



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2121181 - RJ(2024/0027621-9)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : CAVIDEO PRODUÇÕES COMÉRCIO E LOCAÇÃO DE FILMES
LTDA
OUTRO NOME : CAVIDEO LOCADORA E COMÉRCIO DE CONVENIÊNCIAS
LTDA
ADVOGADOS : DANIEL KLEIN - RJ100186
MANON WEBER RODRIGUES - RJ117837
DONES MANOEL DE FREITAS NUNES DA SILVA - RJ127580
RECORRIDO : COMPANHIA NACIONAL DE ABASTECIMENTO CONAB
ADVOGADA : CRISTIANE DE OLIVEIRA IGREJA - RJ155666

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. IMÓVEL PERTENCENTE A EMPRESA PÚBLICA. CONTRATO DE DIREITO PRIVADO. APLICABILIDADE DA LEI N. 8.245/1991. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. PRECEDENTE DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL CONFIGURADO. ALTERAÇÃO DE ORIENTAÇÃO ADMINISTRATIVA. PROTEÇÃO DA CONFIANÇA E ANÁLISE DAS CONSEQUÊNCIAS PRÁTICAS. ARTS. 21 E 24 DA LINDB. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que conheceu parcialmente da apelação e negou-lhe provimento na parte conhecida, mantendo a improcedência do pedido renovatório por entender necessária a licitação em razão de se tratar de atividade alheia à finalidade da empresa pública.
2. A controvérsia cinge-se à ação renovatória de locação comercial de espaço físico situado no Hortomercado Humaitá, incorporado ao patrimônio da CONAB, para o período de fevereiro de 2018 a 31/1/2023, com fundamento na Lei n. 8.245/1991, sob alegação de proteção do fundo de comércio e de direito potestativo à renovação.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido, fixou prazo de 30 dias para desocupação voluntária com multa diária, e condenou a autora às custas e honorários, concluindo pela necessidade de licitação para uso do espaço por não se relacionar com a atividade-fim da empresa pública.
4. A Corte de origem manteve a sentença ao afirmar a necessidade de licitação para imóveis utilizados em atividades alheias à política de abastecimento, por não se tratar de atividade-fim da empresa pública, destacando que a empresa não tem por objeto a exploração do mercado imobiliário locatício.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se a Lei n. 8.245/1991 é aplicável às locações comerciais de imóveis pertencentes a empresa pública, afastando a necessidade de licitação quando as partes elegeram contrato de direito privado; (ii) saber se a mudança abrupta de orientação administrativa afronta os arts. 21 e 24 da LINDB ao desconsiderar a proteção da confiança e as consequências práticas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A orientação consolidada do STJ estabelece que somente as locações de imóveis de propriedade da União, dos Estados, dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas se excluem da Lei n. 8.245/1991, não alcançando empresas públicas; contratos de locação celebrados pela Administração, quando de direito privado, submetem-se à Lei de Locações (STJ, REsp 1.224.007/RJ).

7. Caracterizado o dissídio jurisprudencial previsto no art. 105, III, c, da Constituição Federal, diante da divergência específica entre o acórdão recorrido e o precedente paradigmático desta Corte, com cotejo analítico adequado (art. 1.029, § 1º, do CPC e art. 255 do RISTJ).

8. Incidem os arts. 21 e 24 da LINDB, porquanto a ruptura da prática administrativa consolidada sem explicitação das consequências e sem resguardar a confiança legítima ofende a segurança jurídica e demanda reavaliação à luz do regime da Lei de Locações.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se o entendimento jurisprudencial do STJ firmado no REsp 1.224.007/RJ no sentido de que as locações de imóveis de empresa pública submetem-se à Lei n. 8.245/1991, não incidindo a exceção legal restrita aos bens da União, Estados, Municípios, autarquias e fundações públicas. 2. Incidem os arts. 21 e 24 da LINDB, exigindo-se a explicitação das consequências e a proteção da confiança legítima em mudanças de orientação administrativa.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.245/1991, art. 1º, § 1º, **a**, n. 1; LINDB, arts. 21 e 24; CF, art. 105, III, **c**; CPC, art. 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.224.007/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 24/4/2014.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2121181 - RJ (2024/0027621-9)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : CAVIDEO PRODUÇÕES COMÉRCIO E LOCAÇÃO DE FILMES LTDA
OUTRO NOME : CAVIDEO LOCADORA E COMÉRCIO DE CONVENIÊNCIAS LTDA
ADVOGADOS : DANIEL KLEIN - RJ100186
MANON WEBER RODRIGUES - RJ117837
DONES MANOEL DE FREITAS NUNES DA SILVA - RJ127580
RECORRIDO : COMPANHIA NACIONAL DE ABASTECIMENTO CONAB
ADVOGADA : CRISTIANE DE OLIVEIRA IGREJA - RJ155666

