAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. CONTRARRAZÕES DA RÉ. QUESTÃO PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DA APELAÇÃO DA AUTORA POR FALTA DE IMPUGNAÇÃO DA SENTENÇA. NÃO ACOLHIMENTO. Há, no apelo manejado, fundamentos de direito pelos quais a autora pugna pela reforma da sentença, de modo que comporta conhecimento.

APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR INFRAÇÃO CONTRATUAL. ALTERAÇÃO DO QUADRO SOCIAL QUE NÃO SE EQUIPARA A CESSÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA CARACTERIZAR INFRAÇÃO CONTRATUAL. ÔNUS PROBATÓRIO DO QUAL NÃO SE DESINCUMBIU A AUTORA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. O juiz julgará o pedido improcedente se o autor não provar suficientemente o fato constitutivo de seu direito, nos termos do art. 373, I, do Código de Processo Civil (CPC). Esta 31ª Câmara de Direito Privado tem decidido que, celebrado contrato de locação com a pessoa jurídica, a sua alteração societária não configura infração contratual por não se equiparar à sublocação ou cessão da locação prevista no art. 13 da Lei nº 8.245/91. Esse não é objetivo do dispositivo legal; tampouco poderia ser o da cláusula 8ª do contrato de locação. Isso porque a alteração do quadro social da parte locatária independe de consentimento prévio da parte locadora, pois, caso contrário, importaria na ingerência de terceira pessoa na relação societária, o que não se pode admitir. De outro lado, a alegada simulação com escopo de mascarar a cessão de fato do contrato de locação constitui mera conjectura, inexistindo prova cabal nesse sentido.

Os embargos de declaração opostos por Contatto Comercial e Imobiliária Ltda. foram rejeitados (fls. 621-626).

Nas razões do recurso especial (fls. 628-644), a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 1.022, I, II, parágrafo único, I e II; 373, I; 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil; art. 1.057, parágrafo único, do Código Civil; e art. 13, da Lei 8.245/1991.

Sustenta negativa de prestação jurisdicional, apontando violação dos arts. 1.022 e 489 do Código de Processo Civil, por ausência de enfrentamento de pontos relevantes, inclusive quanto à ineficácia da cessão de quotas por falta de averbação e à impossibilidade de sua conclusão diante de indeferimento administrativo.

Defende violação do art. 1.057, parágrafo único, do Código Civil, ao afirmar que a cessão de quotas da locatária não produziu efeitos sem a necessária averbação perante a Junta Comercial, de modo que a premissa adotada pelo acórdão de que a alteração societária não interferiria na locação seria equivocada.

Alega ofensa do art. 13 da Lei 8.245/1991, afirmando que houve cessão de fato do contrato de locação a terceiros sem anuência da locadora, mascarada por instrumento de compra e venda de estabelecimento e tentativa de alteração societária, com operação do posto por terceiros.

Afirma que se desincumbiu do ônus de provar o fato constitutivo de seu direito, em violação do art. 373, I, do Código de Processo Civil, ao juntar documentos sobre cassação da inscrição estadual, lacração de bombas, emissão de cupons com incongruências e recebimento por empresa terceira, entre outros.

Registra, também, divergência quanto à análise conjunta dos elementos para caracterizar a simulação e a cessão de fato, correlacionando-os com os dispositivos apontados como violados.

Contrarrazões às fls. 671-672 e 674-684, em que a recorrida, em síntese, reconhece razão à recorrente e solicita designação de audiência de conciliação, invocando estímulo à solução consensual, em razão de riscos patrimoniais a fiadores e sócios. Alternativamente, pugna pela manutenção do acórdão e pela não admissão do recurso especial, alegando pretensão de reexame de provas(Súmula 7/STJ); interpretação de cláusulas contratuais(Súmula 5/STJ); ausência de prequestionamento (Súmula 211/STJ); inexistência de negativa de prestação jurisdicional; falta de dialeticidade; inexistência de infração contratual e cumprimento das obrigações locatícias; e requer majoração de honorários. Pleiteia, por fim, o desentranhamento de peças e comunicação à OAB (fl. 674), o que foi parcialmente deferido na decisão do Superior Tribunal de Justiça, à fl. 741.

É o relatório.

VOTO

Originalmente, trata-se de ação de despejo por infração contratual ajuizada por CONTATTO COMERCIAL E IMOBILIÁRIA LTDA. (locadora) em face de BASSO & ADANI COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEL E TRANSPORTES LTDA. (locatária), com o objetivo de rescindir o contrato de locação não residencial. A parte autora fundamentou seu pedido na alegação de que a locatária teria infringido o art. 13 da Lei nº 8.245/91 e cláusula contratual ao ceder o contrato de locação a terceiros, sem sua anuência, por meio de uma alteração societária simulada que resultou na alienação de cotas sociais.

