RECURSO ESPECIAL Nº 2005621 - MG (2022/0029171-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	LUCIA HELENA MUTRAN RECHDAN
ADVOGADOS	:	RICARDO EMÍLIO LUCIANO PORTUGAL MOURA - MG065755 LUIZ RODOLFO CABRAL - SP168499 PAULO SÉRGIO DE TOLEDO - SP248912
RECORRIDO	:	CELUM CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA
OUTRO NOME	:	LUMAGIL LTDA
ADVOGADOS	:	THEREZA CRISTINA DE CASTRO MARTINS TEIXEIRA - MG059397 CARLOS HENRIQUE MARTINS TEIXEIRA - MG061172

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. ART. 71 DA LEI N. 8.245/91. REQUISITOS LEGAIS. ÔNUS PROBATÓRIO DO LOCATÁRIO. INVERSÃO PROMOVIDA PELO TRIBUNAL A QUO. IMPOSSIBILIDADE.

1. Ação renovatória de locação comercial ajuizada pela locatária em face da proprietária do imóvel. Sentença de improcedência reformada pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, que inverteu o ônus probatório quanto aos requisitos do art. 71, incisos II, III e V, da Lei n. 8.245/91.

2. Controvérsia que se circunscreve à definição de quem incumbe o ônus da prova quanto ao preenchimento dos requisitos indispensáveis à propositura da ação renovatória, especificamente os previstos no art. 71, incisos II, III e V, da Lei de Locações.

3. Determinação legal expressa no sentido de que a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com prova do exato cumprimento do contrato em curso, da quitação dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel e da atual idoneidade financeira dos fiadores. Ônus processual imposto por lei ao locatário, autor da demanda.

4. Equívoco do acórdão recorrido ao considerar cumpridas as obrigações de pagamento de aluguel e seguro por ausência de alegação em contrário pelo locador. Violação da literalidade da norma,

Documento eletrônico VDA51408883 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 14/10/2025 17:50:49
Publicação no DJEN/CNJ de 16/10/2025. Código de Controle do Documento: 9c2277c8-1aab-4a42-8d92-dde3647e2dd6

com indevida inversão do ônus probatório não autorizada pela legislação específica.

5. Atribuição equivocada ao locador do encargo de demonstrar a incapacidade financeira dos fiadores. Obrigação legal do locatário de comprovar, desde logo, a atual idoneidade financeira do garante, ainda que seja o mesmo do contrato originário.

6. Recurso especial conhecido e provido.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA51408883 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 14/10/2025 17:50:49
Publicação no DJEN/CNJ de 16/10/2025. Código de Controle do Documento: 9c2277c8-1aab-4a42-8d92-dde3647e2dd6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2005621 - MG (2022/0029171-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	LUCIA HELENA MUTRAN RECHDAN
ADVOGADOS	:	RICARDO EMÍLIO LUCIANO PORTUGAL MOURA - MG065755 LUIZ RODOLFO CABRAL - SP168499 PAULO SÉRGIO DE TOLEDO - SP248912
RECORRIDO	:	CELUM CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA
OUTRO NOME	:	LUMAGIL LTDA
ADVOGADOS	:	THEREZA CRISTINA DE CASTRO MARTINS TEIXEIRA - MG059397 CARLOS HENRIQUE MARTINS TEIXEIRA - MG061172

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. ART. 71 DA LEI N. 8.245/91. REQUISITOS LEGAIS. ÔNUS PROBATÓRIO DO LOCATÁRIO. INVERSÃO PROMOVIDA PELO TRIBUNAL A QUO. IMPOSSIBILIDADE.

1. Ação renovatória de locação comercial ajuizada pela locatária em face da proprietária do imóvel. Sentença de improcedência reformada pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, que inverteu o ônus probatório quanto aos requisitos do art. 71, incisos II, III e V, da Lei n. 8.245/91.

