



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2100351 - PR (2023/0353489-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : INSTITUTO DE BELEZA FRANCOIS LTDA
RECORRENTE : MARIA HELENA PEREIRA
ADVOGADOS : CLAUDENIR DE ALMEIDA TEIXEIRA - PR029597
JOCIMARE MACHADO - PR061245
SILVANA DA SILVA BRATTI - PR039904
RECORRIDO : FIBRA COMERCIO E DISTRIBUICAO LTDA
OUTRO NOME : FIBRA COMERCIO E DISTRIBUICAO DE ALIMENTOS LTDA
EPP
ADVOGADOS : BENOIT SCANDELARI BUSSMANN - PR024489
MARINA TALAMINI ZILLI - PR024507
ELOISA DE CONTO TORRES RODRIGUES - PR112472
INTERES. : ILZE MARION DIETRICH ERDMANN
INTERES. : MILTON RUI JAWORSKI
INTERES. : EDILBERTO GUARNERI ERDMANN
INTERES. : IZA MARIA DIETRICH JAWORSKI

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. IRREGULARIDADE DO IMÓVEL. FALTA DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E DE CERTIFICADO DE VISTORIA DE CONCLUSÃO DE OBRAS. ART. 22, I, DA LEI 8.245/1991. RESPONSABILIDADE DA LOCADORA PELA REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL. DEVER DE COOPERAÇÃO E BOA-FÉ OBJETIVA. ARTS. 113 E 422 DO CÓDIGO CIVIL. CLÁUSULA PENAL. ARTS. 408 E 413 DO CÓDIGO CIVIL. RAZOABILIDADE. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. RECURSO CONHECIDO PARCIALMENTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial interposto em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos e aplicação de multa, decorrente de contrato de locação comercial cujo imóvel não possuía regularização na municipalidade, impedindo a obtenção de alvará de funcionamento pela locatária.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a responsabilidade pela regularização do imóvel e pela obtenção de licenças de funcionamento compete à locadora, nos termos do art. 22, I, da Lei 8.245/1991; (ii) se a aplicação da multa contratual é cabível diante da rescisão motivada pela irregularidade do imóvel; e (iii) se o acórdão recorrido divergiu de outros tribunais quanto ao alcance das obrigações da locadora previstas na Lei do Inquilinato.

3. O art. 22, I, da Lei do Inquilinato impõe ao locador o dever de entregar o imóvel em condições adequadas ao uso a que se destina, compreendendo também a sua regularização formal perante o poder público. A omissão na apresentação de documentos exigidos para o alvará de funcionamento caracteriza descumprimento contratual e enseja a responsabilidade da locadora pelos prejuízos decorrentes.

4. A boa-fé objetiva, prevista nos arts. 113 e 422 do Código Civil, impõe deveres de cooperação entre as partes na execução do contrato. O descumprimento desse dever pela locadora, que permaneceu inerte diante das notificações da locatária para regularização do imóvel, justifica a manutenção da decisão que reconheceu sua culpa pela rescisão.

5. A multa contratual fixada em 10% sobre o valor do contrato não se mostra desproporcional, tendo em vista que a rescisão resultou de conduta da locadora. A revisão do *quantum* fixado demandaria reexame de provas, providência vedada em recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.

6. Recurso especial conhecido parcialmente e, nessa extensão, não 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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2100351 - PR (2023/0353489-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : INSTITUTO DE BELEZA FRANCOIS LTDA
RECORRENTE : MARIA HELENA PEREIRA
ADVOGADOS : CLAUDENIR DE ALMEIDA TEIXEIRA - PR029597
JOCIMARE MACHADO - PR061245
SILVANA DA SILVA BRATTI - PR039904
RECORRIDO : FIBRA COMERCIO E DISTRIBUICAO LTDA
OUTRO NOME : FIBRA COMERCIO E DISTRIBUICAO DE ALIMENTOS LTDA EPP
ADVOGADOS : BENOIT SCANDELARI BUSSMANN - PR024489
MARINA TALAMINI ZILLI - PR024507
ELOISA DE CONTO TORRES RODRIGUES - PR112472
INTERES. : ILZE MARION DIETRICH ERDMANN
INTERES. : MILTON RUI JAWORSKI
INTERES. : EDILBERTO GUARNERI ERDMANN
INTERES. : IZA MARIA DIETRICH JAWORSKI