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. IMÓVEL PERTENCENTE A EMPRESA PÚBLICA. CONTRATO DE DIREITO PRIVADO. APLICABILIDADE DA LEI N. 8.245/1991. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. PRECEDENTE DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL CONFIGURADO. ALTERAÇÃO DE ORIENTAÇÃO ADMINISTRATIVA. PROTEÇÃO DA CONFIANÇA E ANÁLISE DAS CONSEQUÊNCIAS PRÁTICAS. ARTS. 21 E 24 DA LINDB. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que conheceu parcialmente da apelação e negou-lhe provimento na parte conhecida, mantendo a improcedência do pedido renovatório por entender necessária a licitação em razão de se tratar de atividade alheia à finalidade da empresa pública.

2. A controvérsia cinge-se à ação renovatória de locação comercial de espaço físico situado no Hortomercado Humaitá, incorporado ao patrimônio da CONAB, para o período de fevereiro de 2018 a 31/1/2023, com fundamento na Lei n. 8.245/1991, sob alegação de proteção do fundo de comércio e de direito potestativo à renovação

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido, fixou prazo de 30 dias para desocupação voluntária com multa diária, e condenou a autora às custas e honorários, concluindo pela necessidade de licitação para uso do espaço por não se relacionar com a atividade-fim da empresa pública.

4. A Corte de origem manteve a sentença ao afirmar a necessidade de licitação para imóveis utilizados em atividades alheias à política de abastecimento, por não se tratar de atividade-fim da empresa pública, destacando que a empresa não tem por objeto a exploração do mercado imobiliário locatício.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se a Lei n. 8.245/1991 é aplicável às locações comerciais de imóveis pertencentes a empresa pública, afastando a necessidade de licitação quando as partes elegeram contrato de direito privado; (ii) saber se a mudança abrupta de orientação administrativa afronta os arts. 21 e 24 da LINDB ao desconsiderar a proteção da confiança e as consequências práticas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A orientação consolidada do STJ estabelece que somente as locações de imóveis de propriedade da União, dos Estados, dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas se excluem da Lei n. 8.245/1991, não alcançando empresas públicas; contratos de locação celebrados pela Administração, quando de direito privado, submetem-se à Lei de Locações (STJ, REsp 1.224.007/RJ).

7. Caracterizado o dissídio jurisprudencial previsto no art. 105, III, *c*, da Constituição Federal, diante da divergência específica entre o acórdão recorrido e o precedente paradigmático desta Corte, com cotejo analítico adequado (art. 1.029, § 1º, do CPC e art. 255 do RISTJ).

8. Incidem os arts. 21 e 24 da LINDB, porquanto a ruptura da prática administrativa consolidada sem explicitação das consequências e sem resguardar a confiança legítima ofende a segurança jurídica e demanda reavaliação à luz do regime da Lei de Locações.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se o entendimento jurisprudencial do STJ firmado no REsp 1.224.007/RJ no sentido de que as locações de imóveis de empresa pública submetem-se à Lei n. 8.245/1991, não incidindo a exceção legal restrita aos bens da União, Estados, Municípios, autarquias e fundações públicas. 2. Incidem os arts. 21 e 24 da LINDB, exigindo-se a explicitação das consequências e a proteção da confiança legítima em mudanças de orientação administrativa.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.245/1991, art. 1º, § 1º, *a*, n. 1; LINDB, arts. 21 e 24; CF, art. 105, III, *c*; CPC, art. 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.224.007/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 24/4/2014.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CAVIDEO LOCADORA E COMÉRCIO DE CONVENIÊNCIAS LTDA., com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região em apelação cível nos autos de ação renovatória de locação.

O julgado foi assim ementado (fls. 863-864):

CIVIL. ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA. EMPRESA PÚBLICA FEDERAL. CONAB. LOCAÇÃO. NECESSIDADE DE LICITAÇÃO. RAZÕES PARCIALMENTE DISSOCIADAS. CONHECIMENTO PARCIAL. DESPROVIMENTO.

