



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2601653 - BA(2024/0094095-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : CENTRAL DE TERRENOS LTDA
OUTRO NOME : EXPANSÃO IMOBILIÁRIA LTDA
OUTRO NOME : CENTRAL DE TERRENOS BAHIA LTDA
ADVOGADOS : BRUNO AMARAL ROCHA - BA028415
LARISSA MARQUES CONTREIRAS RAMOS - BA027882
FELIPE AMARAL GONÇALVES - BA025066
AGRAVANTE : MAURICIO CARLOS LUPIFIERI
ADVOGADO : RENATO SEDLACEK MORAES - SP215904
AGRAVADO : DMB BONANZA COMERCIO DE MATERIAIS DE
CONSTRUÇOES E FABRICACAO DE LAGES LTDA
ADVOGADO : MAURICIO DE FERREIRA BANDEIRA - BA014310
AGRAVADO : MAURICIO CARLOS LUPIFIERI
ADVOGADO : RENATO SEDLACEK MORAES - SP215904

EMENTA

DIREITO CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO. NULIDADE DO CONTRATO. RESPONSABILIDADE CIVIL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. AGRAVOS CONHECIDOS PARA NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS ESPECIAIS.

1. Agravos interpostos contra decisões que inadmitiram recursos especiais fundamentados na alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia que reconheceu a nulidade de contrato de locação de imóvel por ausência de autorização para locação em contrato de concessão de direito real de uso firmado entre o locador e o Município de Lauro de Freitas. O acórdão também fixou a responsabilidade civil do locador e da imobiliária pelos danos materiais sofridos pela locatária, a serem apurados em liquidação de sentença, e determinou a desocupação do imóvel em 30 dias.

2. Os embargos de declaração opostos pelos recorrentes foram rejeitados. Em seus recursos especiais, os recorrentes alegaram violação a dispositivos do Código de Processo Civil, do Código Civil e da Lei 8.245/91, além de dispositivos constitucionais, sustentando omissão no acórdão recorrido, má aplicação das regras de prova, desrespeito aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, e contrariedade ao rito específico das ações de despejo por falta de pagamento.

3. O Tribunal de Justiça do Estado da Bahia inadmitiu os recursos especiais, ensejando a interposição dos presentes agravos.

4. As questões em discussão consistem em saber se: a) os recursos especiais são admissíveis diante da fundamentação do acórdão recorrido, que se baseou em fundamentos constitucionais e infraconstitucionais, qualquer deles

suficiente para mantê-lo, sem que tenha sido interposto recurso extraordinário; b) houve omissão no acórdão recorrido quanto aos argumentos apresentados nos embargos de declaração, especialmente sobre a legitimidade para a locação e a aplicação dos princípios da proporcionalidade e razoabilidade; c) houve má aplicação das regras de prova e se a inversão do ônus da prova foi indevida; d) houve violação ao rito específico das ações de despejo por falta de pagamento, considerando a ausência de purgação da mora no prazo legal.

5. O acórdão recorrido está fundamentado em razões constitucionais e infraconstitucionais, sendo qualquer delas suficiente para mantê-lo, e os recorrentes não interpuseram recurso extraordinário, o que torna os recursos especiais inadmissíveis, conforme a Súmula 126/STJ.

6. Não se exige do órgão julgador que refute minuciosamente todos os argumentos das partes, sendo suficiente a fundamentação que afaste as teses formuladas. Não foram identificadas omissões relevantes no acórdão recorrido que pudessem alterar o resultado do julgamento.

7. A alegação de má aplicação das regras de prova não foi demonstrada de forma suficiente pelos recorrentes, sendo que o acórdão recorrido analisou o suporte fático-probatório de forma fundamentada.

8. A nulidade do contrato de locação foi corretamente reconhecida, pois o locador não possuía legitimidade para locar o imóvel, conforme os termos do contrato de concessão de direito real de uso firmado com o Município de Lauro de Freitas.

9. A responsabilidade civil do locador e da imobiliária foi corretamente fixada, com base no art. 186 do Código Civil, em razão da celebração de negócio jurídico ilícito e da conduta omissiva da imobiliária ao não conferir a regularidade da documentação do locador.

10. A condenação em honorários advocatícios foi devidamente fundamentada e está em conformidade com os parâmetros legais.