2. Controvérsia que se circunscreve à definição de quem incumbe o ônus da prova quanto ao preenchimento dos requisitos indispensáveis à propositura da ação renovatória, especificamente os previstos no art. 71, incisos II, III e V, da Lei de Locações.

3. Determinação legal expressa no sentido de que a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com prova do exato cumprimento do contrato em curso, da quitação dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel e da atual idoneidade financeira dos fiadores. Ônus processual imposto por lei ao locatário, autor da demanda.

4. Equívoco do acórdão recorrido ao considerar cumpridas as obrigações de pagamento de aluguel e seguro por ausência de alegação em contrário pelo locador. Violação da literalidade da norma,

Documento eletrônico VDA51152298 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:34:30
Código de Controle do Documento: 4fa4ecdc-dd9a-49b7-84f8-6448f30573d6

com indevida inversão do ônus probatório não autorizada pela legislação específica.

5. Atribuição equivocada ao locador do encargo de demonstrar a incapacidade financeira dos fiadores. Obrigação legal do locatário de comprovar, desde logo, a atual idoneidade financeira do garante, ainda que seja o mesmo do contrato originário.

6. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por LÚCIA HELENA MUTRAN RECHDAN (LÚCIA), com fundamento no art. 105, III, alíneas 'a' e 'c', da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

> *EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO DOS REQUISITOS ELENCADOS NO ART. 71, DA LEI DE LOCAÇÃO. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS.*
> *- O art. 71, inciso V, da Lei n° 8.245/1991, dispõe expressamente que a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com indicação do fiador comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do garante, a atual idoneidade financeira.*
> *- Ausente prova robusta de que o antigos fiadores não podem assegurar o cumprimento das obrigações assumidas, a simples existência de pendências financeiras, protestos e ações judiciais não tem o condão de afetar sua idoneidade.*
> *- Cabe ao locatário, que pretende a renovação do contrato locatício, provar o fiel e exato cumprimento do contrato, demonstrando a observância de todas as exigências legais e contratuais, mediante a apresentação de documentos, recibos, impostos e taxas, bem como de outros encargos locatícios.*
> *- A purga da mora de débito de IPTU em tempo hábil, no procedimento, denota boa-fé contratual diante de eventual dificuldade que deve ser modulada em prol do fomento social proporcionado pelo contrato de locação não residência* (e-STJ, fls. 370/380)

Os embargos de declaração opostos por LÚCIA foram rejeitados (e-STJ, fls. 408/414).

Nas razões do presente recurso especial, LÚCIA apontou violação do art. 71, II, III e V, da Lei nº 8.245/91, além de divergência jurisprudencial, ao sustentar que o acórdão recorrido promoveu uma inversão indevida do ônus da prova, que, por força de lei, compete ao locatário, autor da ação renovatória, e não ao locador (e-STJ, fls. 425/439).

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 457/463).

Documento eletrônico VDA51152298 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:34:30
Código de Controle do Documento: 4fa4ecdc-dd9a-49b7-84f8-6448f30573d6

É o relatório.

VOTO

O recurso merece provimento.

Da contextualização fática

Na origem, CELUM CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA (CELUM) ajuizou ação renovatória de locação comercial em face de LÚCIA.

Em primeira instância, o pedido foi julgado improcedente sob o entendimento de que não foram preenchidos os requisitos do art. 71 da Lei nº 8.245 /91, uma vez que CELUM não comprovou o exato cumprimento do contrato, por haver débito de IPTU, nem a idoneidade financeira dos fiadores indicados, sobre os quais pesavam protestos e ações de execução (e-STJ, fls. 246/253).

A apelação interposta por CELUM foi provida pelo Tribunal estadual para julgar procedente o pedido renovatório por considerar que a quitação do imposto no curso da lide era suficiente e por inverter o ônus da prova em relação às demais obrigações contratuais e à capacidade dos garantidores, atribuindo-o à locadora, LÚCIA.