1. Apelação Cível interposta por CAVIDEO PRODUÇÕES COMÉRCIO E LOCAÇÃO DE FILMES EIRELI, contra sentença que julgou improcedente o pedido de renovação de aluguel formulado em face da COMPANHIA NACIONAL DE ABASTECIMENTO – CONAB, na qual pretendeu o Autor a renovação do contrato de locação das lojas nºs 18-A, 19-A, 20-A, 21-A, 36-A e 37-A do Hortomercado Humaitá, para o período de fevereiro de 2018 e término em 31/01/2023, no valor de R\$ 50,55 (cinquenta reais e cinquenta e cinco centavos).

2. Em suas razões recursais, a Apelante sustenta que a CONAB tem efetuado a renovação administrativa de alguns locatários e se recusa, sem justo motivo, a renovar a sua. Defende que a renovação deve acontecer para evitar prejuízos à Recorrente, posto que mantém na localidade fundo de comercio e clientela, de modo a preservar a empresa e sua função social. Acrescenta que a renovatória deve ser decretada por se tratar de um direito potestativo seu. Por fim, discorre exaustivamente acerca da renovação dos contratos de outrem, notadamente os referentes à Sorveteria Pingos D”ouro e Laticínios Palma D”ouro, do Grupo Farinha Pura, aduzindo que as premissas fixadas na sentença com relação à atividade fim dos locatários e a necessidade de licitação não foram observadas quando da prorrogação de tais contratos.

3. Recurso parcialmente conhecido, uma vez que parte dele apresenta inovação recursal vedada, notadamente com relação às extensas páginas dedicadas à impugnação dos contratos da Sorveteria Pingos D”ouro e do Laticínios Palma D”ouro, do Grupo Farinha Pura, que não fazem parte da causa de pedir da presente ação.

4. O que se põe em análise na presente ação renovatória é a possibilidade de renovação contratual da locação do Apelante, referente à loja 35-A, não cabendo a análise de outras renovações administrativas.

5. No caso, a Apelada é Empresa Pública Federal vinculada ao Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento – MAPA, criada pela Lei nº 8.029/90 para gerir as políticas agrícolas e de abastecimento, possuindo personalidade jurídica de direito privado, com natureza híbrida, porquanto possui alguns objetivos sociais que são claramente serviços públicos essenciais em caráter não concorrencial, e, em outras

oportunidades, concorre livremente com particulares, conforme bem destacou a sentença.

6. Em que pese a CONAB possua personalidade jurídica de direito privado, insta registrar que, em regra, submete-se à licitação, em decorrência de expressa imposição constitucional (art. 22, XXVII, art. 37, caput e inc. XXI e art. 173, § 1º, inc. III) e legal, tanto pela Lei nº 8.666/1993, quanto pela atual lei de regência das empresas públicas, a Lei nº 13.303/2018.

7. Verifica-se ser possível abrir exceção para que as empresas estatais exploradoras de atividade econômica em regime de livre iniciativa não submetam apenas suas atividades-fim à licitação, sob pena de prejudicar tais empresas estatais ao inviabilizar a concorrência em termos de livre mercado. Tal situação constitui uma hipótese de inexigibilidade de licitação, por ser esta inviável. A inviabilidade da licitação decorre de que a exploração de atividades econômicas em livre concorrência pelas estatais exige delas um dinamismo próprio do mercado, sem o que haveria um desequilíbrio com as concorrentes privadas que não se submetem à licitação. Precedentes.

8. Conclui-se que em relação ao espaço físico dos Hortomercados, deve-se aplicar um sistema dúplice, ou seja, em relação à disponibilização de imóveis de propriedade da CONAB (bens privados) para venda de hortifrutigranjeiros, o que se relaciona diretamente com a atividade fim da CONAB, hipótese na qual a exigência constitucional da licitação pode ser dispensada, aplicando-se então o regime de direito privado previsto na Lei de Locações (Lei nº 8.245/1991).

9. Entretanto, no que tange aos imóveis utilizados para outras finalidades, como bares e restaurantes, ou como ocorre na presente demanda, em que a empresa Autora, ora Apelante, possui atividades econômicas de padaria, confeitaria, lanchonete, bar e sorveteria, locadoras de vídeo, que não encontram guarida em qualquer política pública de abastecimento, nem se relacionam com os fins da CONAB, tem-se que a licitação para o uso do espaço é medida que se impõe.

10. É importante destacar que a CONAB não foi instituída como Empresa Pública com objeto de exploração do mercado imobiliário locatício. Desta forma, impõe-se a licitação quando há a mera exploração do patrimônio com o objetivo de gerar receitas para si mediante aluguel a privados que não constem em sua atividade fim.