11. Agravos conhecidos para negar provimento aos recursos especiais.

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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2601653 - BA(2024/0094095-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : CENTRAL DE TERRENOS LTDA
OUTRO NOME : EXPANSÃO IMOBILIÁRIA LTDA
OUTRO NOME : CENTRAL DE TERRENOS BAHIA LTDA
ADVOGADOS : BRUNO AMARAL ROCHA - BA028415
LARISSA MARQUES CONTREIRAS RAMOS - BA027882
FELIPE AMARAL GONÇALVES - BA025066
AGRAVANTE : MAURICIO CARLOS LUPIFIERI
ADVOGADO : RENATO SEDLACEK MORAES - SP215904
AGRAVADO : DMB BONANZA COMERCIO DE MATERIAIS DE
CONSTRUÇOES E FABRICACAO DE LAGES LTDA
ADVOGADO : MAURICIO DE FERREIRA BANDEIRA - BA014310
AGRAVADO : MAURICIO CARLOS LUPIFIERI
ADVOGADO : RENATO SEDLACEK MORAES - SP215904

EMENTA

DIREITO CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO. NULIDADE DO CONTRATO. RESPONSABILIDADE CIVIL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. AGRAVOS CONHECIDOS PARA NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS ESPECIAIS.

1. Agravos interpostos contra decisões que inadmitiram recursos especiais fundamentados na alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia que reconheceu a nulidade de contrato de locação de imóvel por ausência de autorização para locação em contrato de concessão de direito real de uso firmado entre o locador e o Município de Lauro de Freitas. O acórdão também fixou a responsabilidade civil do locador e da imobiliária pelos danos materiais sofridos pela locatária, a serem apurados em liquidação de sentença, e determinou a desocupação do imóvel em 30 dias.

2. Os embargos de declaração opostos pelos recorrentes foram rejeitados. Em seus recursos especiais, os recorrentes alegaram violação a dispositivos do Código de Processo Civil, do Código Civil e da Lei 8.245/91, além de

dispositivos constitucionais, sustentando omissão no acórdão recorrido, má aplicação das regras de prova, desrespeito aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, e contrariedade ao rito específico das ações de despejo por falta de pagamento.

3. O Tribunal de Justiça do Estado da Bahia inadmitiu os recursos especiais, ensejando a interposição dos presentes agravos.

4. As questões em discussão consistem em saber se: a) os recursos especiais são admissíveis diante da fundamentação do acórdão recorrido, que se baseou em fundamentos constitucionais e infraconstitucionais, qualquer deles suficiente para mantê-lo, sem que tenha sido interposto recurso extraordinário; b) houve omissão no acórdão recorrido quanto aos argumentos apresentados nos embargos de declaração, especialmente sobre a legitimidade para a locação e a aplicação dos princípios da proporcionalidade e razoabilidade; c) houve má aplicação das regras de prova e se a inversão do ônus da prova foi indevida; d) houve violação ao rito específico das ações de despejo por falta de pagamento, considerando a ausência de purgação da mora no prazo legal.

5. O acórdão recorrido está fundamentado em razões constitucionais e infraconstitucionais, sendo qualquer delas suficiente para mantê-lo, e os recorrentes não interpuseram recurso extraordinário, o que torna os recursos especiais inadmissíveis, conforme a Súmula 126/STJ.

6. Não se exige do órgão julgador que refute minuciosamente todos os argumentos das partes, sendo suficiente a fundamentação que afaste as teses formuladas. Não foram identificadas omissões relevantes no acórdão recorrido que pudessem alterar o resultado do julgamento.

7. A alegação de má aplicação das regras de prova não foi demonstrada de forma suficiente pelos recorrentes, sendo que o acórdão recorrido analisou o suporte fático-probatório de forma fundamentada.

8. A nulidade do contrato de locação foi corretamente reconhecida, pois o locador não possuía legitimidade para locar o imóvel, conforme os termos do contrato de concessão de direito real de uso firmado com o Município de Lauro de Freitas.

9. A responsabilidade civil do locador e da imobiliária foi corretamente fixada, com base no art. 186 do Código Civil, em razão da celebração de negócio jurídico ilícito e da conduta omissiva da imobiliária ao não conferir a regularidade da documentação do locador.