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. IRREGULARIDADE DO IMÓVEL. FALTA DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E DE CERTIFICADO DE VISTORIA DE CONCLUSÃO DE OBRAS. ART. 22, I, DA LEI 8.245/1991. RESPONSABILIDADE DA LOCADORA PELA REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL. DEVER DE COOPERAÇÃO E BOA-FÉ OBJETIVA. ARTS. 113 E 422 DO CÓDIGO CIVIL. CLÁUSULA PENAL. ARTS. 408 E 413 DO CÓDIGO CIVIL. RAZOABILIDADE. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. RECURSO CONHECIDO PARCIALMENTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial interposto em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos e aplicação de multa, decorrente de contrato de locação comercial cujo imóvel não possuía regularização na municipalidade, impedindo a obtenção de alvará de funcionamento pela locatária.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a responsabilidade pela regularização do imóvel e pela obtenção de licenças de funcionamento compete à locadora, nos termos do art. 22, I, da Lei 8.245/1991; (ii) se a aplicação da multa contratual é cabível diante da rescisão motivada pela irregularidade do imóvel; e (iii) se o acórdão recorrido divergiu de outros tribunais quanto ao alcance das obrigações da locadora previstas na Lei do Inquilinato.

3. O art. 22, I, da Lei do Inquilinato impõe ao locador o dever de entregar o imóvel em condições adequadas ao uso a que se destina, compreendendo também a sua regularização formal perante o poder público. A omissão na apresentação de documentos exigidos para o alvará de funcionamento caracteriza descumprimento contratual e enseja a responsabilidade da locadora pelos prejuízos decorrentes.

4. A boa-fé objetiva, prevista nos arts. 113 e 422 do Código Civil, impõe deveres de cooperação entre as partes na execução do contrato. O descumprimento desse dever pela locadora, que permaneceu inerte diante das notificações da locatária para regularização do imóvel, justifica a manutenção da decisão que reconheceu sua culpa pela rescisão.

5. A multa contratual fixada em 10% sobre o valor do contrato não se mostra desproporcional, tendo em vista que a rescisão resultou de conduta da locadora. A revisão do *quantum* fixado demandaria reexame de provas, providência vedada em recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.

6. Recurso especial conhecido parcialmente e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por INSTITUTO DE BELEZA FRANÇOIS LTDA. e MARIA HELENA PEREIRA (FRANÇOIS e MARIA HELENA) contra acórdão proferido pela Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL C/C COBRANÇA DE MULTA E RESTITUIÇÃO DE VALORES. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO DA PARTE RÉ (LOCADORA). 1. PRELIMINAR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL, OFENSA AO CONTRADITÓRIO E AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA SENTENÇA. DEFEITO INEXISTENTE. 2. MÉRITO. CONTROVÉRSIA ENTRE AS PARTES, REFERENTE A

QUEM DEU CAUSA À RESCISÃO DO CONTRATO E, AINDA, ACERCA DA EXISTÊNCIA DE MOTIVO JUSTO OU NÃO, NO INTUITO DE EXIMIR A AUTORA (LOCATÁRIA) AO PAGAMENTO DA MULTA CONTRATUAL. 3. OBRIGAÇÕES LEGAIS DISPOSTAS NO ARTIGO 22 DA LEI 8.245/91 (LEI DO INQUILINATO). DEVER DA LOCATÁRIA EM OBTER ALVARÁS E LICENÇAS PERANTE À PREFEITURA. NÃO OBSTANTE, COM BASE NO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ CONTRATUAL, DEVER DA LOCADORA DE COLABORAR COM O FORNECIMENTO DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À OBTENÇÃO DO ALVARÁ. 4. MUNICIPALIDADE QUE ALERTOU QUE A AUSÊNCIA DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E DO CERTIFICADO DE VISTORIA DE CONCLUSÃO DE OBRAS – CVCO - IMPLICARIA NA NEGATIVA DE CONCESSÃO DO ALVARÁ. LOCADORA QUE SE MANTEVE INERTE, MESMO APÓS NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DA LOCATÁRIA. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 22, INCISO I, DA LEI 8.245/91. 5. CONJUNTO PROBATÓRIO QUE INDICA A CONDUTA DA LOCADORA COMO ENSEJADORA DA NEGATIVA DE CONCESSÃO DO ALVARÁ À EMPRESA LOCATÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA LOCADORA. 6. MANUTENÇÃO DA PENALIDADE DE PAGAMENTO DE MULTA. 7. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (e-STJ, fl. 1.145-1.156).

