



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2139411 - MS (2024/0147838-7)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S.A.
ADVOGADA : MARIA LUCIA FERREIRA TEIXEIRA - MS008779
RECORRIDO : AUTO POSTO TELES PIRES LTDA.
ADVOGADO : ERICSON CESAR GOMES - MT008301B
INTERES. : LEOCADIO DE ALMEIDA ANTUNES FILHO
INTERES. : JERONIMO JOSE MERLO DOS SANTOS

EMENTA

RECURSO ESPECIAL – AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA – CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO – VINCULAÇÃO AO PRAZO DO CONTRATO PRINCIPAL – APLICAÇÃO DO ART. 15 DA LEI Nº 8.245/1991 – CONTRATO PRINCIPAL COM PRAZO DETERMINADO DE DEZ ANOS – IMPOSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DO ART. 57 DA LEI DE LOCAÇÕES – EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO POR INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA – INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 17 E 485, VI, DO CPC/2015 – RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. A ação de despejo por denúncia vazia, prevista no art. 57 da Lei nº 8.245/1991, pressupõe, para sua utilização, que o contrato locatício seja celebrado por prazo indeterminado.
2. Nos termos do art. 15 da Lei de Locações, a sublocação, por ser contrato acessório, deve seguir a sorte do contrato principal, inclusive quanto ao prazo de vigência.
3. Havendo contrato de locação principal com prazo determinado, a sublocação dele decorrente também será por prazo determinado, impedindo a utilização da ação de despejo por denúncia vazia.
4. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil.
5. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
6. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

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

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2139411 - MS (2024/0147838-7)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S.A.
ADVOGADA : MARIA LUCIA FERREIRA TEIXEIRA - MS008779
RECORRIDO : AUTO POSTO TELES PIRES LTDA.
ADVOGADO : ERICSON CESAR GOMES - MT008301B
INTERES. : LEOCADIO DE ALMEIDA ANTUNES FILHO
INTERES. : JERONIMO JOSE MERLO DOS SANTOS

EMENTA

RECURSO ESPECIAL – AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA – CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO – VINCULAÇÃO AO PRAZO DO CONTRATO PRINCIPAL – APLICAÇÃO DO ART. 15 DA LEI Nº 8.245/1991 – CONTRATO PRINCIPAL COM PRAZO DETERMINADO DE DEZ ANOS – IMPOSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DO ART. 57 DA LEI DE LOCAÇÕES – EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO POR INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA – INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 17 E 485, VI, DO CPC/2015 – RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. A ação de despejo por denúncia vazia, prevista no art. 57 da Lei nº 8.245/1991, pressupõe, para sua utilização, que o contrato locatício seja celebrado por prazo indeterminado.
2. Nos termos do art. 15 da Lei de Locações, a sublocação, por ser contrato acessório, deve seguir a sorte do contrato principal, inclusive quanto ao prazo de vigência.
3. Havendo contrato de locação principal com prazo determinado, a sublocação dele decorrente também será por prazo determinado, impedindo a utilização da ação de despejo por denúncia vazia.
4. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil.
5. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
6. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto com fundamento no artigo 105, III, “a” e “c” da Constituição, por Ipiranga Produtos de Petróleo S.A. contra acórdão assim ementado (fl. 682):

Apelação Cível – Despejo por Denúncia Vazia de Sublocação – A ação de denúncia vazia, nos termos do art. 57 da Lei de Locações, exige para sua utilização que o contrato seja por prazo indeterminado – Se o contrato de locação tem prazo de vigência de dez anos, então, por ser contrato acessório, o prazo de locação deve ter o mesmo prazo, por interpretação do art. 15 da Lei de Locação e, assim sendo,

há carência da ação para o manejo da presente ação por ser a sublocação por prazo determinado, que impõe a extinção sem resolução do mérito por inadequação da via eleita, nos termos do art. 17 e 485, VI, do CPC - Processo extinto sem resolução do mérito, de ofício.