10. A condenação em honorários advocatícios foi devidamente fundamentada e está em conformidade com os parâmetros legais.

11. Agravos conhecidos para negar provimento aos recursos especiais.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos de MAURÍCIO CARLOS LUPIFIERI e de EXPANSÃO IMOBILIÁRIA LTDA (CENTRAL DE TERRENOS BAHIA LTDA) contra decisões que inadmitiram recursos especiais, interpostos com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, objetando-se decisão, tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, em acórdão assim ementado (e-STJ, fls. 968-980):

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E ADMINISTRATIVO. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. LOCADOR TITULAR DE DIREITO REAL DE USO CONCEDIDO PELO MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS. CONTRATO DE CONCESSÃO QUE NÃO PREVIU A POSSIBILIDADE DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL A TERCEIROS. INVALIDADE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. PREJUÍZOS MATERIAIS EVIDENCIADOS. INDENIZAÇÃO A SER APURADA EM FASE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. RESPONSABILIDADE CIVIL DO PRETENSO LOCADOR PELA CELEBRAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO ILÍCITO. RESPONSABILIDADE CIVIL DA IMOBILIÁRIA QUE INTERMEDIOU A LOCAÇÃO POR CONDUTA OMISSIVA, AO DEIXAR DE CONFERIR A REGULARIDADE DA DOCUMENTAÇÃO DO LOCADOR. APELO DO AUTOR NÃO PROVIDO. APELO DA EMPRESA RÉ PROVIDO. AÇÃO JULGADA IMPROCEDENTE. RECONVENÇÃO JULGADA PROCEDENTE. SENTENÇA REFORMADA.

Os embargos de declaração opostos pelos ora recorrentes foram rejeitados (e-STJ, fls. 1221-1230).

Em seus recursos especiais (e-STJ, fls. 1253-1272 e 1301-1312), os recorrentes alegam violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(i) art. 1.022, I e II, parágrafo único, II, e art. 489, § 1º, IV, do CPC, pois o acórdão teria sido omisso ao não enfrentar argumentos capazes de infirmar a conclusão, inclusive quanto a erro de fato sobre a legitimidade para a locação e pontos essenciais suscitados em embargos de declaração, o que justificaria a nulidade e o retorno para novo julgamento;

(ii) arts. 722 e 723 do Código Civil, pois a corretora teria sido responsabilizada por obrigações alheias ao contrato de corretagem, havendo violação ao limite legal da atuação do corretor que apenas intermediaria negócios “conforme instruções recebidas”, sem liame com deveres das partes contratantes;

(iii) art. 8º do CPC, art. 944, *caput* e parágrafo único, do Código Civil, e art. 5º, V e X, da Constituição Federal, pois a condenação teria desrespeitado a proporcionalidade e a razoabilidade, equiparando indevidamente a corretora às partes e fixando responsabilidade e indenização sem ajustar a extensão do dano à gravidade da culpa;

(iv) art. 374, I e III, e art. 373, I, do CPC, pois teria havido má aplicação das regras de prova ao desconsiderar fatos notórios e incontroversos (posse e exploração do imóvel pela locatária) e ao inverter o ônus do dano material, que deveria ter sido comprovado pela parte reconvincente;

(v) art. 1.022, II, parágrafo único, II, e art. 489, § 1º, IV, do CPC, pois o acórdão teria sido omissivo quanto à ciência da locatária de que se trataria de concessão de direito real de uso e quanto à sua permanência e atuação no imóvel, contrariando o princípio segundo o qual ninguém se beneficiaria da própria torpeza;

(vi) art. 62, II, da Lei 8.245/1991 (e art. 63, § 1º, “a”), pois, ausente a purgação da mora no prazo legal, o despejo teria de ser decretado antes de qualquer discussão de mérito, de modo que o acórdão teria contrariado o rito específico das ações de despejo por falta de pagamento.

Não foram oferecidas contrarrazões.

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJBA inadmitiu os apelos nobres (e-STJ, fls. 1330-1337 e 1338-1345), dando ensejo aos presentes agravos (e-STJ, fls. 1238-1358 e 1359-1382).

Não foram oferecidas contraminutas.