Objetivo recursal

O cerne da controvérsia consiste, portanto, em definir a quem incumbe o ônus da prova quanto ao preenchimento dos requisitos indispensáveis à propositura da ação renovatória, previstos no art. 71, incisos II, III e V, da Lei nº 8.245/91.

(1) Da violação ao art. 71, incisos II, III e V, da Lei nº 8.245/91

A lei especial que rege as locações de imóveis urbanos é taxativa ao elencar os documentos e as provas que devem, obrigatoriamente, instruir a petição inicial da ação renovatória.

Neste sentido:

> *Art. 71. Além dos demais requisitos exigidos no art. 282 do Código de Processo Civil, a petição inicial da ação renovatória deverá ser instruída com:*
> *(...)*
> *II - prova do exato cumprimento do contrato em curso;*
> *III - prova da quitação dos impostos e taxas que incidiram sobre o imóvel e cujo pagamento lhe incumbia;*
> *(...)*
> *V – indicação do fiador quando houver no contrato a renovar e, quando não for o mesmo, com indicação do nome ou denominação completa, número de sua inscrição no Ministério da Fazenda,*

Documento eletrônico VDA51152298 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:34:30
Código de Controle do Documento: 4fa4ecdc-dd9a-49b7-84f8-6448f30573d6

> *endereço e, tratando-se de pessoa natural, a nacionalidade, o estado civil, a profissão e o número da carteira de identidade, comprovando, desde logo, mesmo que não haja alteração do fiador, a atual idoneidade financeira; (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009)*

O caput do art. 71 da Lei nº 8.245/91 não deixa margem para dúvidas ao dispor que a petição inicial deverá ser instruída com as provas ali mencionadas.

Trata-se de um dever processual imposto ao locatário, autor da demanda.

O acórdão recorrido, todavia, subverteu a lógica legal.

No que tange ao exato cumprimento do contrato (inciso II), o Tribunal mineiro afirmou que, por não constar nos autos indicação de LÚCIA de eventual débito de seguro contra incêndio ou de aluguéis, de modo que essas obrigações contratuais devem ser consideradas cumpridas (e-STJ, fls. 370/380).

Tal raciocínio viola frontalmente o dispositivo legal, pois o ônus de comprovar o adimplemento é do locatário, que deve fazê-lo de forma positiva e documental.

Exigir que o locador produza prova de fato negativo, ou seja, de que o locatário não pagou, representa uma inversão probatória não autorizada pela legislação de regência.

Quanto à prova de quitação dos impostos e taxas (inciso III), o acórdão considerou que a quitação havida no curso do procedimento cumpre o requisito (e-STJ, fls. 370 a 380).

Essa interpretação também não se sustenta.

A finalidade do dispositivo é assegurar que, ao tempo do ajuizamento da ação, o locatário esteja cumprindo rigorosamente suas obrigações. A admissão da purga da mora no curso do processo para satisfazer um requisito da petição inicial esvazia o comando normativo e pretere a pontualidade, que é um dos pilares para a concessão do direito à renovação compulsória do contrato.

Por fim, no que se refere à idoneidade dos fiadores (inciso V), a decisão recorrida asseverou que a prova cabal de que não poderiam assegurar o cumprimento das obrigações assumidas no vínculo locatício não foi produzida por LÚCIA que a ela incumbiria a demonstração da alteração de sua condição financeira (e-STJ, fls. 370 a 380).

Novamente, o julgado contraria a lei.

O texto legal é expresso ao exigir que o locatário comprove, desde logo, a atual idoneidade financeira do fiador, mesmo que não haja alteração do garante.

Conforme já decidiu esta Corte Superior:

Documento eletrônico VDA51152298 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:34:30
Código de Controle do Documento: 4fa4ecdc-dd9a-49b7-84f8-6448f30573d6

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO . OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. COMPROVAÇÃO DA IDONEIDADE FINANCEIRA DO FIADOR. EXIGÊNCIA PREVISTA NO ART . 71, V, DA LEI 8.245/91.