11. Apelação parcialmente conhecida e desta parte, desprovida.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 898-900):

No recurso especial, a recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, violação aos arts. 21 e 24, parágrafo único, da LINDB, ao sustentar a necessidade de estabelecer regime de transição e explicitar as consequências jurídicas da invalidação de atos pretéritos, bem como a vedação de invalidação de

situações plenamente constituídas em razão de mudança posterior de orientação geral. Afirmar, ainda, que as empresas públicas se submetem à Lei n. 8.245/1991 (Lei de Locações); que estão presentes todos os requisitos legais para o ajuizamento e acolhimento da ação renovatória; que não incide qualquer exceção legal apta a afastar a renovação contratual; e, por fim, defende a proteção do fundo de comércio e do ponto empresarial.

Quanto ao cabimento do recurso com base na alínea "c", sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento do Superior Tribunal de Justiça firmado no REsp 1.224.007/RJ (fls. 932-937), ao negar a aplicação da Lei n. 8.245/1991 às locações de imóveis da CONAB e ao afastar a boa-fé objetiva, na vertente do *venire contra factum proprium*, em hipóteses de contratação sob a Lei de Locações seguida de recusa à renovação.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, declare a incidência da Lei n. 8.245/1991 ao caso e renove a locação nos termos dos arts. 51 e seguintes; requer ainda o provimento do recurso para que se anule o acórdão recorrido ou, subsidiariamente, se determine regime de transição conforme os arts. 21 e 24 da LINDB.

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 978-996).

O recurso especial foi admitido, ao fundamento de que há decisão proferida em última instância, com esgotamento das vias ordinárias, e aparente questão de direito a ser submetida ao Tribunal Superior, estando atendido o requisito do prequestionamento (fl. 1002).

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito à ação de renovatória de locação em que a parte autora pleiteou a renovação do contrato de locação das lojas 18-A, 19-A, 20-A, 21-A, 36-A e 37-A do Hortomercado Humaitá para o período de fevereiro de 2018 a 31/01/2023, com fundamento na Lei n. 8.245/1991, alegando proteção do fundo de comércio e direito potestativo à renovação.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido de renovação da locação, fixou prazo de 30 dias para desocupação voluntária com multa diária de R\$ 1.000,00, e condenou a autora ao pagamento das custas e de honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da causa, concluindo pela necessidade de licitação para o uso do espaço por não se relacionar com a atividade-fim da CONAB.

A Corte estadual manteve a sentença, ao conhecer parcialmente a apelação e negar-lhe provimento na parte conhecida, afirmando a necessidade de licitação para imóveis utilizados em atividades alheias à política de abastecimento, por não se tratar de atividade-fim da CONAB, e destacando que a empresa pública não tem por objeto a exploração do mercado imobiliário locatício.

II – Aplicação da Lei n. 8.245/1991 ao caso concreto. Arts. 21 e 24 da LINDB. Jurisprudência do STJ.

Razão assiste à parte recorrente.

O acórdão recorrido afastou a incidência da Lei n. 8.245/1991 sob o fundamento de que, tratando-se de empresa pública federal, a renovação do contrato estaria condicionada à prévia licitação, por se tratar de atividade-meio, relacionada à mera exploração patrimonial. Com isso, entendeu inaplicável o regime jurídico da locação urbana e indeferiu o pedido renovatório.

Ocorre que tal compreensão diverge frontalmente da orientação consolidada desta Corte Superior, conforme se extrai do precedente paradigmático assim ementado e fundamentado:

PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÕES. AÇÃO RENOVATÓRIA. LOCAÇÃO COMERCIAL. CONAB. IMÓVEL DE EMPRESA PÚBLICA. LEI N. 8.245/1991. PROIBIÇÃO DO COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO (*NEMO POTEST VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM*). SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. INOCORRÊNCIA. ART. 21, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC.

1. Somente as locações de imóveis de propriedade da União, dos estados e dos municípios, de suas autarquias e fundações públicas não se submetem às normas da Lei n. 8.245/1991, nos expressos termos do artigo 1º, parágrafo único, alínea a, n. 1, do texto legal.

2. No caso concreto, não consta nenhuma informação no sentido de que o imóvel objeto do contrato de locação seria de titularidade da União, e a Conab mera possuidora deste. Muito pelo contrário, infere-se do acórdão que o imóvel é de propriedade da empresa pública, sujeita às normas aplicáveis às empresas privadas, inclusive nas relações jurídicas contratuais que venha a manter.