A parte autora requereu o despejo liminar com caução, citação e, ao final, a procedência dos pedidos iniciais para rescindir o contrato e expedir mandado de desocupação, com condenação da parte requerida em custas e honorários.

A sentença julgou o pedido improcedente, condenando a autora em custas e honorários fixados em 15% sobre o valor da causa, sob fundamento de ausência de prova suficiente da infração contratual e de que a alteração societária não se equipara à cessão de locação (fls. 469-474).

O Tribunal de origem negou provimento ao recurso de apelação (fls. 583-593), mantendo a improcedência e assentando, em síntese, que: a alteração do quadro societário da locatária não configura sublocação ou cessão da locação prevista no art. 13 da Lei 8.245/1991; a relação locatícia foi firmada com a pessoa jurídica, que permanece a mesma; não há prova cabal de cessão de fato; os elementos apresentados não demonstram infração contratual; e as intervenções fiscais e supostos ilícitos não projetam consequências no contrato de locação. Os embargos de declaração foram rejeitados, afastando omissão e erro de fato, reiterando a necessidade de prova da infração e a irrelevância, para o contrato, da alteração societária não averbada (fls. 621-626).

O recurso especial não foi admitido na origem (fls. 685-688), pelos seguintes fundamentos: a) não houve ofensa aos arts. 489 e 1022 do CPC, pois as questões foram apreciadas e a matéria foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento fundamentado, não havendo negativa de prestação jurisdicional; b) não ficou demonstrada vulneração aos arts. 373, I, do CPC, 1.057, parágrafo único do CC, e 13 da Lei nº 8.245/91, visto que as exigências legais na solução das questões foram atendidas pelo acórdão impugnado; c) a simples e genérica referência aos dispositivos legais, desacompanhada da argumentação necessária, não é suficiente para o conhecimento do recurso especial; d) a decisão da Corte local se deu diante das provas e circunstâncias fáticas, e as razões do recurso especial se detiveram em um reexame desses elementos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ. O pedido de majoração dos honorários advocatícios formulados em contrarrazões foram rejeitados, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

O agravo em recurso especial, então interposto, foi convertido em recurso especial, em razão da relevância da matéria e da necessidade de melhor análise do tema por esta Corte.

Feito esse breve retrospecto, destaco que a controvérsia reside na equiparação da alteração societária à cessão do contrato de locação, para fins de verificação de eventual infração contratual.

Inicialmente, quanto à suposta violação dos arts. 1.022 e 489 do CPC, não merece prosperar o recurso especial, uma vez que, no caso, a questão relativa à "inexistência de registro da cessão de quotas e a impossibilidade de ser realizada, havendo, em verdade, cessão de fato do contrato, tendo em vista que os supostos sócios ingressantes administram a sociedade por meio de procuração há mais de 05

anos" (fls. 638) foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada sobre o assunto, ainda que em sentido contrário à pretensão do recorrente.

Com efeito, analisando detidamente o acórdão proferido em embargos de declaração, entendo que a Corte local manifestou-se suficientemente acerca dos pontos suscitados pelo recorrente, conforme demonstram os trechos da decisão a seguir transcritos (fls.625):

Com tais considerações, a Turma Julgadora sopesou os elementos fáticos e jurídicos existentes nos autos e concluiu pela inexistência de prova cabal da infração contratual alegada, de modo que a autora não se desincumbiu do ônus probatório previsto no art. 373, I, do CPC. Daí a improcedência dos pedidos.

Destacou-se na decisão embargada que a noticiada alienação das cotas sociais da empresa locatária não interfere na locação contratada pela sociedade. A pessoa jurídica continua a ser a mesma desde o início da contratação (não se confundindo com a figura dos sócios), **mesmo que ainda não tenha sido possível a averbação da alteração do quadro social nos órgãos competentes.**

Não houve, pois, omissão quanto ao fato de não ter se aperfeiçoado a averbação.

Segue-se que, da análise do conjunto probatório, conclui-se que a alegada simulação com escopo de mascarar a cessão de fato do contrato de locação constitui mera conjectura, inexistindo prova cabal nesse sentido.