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, o autor alegou haver celebrado contrato de locação de imóvel urbano pelo prazo de 48 meses, com aluguel mensal de R\$ 6.000,00, garantia por caução parcelada e vencimento no dia 5, tendo alegado inadimplemento da locatária e insuficiência da garantia. Propôs ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios, com pedido de liminar, invocando o art. 9º, II e III, e o art. 59, §1º, IX, da Lei 8.245/1991, bem como a prestação de caução pelo próprio crédito ou pelo próprio imóvel.

Na sentença, julgou-se improcedente o pedido da ação principal de despejo, o pedido formulado em reconvenção e ainda os pedidos contra o litisconsorte, afastando as preliminares e indeferindo a gratuidade, sob o fundamento de que o imóvel era objeto de concessão de direito real de uso municipal, sem autorização para locação, havendo culpa concorrente entre locador, locatária e imobiliária; extinguiu-se o processo com resolução de mérito (art. 487, I, do CPC) e fixou-se sucumbência recíproca com honorários de 10% (e-STJ, fls. 736-740).

No acórdão, negou-se provimento à apelação do autor e deu-se provimento ao apelo da ré DMB Bonanza Comércio de Materiais de Construções e Fabricação de Lages LTDA – EPP, reconhecendo a nulidade do contrato por ausência de validade jurídica para a celebração do contrato de locação; fixou-se a responsabilidade civil do autor e da imobiliária pelos danos materiais sofridos pela locatária, a serem apurados em liquidação, com base no art. 186 do Código Civil; determinou-se a desocupação em 30 dias e a condenação em honorários de 10% nos termos delineados (e-STJ, fls. 968-980).

Em princípio, entendo como inviável o conhecimento do apelo nobre quanto à alegada violação à norma do art. 5º, V e X, da Constituição Federal, por pretensa ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Na espécie, o acórdão recorrido está ancorado em fundamentos autônomos de natureza constitucional e infraconstitucional, de modo que caberia à parte irresignada proceder à interposição simultânea de REsp e de RE, mas não o fez, conforme certificado na forma devida.

Assim, incide no caso concreto o teor da Súmula 126/STJ: *“É inadmissível recurso especial, quando o acórdão recorrido assenta em fundamentos constitucional e infraconstitucional, qualquer deles suficiente, por si só, para mantê-lo, e a parte vencida não manifesta recurso extraordinário”*.

Prossigo no sentido de examinar a alegada violação aos arts. 1.022, II, e 489, §1º, III e IV, do CPC. Sustenta-se que o acórdão recorrido teria sido genérico e omissivo, não enfrentando todos os argumentos apresentados nos embargos de declaração. A respeito da alegação de inadequação da tutela jurisdicional, deve-se enfatizar que não se exige do órgão julgador que refute minuciosamente os argumentos formulados pelas partes. O dever de fundamentação se esgota na indicação do direito que entende cabível para solucionar a controvérsia posta no caso concreto, sendo adequada a motivação que, por si só, é suficiente para afastar as teses formuladas.

Apenas as omissões acerca de questões relevantes ao julgamento da causa, as quais, se acolhidas, poderiam alterar o resultado do julgamento, ensejam o provimento do recurso especial por omissão (v.g. AgInt no REsp 1.685.946/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/11/2018, DJe de 13/11/2018; REsp 1.657.996/RN, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe de 30/6/2017; e AgRg no REsp 1.157.099/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, QUINTA TURMA, julgado em 11/3/2014, DJe de 19/3/2014).

Outrossim, impende ressaltar que, *"se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte"*(AgRg no Ag 56.745/SP, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, DJ de 12/12/1994). Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados: REsp 209.345/SC, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJ de 16/5/2005; REsp 685.168/RS, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, DJ de 2/5/2005.

Desse modo, não se vislumbra a existência de nenhum dos vícios dos arts. 1.022, II, e 489, §1º, III e IV, do CPC.

Em sequência, entendo que as irresignações não merecem prosperar.

Com efeito, entendo que as recorrentes não lograram demonstrar nenhuma violação às normas dos arts. 8º, 374, I e III, e 373, I, do CPC; art. 944, *caput* e parágrafo único, do Código Civil; e, ainda, dos arts. 62, II, e 63, § 1º, “a”, da Lei 8.245/1991, porque as referidas normas processuais e de Direito Material foram aplicadas pelo acórdão do Tribunal de origem de forma fundamentada e no contexto do exame de suporte fático-probatório.