3. As locações são contratos de direito privado, figure a administração como locadora ou como locatária. Neste último caso, não há norma na disciplina locatícia que retire do locador seus poderes legais. Naquele outro também não se pode descaracterizar o contrato de natureza privada, se foi este o tipo de pacto eleito pela administração, até porque, se ela o desejasse, firmaria contrato administrativo de concessão de uso. (CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de direito administrativo. 22ª ed., rev., ampl. e atualizada. Editora Lumen Juris: Rio de Janeiro, 2009. p. 183)

4. O intento da recorrente de contratar com base na Lei de Locações, oferecendo condições para renovação da locação e gerando uma legítima expectativa à locatária, e, posteriormente, não querer se submeter à Lei n. 8.245/1991, atenta contra o princípio da boa-fé objetiva, notadamente em sua vertente venire contra factum proprium.

5. Sob o ângulo do princípio da causalidade, a recorrente, ré na ação renovatória de aluguel, ao se opor à renovação do contrato de locação celebrado entre as partes, não obstante o cumprimento dos requisitos previstos da Lei n. 8.245/1991, deve responder pelos ônus sucumbenciais. É que sem a sua conduta não haveria motivo para a propositura da demanda.

6. Recurso especial não provido. (REsp 1.224.007/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 24/4/2014, DJe de 8/5/2014 - grifos acrescidos.)

Como se vê, a orientação desta Corte é inequívoca no sentido de que as empresas públicas não se encontram excluídas do regime da Lei n. 8.245/1991, porquanto a exceção legal alcança apenas os imóveis de propriedade da União, dos Estados, dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas.

Além disso, assentou-se que os contratos de locação celebrados pela Administração possuem natureza de direito privado, quando assim eleitos pelas partes, submetendo-se, portanto, à legislação locatícia.

Verifica-se, portanto, que o acórdão recorrido, ao afastar de forma genérica a incidência da Lei de Locações, adotou entendimento diametralmente oposto ao firmado por esta Corte Superior, configurando-se, de modo inequívoco, o dissídio jurisprudencial previsto no art. 105, III, *c*, da Constituição Federal.

Cumprе destacar, ainda, que a mudança abrupta de orientação da Administração, após décadas de renovação contratual sob a égide da Lei n. 8.245/1991, sem qualquer modulação ou consideração das consequências práticas da decisão, destoam do estabelecido nos arts. 21 e 24 da LINDB, que consagram os princípios da segurança jurídica, da proteção da confiança legítima e da necessidade de análise das repercussões concretas da invalidação de atos administrativos.

Com efeito, o art. 21 da LINDB impõe ao julgador o dever de explicitar as consequências jurídicas e administrativas de eventual invalidação, ao passo que o art. 24 veda a invalidação de atos praticados sob orientação geral vigente à época, resguardando situações consolidadas no tempo.

No caso, a própria conduta reiterada da Administração gerou legítima expectativa de continuidade da relação locatícia, não se revelando razoável a sua ruptura sem adequada fundamentação quanto aos impactos econômicos e sociais, sobretudo quanto à preservação do fundo de comércio e do ponto empresarial.

Dessa forma, à luz da jurisprudência consolidada do STJ, bem como dos arts. 21 e 24 da LINDB, impõe-se reconhecer a aplicabilidade da Lei n. 8.245/1991 ao caso concreto, caracterizando-se a afronta ao entendimento desta Corte Superior e, por conseguinte, o dissídio jurisprudencial, a autorizar o provimento do recurso especial.

III - Conclusão

Ante o exposto, por estar em confronto direto com a jurisprudência pacífica desta Corte, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento** para reconhecer a aplicabilidade da Lei n. 8.245/1991 ao caso concreto, a fim de reformar o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que prossiga no julgamento da ação renovatória, examinando o preenchimento dos requisitos legais à luz do regime jurídico da Lei de Locações, como entender de direito.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.121.181 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0027621-9

Número de Origem:

01547993620174025101 1547993620174025101 201751011547994

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CAVIDEO PRODUcoes COMERCIO E LOCACAO DE FILMES
LTDA

OUTRO NOME : CAVIDEO LOCADORA E COMÉRCIO DE CONVENIÊNCIAS LTDA

ADVOGADOS : DANIEL KLEIN - RJ100186

MANON WEBER RODRIGUES - RJ117837

DONES MANOEL DE FREITAS NUNES DA SILVA - RJ127580

RECORRIDO : COMPANHIA NACIONAL DE ABASTECIMENTO CONAB

ADVOGADA : CRISTIANE DE OLIVEIRA IGREJA - RJ155666

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de março de 2026