Aliás, ressaltou-se no Acórdão que, pelo que consta nos autos, **a empresa locatária, enquanto não concluída a averbação da alteração societária, é gerida pelo sócio ingressante por meio de procuração pública com poderes para esse fim, constando, ao que tudo indica, seu arquivamento** (fls. 189, 135,141, 274/275).

Ressalto, no ponto, que, de acordo com a jurisprudência deste Tribunal, o julgador não é obrigado a abordar todos os temas invocados pela parte se, para decidir a controvérsia, apenas um deles é suficiente ou prejudicial dos outros (AgRg no AREsp n. 2.322.113/MG , relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, julgado em 6/6/2023, DJe de 12/6/2023; AgInt no AREsp n. 1.728.763/RS, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 21/3/2023, DJe de 23/3/2023; e AgInt no AREsp n. 2.129.548/GO , relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 1/12/2022).

No mérito, sem razão o recorrente quanto à alegada ocorrência de infração contratual, por violação ao art. 13 da Lei nº 8.245/91.

O recorrente pretende o despejo do recorrido por infração do contrato de locação celebrado entre as partes, ao argumento de que houve alienação de cotas sociais da empresa locatária, sem a sua anuência, além de imputar diversas infrações fiscais e ausência de registro nos órgãos competentes da alteração societária de fato promovida, o que caracterizaria simulação de negócio jurídico.

Sabe-se que a alteração do quadro social é ato da vida societária que não afeta a identidade da locatária. Enquanto a locatária for a mesma pessoa jurídica, com o mesmo CNPJ, não há que se falar em cessão da locação, sublocação ou empréstimo do imóvel a terceiros, nos termos da Lei do Inquilinato. A responsabilidade pelas obrigações locatícias continua vinculada ao patrimônio e à identidade da pessoa jurídica original.

A propósito, a distinção entre alteração societária e extinção ou sub-rogação da pessoa jurídica já foi examinada por esta Corte em contexto análogo, ao apreciar pedido de exoneração de fiadores diante de mudança no quadro social da locatária. A propósito, a Quarta Turma vem se manifestando de forma uníssona, adotando a compreensão de que "[n]a vigência do contrato de locação, respondem os fiadores pela garantia dada à empresa locatária em contrato por tempo determinado, ainda que haja mudança no seu quadro social" (AgRg no REsp 1336452/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 7/4/2014).

O fundamento dos precedentes citados é o mesmo: "[...] não houve a extinção da pessoa jurídica locatária e sub-rogação por outra empresa, apenas alteração do quadro societário e da razão social, como certificado no acórdão da origem, o que afasta a incidência da Súmula 214/STJ". (AgInt no AREsp n. 1.184.251/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 21/3/2019, DJe de 27/3/2019).

Nesse contexto, o Superior Tribunal de Justiça - ao analisar as hipóteses de exoneração do fiador em contratos de locação - posiciona-se no sentido de que a simples modificação do quadro de sócios da pessoa jurídica locatária não configura infração contratual prevista no art. 13 da Lei nº 8.245/91, hábil a afastar a responsabilidade do fiador por dívidas decorrentes da locação. Isso porque o contrato de locação é celebrado com a pessoa jurídica, que tem personalidade jurídica própria, distinta da de seus sócios (art. 45 do Código Civil). Por conseguinte, a simples modificação do quadro de sócios da pessoa jurídica locatária não configura infração contratual prevista no art. 13 da Lei nº 8.245/91, porquanto o contrato de locação é celebrado com a pessoa jurídica, cuja identidade e responsabilidade permanecem inalteradas.

Na hipótese dos autos, não houve a extinção da pessoa jurídica locatária e sub-rogação por outra empresa, apenas alteração do quadro societário, como certificado no acórdão da origem. A *ratio decidendi* é a mesma do presente caso: a alteração de sócios não altera a identidade da pessoa jurídica contratante. Se nem mesmo para fins de exoneração de fiador — contrato de natureza *intuitu personae* e vinculada à confiança nos sócios originais — admite-se que a mudança societária configure novação ou extinção contratual, com muito mais razão não se pode admitir tal equiparação para fins de rescisão da locação por suposta cessão não autorizada. A

pessoa jurídica mantém sua personalidade própria, distinta da de seus sócios, e enquanto permanecer a mesma entidade jurídica, com o mesmo CNPJ, não há cessão de locação.

Merece destaque que a tentativa de equiparar a transferência de quotas societárias à cessão de locação foi expressamente rejeitada pelo legislador brasileiro. Durante a tramitação do projeto que originou a Lei nº 12.112/2009, dispositivo que pretendia incluir tal equiparação no art. 13 da Lei nº 8.245/91 foi vetado pelo Presidente da República, sob o fundamento de que a aprovação implicaria ingerência indevida do locador nos negócios societários da empresa locatária, obstando a livre circulação de quotas e ações, em contrariedade aos princípios da livre iniciativa e da autonomia da vontade (Mensagem nº 1004/2009).