O núcleo da controvérsia suscitada entre as partes consiste na apreciação da licitude da celebração do contrato de locação firmado entre o recorrente Maurício Carlos Lupifieri

(locador e autor da demanda) e a pessoa jurídica de DMB Bonanza Comércio de Materiais de Construções e Fabricação de Lages LTDA – EPP (locatária e parte recorrida), figurando a Expansão Imobiliária Ltda como litisconsorte passiva.

A controvérsia ainda compreende o exame da pretensão de recebimento de indenizações que seriam decorrentes dos prejuízos supostamente sofridos pela também recorrente DMB Bonanza Comércio de Materiais de Construções e Fabricação de Lages LTDA – EPP.

Para melhor compreensão da controvérsia, entendo como relevante o destaque de vários trechos do acórdão do Tribunal de origem, a seguir transcritos (e-STJ, fls. 975-979):

“No mérito, cinge-se a controvérsia jurídica, resumidamente, em torno da legalidade do contrato de locação firmado entre Maurício Carlos Lupifieri (locador) e DMB Bonanza Comércio de Materiais de Construções e Fabricação de Lages LTDA – EPP (locatário) e, consequentemente, do dever de indenização pelos prejuízos supostamente sofridos por esta última. No que se refere à legalidade do contrato de locação, entendo que assiste razão à apelante DMB Bonanza Comércio de Materiais de Construções e Fabricação de Lages LTDA – EPP ao afirmar que o autor, cessionário de direito real de uso, não poderia locar o imóvel objeto da discussão. Explica-se. O art. 5º, inciso II, da Constituição Federal estabelece o princípio da legalidade, segundo o qual “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei”. Portanto, como regra aplicável aos particulares em geral, tudo aquilo que não se encontra vedado por lei (em sentido amplo), é permitido. A Administração Pública não escapa à necessidade de respeito ao princípio da legalidade, essencial ao Estado de Direito, sendo tal vinculação expressamente disposta no caput do art. 37, também da Constituição Federal. Todavia, entende-se que o princípio da legalidade, aplicado ao Direito Público, possui enfoque distinto, na medida em que é dado à Administração Pública fazer tão somente aquilo que está expressamente autorizado por lei, neste conceito incluso a lei em sentido estrito, a Constituição Federal e outras disposições normativas que vinculem a atividade administrativa.(...)”

Nessa linha de ideias, voltando-se os olhos para o caso concreto, verifica-se que o autor firmou com o Município de Lauro de Freitas um contrato de concessão de direito real de uso, cuja finalidade foi a instalação da empresa ZINCA PEÇAS COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA., de sua titularidade. É a informação que se extrai de cópia do instrumento contratual acostada às fls. 231 a 235 (SAJ 1º grau) pela ré. Ainda que o autor seja pessoa física/particular, enquanto sujeito firmando contrato com a Administração Pública, encontra-se submetido ao princípio da legalidade aplicável ao Direito Público e, por isso, somente pode exercer o direito real de uso concedido dentro do quanto autorizado pela lei em sentido estrito e pelos termos do contrato. Neste ponto, defende o autor, ora primeiro apelante, que a cláusula 9ª do referido contrato firmado com a municipalidade autoriza a locação do imóvel a terceiros. Vejamos o que dispõe tal cláusula:

“ 9. O contrato de concessão de direito real de uso tem fundamento no Decreto/lei 271/67 e é transferível por ato intervivos, desde que mantida a finalidade da concessão”.

Ocorre que, não extrai-se dos termos da Cláusula 9ª, e em nenhum outro ponto do instrumento contratual, autorização para formalização de contrato de locação com terceiros. Na realidade, a cláusula acima exposta estabelece que o contrato, ou o próprio direito real de uso, poderia ser transferido para a titularidade de terceiros por instrumento contratual, desde que respeitada a finalidade que, nos termos do “campo 06” do mesmo contrato, é a instalação de atividade empresarial não poluente, de pequeno porte. Inclusive, tal

interpretação coaduna-se com o expresso na Cláusula 5ª, item b, do contrato de concessão, ao estabelecer que:

“ 5. As penalidades pelo não cumprimento da proposta ou finalidade do contrato serão as seguintes: (...) b) cancelamento da concessão, no caso de inatividade da empresa; falência ou da não implantação no prazo de um ano, revertendo o imóvel ao Município, ressalvado o direito de alienação das benfeitorias e repasse da concessão de direito real de uso a outro interessado que tenha condições de cumprir o contrato”.