1. (...).

2. O propósito recursal, a par da análise da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é definir se a presente ação renovatória de contrato de locação deve ser extinta por ausência de comprovação da idoneidade financeira dos fiadores .

3. (...).

4 . A fim de aperfeiçoar as regras e procedimento sobre locação de imóvel urbano, foi promulgada a Lei 12.112/09, que alterou a redação original de alguns dispositivos da Lei 8.245/91, sendo um dos dispositivos legais alterados, justamente, o art. 71, V, da referida lei .

5. Realmente, dada a atual redação do dispositivo legal, a questão acerca da comprovação da idoneidade financeira do fiador quando da propositura da ação renovatória ganhou novas luzes, uma vez que a lei passou a ditar, de forma expressa, a necessidade de comprovação da atual idoneidade financeira do fiador, mesmo que não haja a sua alteração ou substituição.

6. Além de referir-se expressamente à necessidade de comprovação da idoneidade financeira, ainda que não haja a alteração do fiador do contrato primitivo, ao utilizar a expressão "atual", a nova redação faz crer que tal exigência se dá diante da inegável possibilidade de alteração da situação econômica do fiador, uma vez que os contratos de locação, certamente, duram tempo suficiente para que isso ocorra

7. Destarte, tendo em vista que o acórdão recorrido considerou por desnecessária a comprovação liminar da idoneidade financeira do fiador - porque não houve a substituição daquele garantidor -, mostra-se imperiosa a sua reforma.

8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido .

(STJ - REsp: 1582214 SP 2016/0030007-9, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 23/04/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 26/04/2019)

A existência de protestos e ações judiciais contra os fiadores, fato reconhecido na sentença e não negado no acórdão, constitui forte indício de abalo na sua capacidade financeira.

Caberia, portanto, à locatária CELUM demonstrar que, a despeito de tais apontamentos, a garantia se mantinha sólida, e não à locadora, LÚCIA, provar a insolvência dos garantidores.

Dessa forma, ao inverter o ônus probatório que a lei atribui ao autor da ação renovatória, o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais negou vigência ao art. 71, incisos II, III e V, da Lei nº 8.245/91.

Documento eletrônico VDA51152298 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:34:30
Código de Controle do Documento: 4fa4ecdc-dd9a-49b7-84f8-6448f30573d6

Nessas condições, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para restabelecer integralmente a sentença de primeiro grau que julgou improcedente o pedido formulado na ação renovatória e decretou o despejo, inclusive no tocante à verba honorária sucumbencial.

É o voto.

Documento eletrônico VDA51152298 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/10/2025 10:34:30
Código de Controle do Documento: 4fa4ecdc-dd9a-49b7-84f8-6448f30573d6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.005.621 / MG

Número Registro: 2022/0029171-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000200634475001 10000200634475002 10000200634475003 10000200634475004 2020000671304 2021008864937 50515691620188130024 51744315720168130024

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	LUCIA HELENA MUTRAN RECHDAN
ADVOGADOS	:	RICARDO EMÍLIO LUCIANO PORTUGAL MOURA - MG065755
		LUIZ RODOLFO CABRAL - SP168499
		PAULO SÉRGIO DE TOLEDO - SP248912
RECORRIDO	:	CELUM CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA
OUTRO NOME	:	LUMAGIL LTDA
ADVOGADOS	:	THEREZA CRISTINA DE CASTRO MARTINS TEIXEIRA - MG059397
		CARLOS HENRIQUE MARTINS TEIXEIRA - MG061172

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

TERMO

Documento eletrônico VDA51383300 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/10/2025 00:48:04
Código de Controle do Documento: 242cf07d-c758-4b19-854a-42e3abbc66d1

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51383300 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/10/2025 00:48:04
Código de Controle do Documento: 242cf07d-c758-4b19-854a-42e3abbc66d1