Os embargos de declaração opostos por FRANÇOIS e MARIA HELENA foram rejeitados, mantendo-se incólume o acórdão recorrido (e-STJ, fls. 1.172-1.178).

Nas razões do seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, FRANÇOIS e MARIA HELENA apontaram **(1)** violação do art. 22 da Lei nº 8.245/1991, sob o argumento de que o Tribunal de origem teria conferido alcance normativo indevido ao dispositivo, impondo à locadora obrigações não previstas na Lei do Inquilinato; **(2)** violação dos arts. 113 e 422 do Código Civil, sustentando que houve aplicação incorreta do princípio da boa-fé objetiva, uma vez que os recorrentes não tinham o dever de diligenciar na obtenção dos alvarás de funcionamento do estabelecimento; e **(3)** violação dos arts. 408 e 413 do Código Civil, por entenderem que não deram causa à rescisão contratual e, portanto, não haveria fundamento legal para a aplicação da cláusula penal.

Houve apresentação de contrarrazões por FIBRA COMÉRCIO E DISTRIBUIÇÃO DE ALIMENTOS LTDA. (FIBRA), sustentando a manutenção integral do acórdão recorrido, sob o fundamento de que a culpa pela rescisão contratual decorreu da inércia da locadora em regularizar a obra perante a municipalidade (e-STJ, fls. 1.258-1.262).

É o relatório.

VOTO

De acordo com a moldura fática dos autos, na origem o caso cuidou de contrato de locação comercial celebrado entre as partes, cujo imóvel fora construído por FRANÇOIS e MARIA HELENA sem as licenças de construção e de vistoria exigidas pela municipalidade. FIBRA, após sucessivas notificações, teve o alvará de funcionamento revogado por ausência de regularização do imóvel e promoveu a ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos a maior e aplicação de multa contratual. O juízo de primeiro grau reconheceu a culpa exclusiva de FRANÇOIS e MARIA HELENA e condenou-as ao pagamento da multa de 10% sobre o valor do contrato, além da restituição de R\$ 4.943,37 (quatro mil, novecentos e quarenta e três reais e trinta e sete centavos), sentença mantida pelo Tribunal estadual.

Trata-se de recurso especial em que FRANÇOIS e MARIA HELENA buscam a reforma do acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Paraná, sob o fundamento de que a responsabilidade pela obtenção de alvarás e licenças caberia exclusivamente a FIBRA, de modo que a rescisão não poderia lhes ser imputada.

O objetivo recursal é decidir se (i) a responsabilidade pela regularização do imóvel e pela obtenção de licenças de funcionamento cabe à locadora, nos termos do art. 22, inciso I, da Lei 8.245/1991; (ii) é possível manter a penalidade de multa contratual em face da locadora diante da rescisão motivada pela falta de regularização; e (iii) o acórdão recorrido divergiu de precedentes de outros tribunais ao interpretar o alcance das obrigações do locador na Lei do Inquilinato.

(1) Violação do art. 22 da Lei nº 8.245/1991

FRANÇOIS e MARIA HELENA alegaram que o acórdão recorrido violou o art. 22 da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), sustentando que o Tribunal de origem teria interpretado de forma ampliativa o dispositivo, atribuindo à locadora obrigações que não lhe competiam. Defenderam que o dever de obtenção de licenças e alvarás com a municipalidade é exclusivamente da locatária, pois o locador não possui ingerência na atividade comercial desenvolvida no imóvel.

Aduziram que o Tribunal estadual, ao manter a condenação por culpa da locadora, contrariou o sentido do art. 22, que estabelece apenas obrigações de entrega, conservação e garantia do uso pacífico do bem, sem impor dever de intervir em exigências administrativas ou de funcionamento empresarial. Argumentaram que a negativa do alvará de funcionamento decorreu da falta de diligência da locatária em regularizar o estabelecimento perante a prefeitura, não havendo falha da locadora.

O art. 22 da Lei nº 8.245/1991 dispõe que o locador é obrigado a entregar ao locatário o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, garantir-lhe o uso pacífico e manter a forma e o destino do bem durante a locação.