Portanto, analisando a Cláusula 9ª isoladamente ou em conjunto com as demais cláusulas contratuais, percebe-se que a concessão de direitos a terceiros somente se encontra autorizada em caso de transferência de titularidade do direito real de uso, e não para firmar contrato de locação do imóvel cedido. Não havendo autorização expressa no contrato para firmar contrato de locação com terceiros, pretendendo fazê-lo, deveria ter o autor requerido autorização da municipalidade a ser formalizada mediante aditivo contratual ou de outra forma documentada. Contudo, não o fez. Com isso, tem-se que o contrato de locação foi ilegal e inválido, dado o fato de ter sido firmado por pessoa que não possuía legitimidade para tanto. Assim, não entrevejo alternativa senão reconhecer que o contrato de locação é nulo. Ressalto, por relevante, que não pode prosperar a alegação do autor de que houve irregularidades no trâmite processual na origem, aduzindo que, ao ser citada na ação de despejo e reintegração de posse, a ré/locatária deveria ter pago o valor devido a título de aluguel no prazo de quinze dias, sob pena de despejo, nos termos do art. 15, inciso II da Lei nº 8.245/91. É que, como mencionado, a locação firmada entre as partes é inválida, da qual não se extraem efeitos jurídicos, e, portanto, não aplicável as disposições legais específicas dos contratos de locação. Relata a empresa ré, também reconvinte, que teve uma série de prejuízos decorrentes da impossibilidade de funcionamento de sua empresa. Alega que pelo autor não ser proprietário do imóvel e não possuir autorização do poder público para locar, não pôde obter o alvará de funcionamento. Aduz, ainda, que somente descobriu tal informação depois de ter procedido a uma série de gastos decorrentes do contrato e de instalação, “a exemplo do pagamento adiantado de quatro meses de aluguel, quitação de débitos que a rigor seriam da inteira responsabilidade do locador, tais como IPTU, faturas atrasadas de COELBA e EMBASA, além de ter arcado inteiramente com valores relativos a taxas e DA Js, efetivação de serviços de limpeza do terreno, despesas de montagem de equipamentos, realização de todas as instalações elétricas e hidráulicas, já que as que estavam instaladas anteriormente foram retiradas pela antiga empresa do suposto locador do imóvel, construção de benfeitorias e reforma das instalações existentes, efetivação dos serviços de limpeza do terreno”. Entendo que os diversos comprovantes, notas fiscais e recibos acostados aos autos pela demandada são aptos a demonstrar a existência dos danos materiais sofridos com a instalação da empresa, regularização do imóvel e pagamento de caução e aluguel contratual, cujo montante a ser ressarcido deverá ser calculado em fase de liquidação de sentença. Destaco, no entanto, que não deverão ser reputados válidos demonstrativos de gastos unilateralmente produzidos pela ré, a exemplo do documento de fls. 289 a 292 (SAJ 1º grau), de sorte que apenas deverão ser reputados como válidos documentos fiscais, recibos de pagamento e outros do gênero. Evidenciada a existência do dano, percebe-se que a resolução da presente demanda perpassa por identificar a quem deve ser imputada a responsabilidade por entabular negócio jurídico inválido e pelos prejuízos supostamente sofridos pelo réu/reconvinte. Ao contrário do quanto consignado pelo juízo de origem, não vislumbro motivos para atribuir responsabilidade ao locatário. É que os diversos e-mails acostado aos autos, anexos à contestação fls. 84 a 185 (SAJ 1º grau), demonstram que toda a negociação fora intermediada pela reconvinde Expansão Imobiliária Ltda., que a todo tempo apontou o Sr. Mauricio Carlos Lupifieri como proprietário