Esta opção legislativa consciente e expressa reforça a interpretação restritiva do art. 13 da Lei nº 8.245/91 adotada por esta Corte e pelo Tribunal de origem. Não cabe ao intérprete, por via hermenêutica, introduzir no ordenamento jurídico aquilo que o legislador, no exercício de sua competência constitucional, deliberadamente recusou. A razão do veto — evitar ingerência indevida na autonomia empresarial e preservar a livre circulação de participações societárias — harmoniza-se com a jurisprudência desta Corte sobre a autonomia da pessoa jurídica em relação aos seus sócios.

Nesse contexto, o Tribunal de origem deu à lide solução que se harmoniza com a jurisprudência desta Corte Superior e que está amparada na análise das provas dos autos, consignando que "a noticiada alienação das cotas sociais da empresa locatária não interfere na locação contratada pela sociedade. A pessoa jurídica continua a ser a mesma desde o início da contratação (não se confundindo com a figura dos sócios), mesmo que ainda não tenha sido possível a averbação da alteração do quadro social nos órgãos competentes" (fl. 590).

A solução encontra duplo reforço: a jurisprudência consolidada desta Corte sobre fiança em locações empresariais, que distingue claramente alteração societária de extinção ou sub-rogação da pessoa jurídica, e a opção legislativa expressa materializada no veto presidencial ao dispositivo que pretendia equiparar transferência de quotas à cessão de locação, revelando que o ordenamento jurídico brasileiro não acolhe tal interpretação extensiva.

Ademais, a interpretação pretendida pela recorrente levaria a consequências práticas indesejáveis e juridicamente inconsistentes. Se toda alteração substancial no quadro societário da locatária exigisse anuência prévia da locadora, estar-se-ia conferindo ao locador poder de ingerência sobre a própria estrutura societária da empresa, o que representaria invasão indevida na autonomia negocial e na liberdade de iniciativa asseguradas constitucionalmente. A locadora passaria a ter, na prática, poder de veto sobre operações societárias da locatária, condicionando a circulação de quotas ou ações ao seu consentimento, situação incompatível com os princípios que regem tanto o direito societário quanto o direito das obrigações.

Ressalte-se que a hipótese dos autos não se confunde com os casos excepcionais em que esta Corte reconheceu a possibilidade de rescisão contratual. A jurisprudência admite o despejo quando comprovada a efetiva extinção da pessoa jurídica originária e sua substituição por outra, ou quando demonstrada, de forma inequívoca, a existência de simulação destinada a burlar obrigações contratuais, com prova robusta do conluio e da má-fé. No presente caso, todavia, o Tribunal de origem assentou suas premissas no fato de que tais circunstâncias não restaram demonstradas, mantendo-se a identidade da pessoa jurídica locatária, que permanece responsável pelas obrigações contratuais assumidas.

Importante destacar, ainda, que o art. 13 da Lei nº 8.245/91 estabelece expressamente as hipóteses em que é necessário o consentimento do locador prévio e por escrito do locador, quais sejam: sublocação, cessão ou empréstimo do imóvel, total ou parcialmente. A norma refere-se à transferência do uso do imóvel a terceiro, e não à alteração da composição societária da pessoa jurídica que figura como locatária no contrato. A interpretação extensiva pretendida pela ótica do recorrente ampliaria indevidamente o alcance da vedação legal, o que não se coaduna com a técnica de hermenêutica aplicável a normas que restringem direitos, as quais devem ser interpretadas de forma estrita.

Noutro giro, a alegação de violação ao art. 1.057, parágrafo único, do Código Civil, sob o argumento de que a falta de averbação da alteração societária nos órgãos competentes torna a operação ineficaz perante terceiros, não prospera. A ineficácia da cessão de quotas entre sócios em relação à sociedade ou terceiros, por ausência de registro, é tema de direito societário. O contrato de locação é negócio jurídico que vincula a locadora e a pessoa jurídica locatária. Enquanto a locatária permanecer a mesma pessoa jurídica, com o mesmo CNPJ, as obrigações contratuais seguem em vigor. As intercorrências no âmbito do direito societário ou tributário (intervenções da SEFAZ, lacração de bombas, irregularidades fiscais) não se projetam automaticamente na esfera do direito contratual para justificar a rescisão da locação, porquanto são fatos estranhos à relação locatícia e às suas obrigações específicas.