No caso, o acórdão recorrido reconheceu que a municipalidade condicionou a concessão do alvará à apresentação de alvará de construção e certificado de vistoria de conclusão de obras (CVCÓ), que não existiam porque a locadora não havia regularizado o imóvel. Assim, a inércia da locadora, mesmo após notificação extrajudicial, configurou violação do art. 22, inciso I, da Lei do Inquilinato. Diante desse contexto, a alegação recursal não procede.

(2) Violação dos arts. 113 e 422 do Código Civil

FRANÇOIS e MARIA HELENA sustentaram que o Tribunal aplicou indevidamente o princípio da boa-fé objetiva previsto nos arts. 113 e 422 do Código Civil, imputando-lhes o dever de colaborar na obtenção de licenças municipais, obrigação que, segundo afirmaram, não estava expressa no contrato. Argumentaram que o acórdão recorrido criou obrigação inexistente, violando a autonomia privada e o equilíbrio contratual, uma vez que o contrato previa que as despesas e regularizações de funcionamento caberiam à locatária.

O art. 113 do Código Civil trata da interpretação do negócio jurídico conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração, enquanto o art. 422 impõe às partes o dever de observar, na conclusão e na execução do contrato, os princípios da probidade e da boa-fé. O Tribunal estadual, contudo, entendeu que a boa-fé contratual impõe também à locadora o dever de colaboração, especialmente quando a obtenção do alvará de funcionamento depende de documentos que só o proprietário do imóvel pode fornecer.

A decisão recorrida não afastou a autonomia contratual, mas apenas reconheceu que a boa-fé objetiva impõe deveres de cooperação entre as partes, de modo a evitar o esvaziamento do contrato. Diante da constatação de que FRANÇOIS e MARIA HELENA foram notificadas e permaneceram inertes quanto à regularização do imóvel, a aplicação dos arts. 113 e 422 do Código Civil mostrou-se adequada. Não há, portanto, violação desses dispositivos.

(3) Violação dos arts. 408 e 413 do Código Civil

FRANÇOIS e MARIA HELENA também aduziram violação dos arts. 408 e 413 do Código Civil, afirmando que não deram causa à rescisão contratual e que a multa

imposta de 10% sobre o valor do contrato seria excessiva, devendo ser reduzida ou afastada. Argumentaram que o rompimento decorreu de ato da locatária, que deixou de renovar o alvará de funcionamento, e não de conduta da locadora.

O art. 408 do Código Civil estabelece que a cláusula penal tem função de indenizar perdas e danos pelo inadimplemento, e o art. 413 autoriza a redução equitativa da penalidade quando o valor se mostrar manifestamente excessivo. O Tribunal de origem, entretanto, entendeu que a causa da rescisão foi a omissão da locadora em fornecer os documentos necessários à regularização do imóvel, o que impediu a continuidade da atividade da locatária. Assim, a multa foi aplicada conforme a cláusula contratual e dentro dos parâmetros de razoabilidade.

Como a conclusão do acórdão estadual decorreu da análise do conjunto probatório, eventual revisão demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ.

Assim, nesse ponto, não se pode conhecer do recurso diante do óbice sumular.

Nessas condições, **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de FIBRA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do 1.026, § 2º, ambos do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.100.351 / PR

Número Registro: 2023/0353489-5

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00228935820238160001 00424054220148160001 004240542201481600011 4240542201481600012
004240542201481600012 228935820238160001 424054220148160001 4240542201481600011
20140000456357

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : INSTITUTO DE BELEZA FRANCOIS LTDA

RECORRENTE : MARIA HELENA PEREIRA

ADVOGADOS : CLAUDENIR DE ALMEIDA TEIXEIRA - PR029597

SILVANA DA SILVA BRATTI - PR039904

JOCIMARE MACHADO - PR061245

RECORRIDO : FIBRA COMERCIO E DISTRIBUICAO LTDA

OUTRO NOME : FIBRA COMERCIO E DISTRIBUICAO DE ALIMENTOS LTDA EPP

ADVOGADOS : BENOIT SCANDELARI BUSSMANN - PR024489

MARINA TALAMINI ZILLI - PR024507

ELOISA DE CONTO TORRES RODRIGUES - PR112472

INTERES. : ILZE MARION DIETRICH ERDMANN

INTERES. : MILTON RUI JAWORSKI

INTERES. : EDILBERTO GUARNERI ERDMANN

INTERES. : IZA MARIA DIETRICH JAWORSKI

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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, 24 de novembro de 2025