do imóvel que se pretendia locar. Embora seja possível afirmar que poderia a locatária ter tomado mais cuidados em buscar a procedência do locador, entendendo que o fato da imobiliária reconvinda, especializada em intermediar compra, venda e locação de imóveis, ter participado da transação como intermediadora conferiu aparência de idoneidade ao negócio jurídico. Não vejo motivos para que, no curso das negociações, a ré desconfiasse que o pretenso locador não possuísse legitimidade para a locação, o que somente veio a descobrir quando requereu expedição de alvará de funcionamento perante a municipalidade, depois de assinado o contrato. O autor, por outro lado, tinha plena ciência de que não era proprietário do imóvel locado, possuindo-o apenas para exercício do direito real de uso. Ainda que não se identifique má-fé nas razões que o levaram a acreditar na possibilidade de se entabular o negócio, poderia ter procedido a requerimento de locação por meio de aditivo contratual, obtendo autorização expressa do município e livrando-se de quaisquer dúvidas que pudessem pairar sobre a legalidade do negócio. Além disso, vislumbro a existência de responsabilidade a ser atribuída à imobiliária que intermediou a contratação. Em sua contestação (fls. 588 a 606 – SAJ 1º grau) e contrarrazões de apelação (Id. 11511244), a Expansão Imobiliária Ltda. informou que possui como procedimento padrão o recolhimento dos documentos do imóvel e do proprietário antes de formalização do negócio a fim de conferir a sua regularidade. Relatou ainda que já havia requisitado ao autor os documentos pertinentes em negociação anterior, mas não foram encaminhadas e, como as tratativas não foram bem-sucedidas, não foi feito novo pedido de encaminhamento. Posteriormente, quando realizadas as negociações que resultaram no contrato de locação em discussão, também não foram requisitadas e conferidas a regularidade dos documentos do autor, tendo argumentado que tal omissão ocorreu pela velocidade em que se deram as tratativas. Da narrativa destes fatos confessos, extrai-se a informação de que a imobiliária deixou de proceder com zelo na intermediação das negociações. Cuidados estes que, frise-se, alega serem padrão em suas atividades. Não há dúvidas de que a reconvinda agiu com negligência no comando das tratativas ao não proceder com a prévia conferência dos documentos de propriedade ou legitimidade para locação do pretenso locador antes da formalização do contrato. Entendo que a conferência da legitimidade do locador deveria ter sido adotada antes mesmo de terem iniciado a divulgação do imóvel como disponível para locação. Afinal, se efetivamente o imóvel não pode ser locado, não deveria ter sua disponibilidade equivocadamente divulgada aos interessados, muito menos efetivamente celebrado o contrato. Considerando que a relação jurídica travada entre o locador e o locatário e entre os contratantes e a imobiliária possuem natureza tipicamente cível, entendo como aplicável ao presente caso a disposição do art. 186 do Código Civil, segundo o qual “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”. Afinal, como dito, tanto o locador, quanto a imobiliária, por meio de suas ações e omissões, respectivamente, causaram prejuízo financeiro à locatária que, impossibilitada de obter o alvará de funcionamento, sequer teve condições de iniciar suas atividades. Entendo que, diferente do quanto alegado pela imobiliária reconvinda, não ficou suficientemente comprovado que a empresa locatária tem exercido suas atividades regularmente no imóvel objeto da discussão, mesmo sem alvará de funcionamento. Apesar da prova dos fatos ser de fácil produção (a exemplo de fotos e vídeos da empresa em funcionamento, testemunhos etc.), a reconvinda limitou-se a apresentar meras fotografias de satélite em anos distintos (fls. 629 a 636), das quais não é possível extrair a informação de que a ré encontra-se em plena produção desde a assinatura do contrato, apesar dos esforços desta relatora ao analisá-las. Assim sendo, tenho que é o caso de julgar improcedentes os pleitos autorais e julgar procedentes os pleitos formulados na reconvenção, determinando que a empresa DMB Bonanza Comércio de Materiais de Construções e Fabricação de Lages Ltda. - EPP seja devidamente indenizada por Maurício Carlos Lupifieri e Expansão Imobiliária Ltda. pelos danos materiais sofridos com despesas de instalação