Por outro lado, a recorrente também não logrou comprovar que a alteração societária resultou em descumprimento das obrigações locatícias propriamente ditas, tais como o pagamento de aluguéis, encargos ou a destinação do imóvel. As questões fiscais e administrativas invocadas pela recorrente — cassação de inscrição estadual, lacração de bombas, irregularidades tributárias — embora possam eventualmente configurar ilícitos de outra natureza, não guardam relação direta com as obrigações contratuais estabelecidas no contrato de locação. O inadimplemento fiscal da locatária perante o Fisco não se transmuda automaticamente em inadimplemento contratual perante a locadora, tratando-se de relações jurídicas distintas, com sujeitos e objetos diversos.

Quanto à alegação de que a alteração societária foi uma simulação para mascarar uma verdadeira cessão de fato do contrato, o Tribunal de origem, após

minuciosa análise do conjunto probatório, foi enfático ao concluir que a parte recorrente não se desincumbiu do seu ônus processual, nos termos do art. 373, I, do CPC, conforme se extrai dos seguintes trechos (fls. 590-592):

De outro lado, **a alegada simulação com escopo de mascarar a cessão de fato do contrato de locação constitui mera conjectura, inexistindo prova cabal nesse sentido**. Aliás, pelo que consta, a empresa locatária, enquanto não concluída a averbação da alteração societária, é gerida pelo sócio ingressante por meio de procuração pública com poderes para esse fim, constando, ao que tudo indica, seu arquivamento (fls. 189, 135, 141, 274/275).

Vale anotar que os cupons fiscais juntados com a petição inicial (fls. 205/206) estão em nome da apelada (circunstância que esmorece a alegada cessão), sendo irrelevantes as formas de recebimentos utilizadas pela locatária em suas atividades empresariais (pelo menos no âmbito desta demanda).

Segue-se que as intervenções estatais nas atividades exercidas pela requerida (por supostos atos ilícitos com repercussão no âmbito tributário) não respaldam a pretendida rescisão contratual, mormente considerando que as sanções administrativas aplicadas pelo Fisco Estadual estão sendo discutidas judicialmente pela locatária. É naquele âmbito que ganham relevância, não projetando as consequências pretendidas no contrato de locação.

Por fim, as propaladas ações penais relativas a terceiro estranho à lide e ao contrato de locação não guardam relação com esta demanda.

[...]

Nesse contexto, a parte autora não se desincumbiu do ônus probatório previsto no art. 373, I, do Código de Processo Civil (CPC) (g.n.).

Rever tal conclusão e acolher a tese de que a alteração societária correspondeu a uma cessão simulada do imóvel, exigiria, indubitavelmente, o reexame do acervo fático-probatório, como a análise da "ordem cronológica dos fatos" citada pela recorrente, o que é vedado em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ. Da mesma forma, a conclusão de que a recorrente não se desincumbiu do ônus probatório (art. 373, I, do CPC) quanto à simulação/infração é matéria fática insuscetível de reexame nesta instância especial.

Assim, a Corte de origem deu à lide solução em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, devidamente amparada na análise do conjunto fático-probatório dos autos. Desse modo, revela-se inadmissível a parte do recurso especial que pretende infirmar tal conclusão, por demandar o reexame de provas, a teor da Súmula 7 do STJ, inexistindo, no mais, qualquer reparo a ser feito quanto à interpretação do direito adotada no acórdão recorrido.

Em face do exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida,

observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, ônus suspensos no caso de beneficiário da justiça gratuita.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.228.755 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0378298-0

Número de Origem:

10053266620208260019 20210000479027

Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONTATTO COMERCIAL E IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADOS : ALEXANDRE ORTIZ DE CAMARGO - SP156894

BRUNO GELMINI - SP288681

ULYSSES GUEDES BRYAN ARANHA - SP312143

CAROLINA CARRION LOLATO - SP384365

JOÃO AUGUSTO MAGARI GIMENEZ - SP405048

NATHÁLIA GABRIELE DOS REIS - SP460644

ALANA KELLEN LORENZATTO - SP424734

RECORRIDO : BASSO & ADANI - COMERCIO DE COMBUSTIVEL E
TRANSPORTES LTDA

ADVOGADOS : ROBERTO JOSÉ CESAR - SP165504

ESROM MATEUS DOS SANTOS - SP376007

VINÍCIUS SALOMÃO - SP378376

JEFFERSON DE CASTRO LOPES - SP410793

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 11 de maio de 2026