da empresa, regularização do imóvel e pagamento de caução e aluguel contratual, cujo quantum deverá ser devidamente comprovado em fase de liquidação de sentença, nos termos acima expostos. Nesse contexto, ante a improcedência dos pedidos autorais, fica o autor condenado a pagar honorários advocatícios no importe de 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa; e ante a procedência dos pedidos reconventionais, ficam tanto o autor- reconvindo quanto a reconvinda Expansão Imobiliária Ltda. condenados a pagar honorários advocatícios correspondentes a 10% (dez por cento) do valor da condenação, apurada em liquidação de sentença. Ante o exposto, voto no sentido de CONHECER e, no mérito, NEGAR PROVIMENTO à apelação de Maurício Carlos Lupifieri, além de CONHECER e DAR PROVIMENTO ao apelo interposto por DMB Bonanza Comércio de Materiais de Construções e Fabricação de Lages Ltda. - EPP, dando procedência à reconvenção e determinando a condenação de Maurício Carlos Lupifieri e Expansão Imobiliária Ltda. no pagamento de indenização por danos materiais na instalação da empresa, regularização do imóvel e pagamento de caução e aluguel contratual, cujo quantum deverá ser devidamente comprovado em fase de liquidação de sentença, nos termos da fundamentação supra. Ante a nulidade do contrato, por ausência de legitimidade do locador, deverá a locatária desocupar o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, caso se encontre ainda ocupando-o. Ademais, ante a improcedência dos pedidos autorais, fica o autor condenado a pagar honorários advocatícios no importe de 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa; e ante a procedência dos pedidos reconventionais, ficam tanto o autor- reconvindo quanto a reconvinda Expansão Imobiliária Ltda. condenados a pagar honorários advocatícios correspondentes a 10% (dez por cento) do valor da condenação, apurada em liquidação de sentença.”

Nesse contexto, entendo como plenamente satisfatória a motivação e as conclusões a que chegou o acórdão recorrido, de forma que as agravantes não correlacionaram eficientemente os argumentos recursais aos dispositivos apontados como violados (AgRg no AREsp 572.553/DF, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 12/2/2015, DJe de 19/2/2015).

A mera referência aos dispositivos legais sem a suficiente fundamentação demonstradora da violação ou negativa de vigência dos dispositivos legais resulta no desconhecimento do recurso especial (Agravo em Recurso Especial 1.871.253/DF, Relator Ministro Marco Buzzi, DJe de 09.08.2022).

Vale lembrar que o STJ não é uma terceira instância (AgInt no AREsp 1.343.618/PR, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023) revisora de fatos, mas sim uma Corte de precedentes cuja competência recursal precípua reside na interpretação da lei federal e na uniformização da jurisprudência em nível infraconstitucional.

Assim, os recorrentes não lograram demonstrar nas razões das irresignações a alegada vulneração ou negativa de vigência aos arts. 8º, 374, I e III, e 373, I, do CPC; art. 944, *caput* e parágrafo único, do Código Civil; e, ainda, dos arts. 62, II, e 63, §1, “a”, da Lei 8.245/1991.

Ante todo o exposto, conheço dos agravos para negar provimento aos recursos especiais.

Honorários advocatícios majorados no percentual de 2% sobre o montante fixado nas instâncias ordinárias, observada a gratuidade judiciária deferida.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.601.653 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0094095-6

Número de Origem:

03002956720128050150 3002956720128050150

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CENTRAL DE TERRENOS LTDA

OUTRO :
NOME : EXPANSÃO IMOBILIÁRIA LTDA

OUTRO :
NOME : CENTRAL DE TERRENOS BAHIA LTDA

ADVOGADOS : BRUNO AMARAL ROCHA - BA028415
FELIPE AMARAL GONÇALVES - BA025066
LARISSA MARQUES CONTREIRAS RAMOS - BA027882

AGRAVANTE : MAURICIO CARLOS LUPIFIERI

ADVOGADO : RENATO SEDLACEK MORAES - SP215904

AGRAVADO : DMB BONANZA COMERCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇOES
E FABRICACAO DE LAGES LTDA

ADVOGADO : MAURICIO DE FERREIRA BANDEIRA - BA014310

AGRAVADO : MAURICIO CARLOS LUPIFIERI

ADVOGADO : RENATO SEDLACEK MORAES - SP215904

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 02 de março de 2026