Embargos de declaração rejeitados às fls. 705-710.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou o art. 10 e os arts. 1.022, I e II, 1.025, 489, § 1º, II e IV, 505, 507, 937, I, todos do Código de Processo Civil.

Sustenta, quanto à violação ao art. 10, que houve decisão surpresa, sem prévia manifestação das partes.

Argumenta, também, que houve violação ao direito de sustentação oral, conforme art. 937, I do CPC.

Aduz, ainda, violação ao art. 57 da Lei nº 8.245/1991, ao não reconhecer a possibilidade de despejo por denúncia vazia em contrato de sublocação por prazo indeterminado. Alega que a interpretação do contrato de sublocação deveria seguir as disposições da Lei de Locações, o que teria sido demonstrado, no caso, por elementos probatórios. Haveria, por fim, violação aos arts. 14 e 15 da Lei nº 8.245/1991, uma vez que o Tribunal de origem não aplicou corretamente as regras de locação aos contratos de sublocação.

Transcorreu o prazo para as contrarrazões sem manifestação do recorrido, conforme certidão de fl. 769.

É o relatório.

VOTO

Trata-se de ação de despejo por denúncia vazia ajuizada por Ipiranga Produtos de Petróleo S.A. contra Auto Posto Teles Pires Ltda., fundamentada no art. 57 da Lei nº 8.245/1991.

Inicialmente, a recorrente sustenta que houve decisão surpresa, sem prévia manifestação das partes quanto à possibilidade de extinção do processo, sem resolução do mérito, por inadequação da via eleita. Contudo, verifica-se que o Tribunal de origem fundamentou adequadamente sua decisão com base na interpretação sistemática dos arts. 15 e 57 da Lei nº 8.245/1991, matéria de direito que independe de manifestação prévia das partes, não se configurando, assim, a alegada violação ao art. 10 do Código de Processo Civil.

No que se refere à violação ao art. 1.022 do CPC/2015, se as questões trazidas à discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil. No caso, o acórdão recorrido enfrentou adequadamente todas as questões postas no recurso de apelação.

As demais alegações da recorrente encontram óbice intransponível nas Súmulas 5 e 7 desta Corte, uma vez que demandariam reexame de matéria fático-

probatória e interpretação de cláusulas contratuais, vedados em sede de recurso especial.

Para melhor entendimento dos fatos, passo a fazer um breve resumo da demanda.

Segundo a moldura fática apresentada pelas instâncias ordinárias, a recorrente, Ipiranga Produtos de Petróleo S.A ajuizou ação de despejo por denúncia vazia contra Auto Posto Teles Pires Ltda., alegando que firmou contrato de locação por prazo indeterminado (Auto Posto Rota), posteriormente cedido à ré, e que, por desinteresse na continuidade da relação, notificou a sublocatária para desocupar o imóvel no prazo de 30 dias, nos termos do artigo 57 da Lei 8.245/91.

O art. 15 da Lei de Locações estabelece o regime jurídico da sublocação, dispondo que esta deve observar as condições da locação principal. Trata-se de aplicação do princípio geral segundo o qual o acessório segue o principal (*accessorium sequitur principale*).

O art. 57 da Lei nº 8.245/1991 permite a ação de despejo por denúncia vazia exclusivamente nas locações por prazo indeterminado. A *ratio legis* desta disposição reside na proteção do locatário contra a rescisão unilateral imotivada durante a vigência de prazo determinado contratualmente estabelecido.

No caso dos autos, o contrato de locação principal possui prazo determinado de dez anos. Consequentemente, por força do art. 15 da Lei de Locações, a sublocação dele decorrente também é por prazo determinado, não se enquadrando na hipótese do art. 57 da referida lei.

O Tribunal de origem, ao extinguir o processo sem resolução do mérito, por inadequação da via eleita, aplicou corretamente os arts. 17 e 485, VI, do CPC/2015, uma vez que a sublocação deve seguir a sorte do contrato original, conforme art. 15 da Lei de Locações, e o contrato principal tem prazo determinado de dez anos, o que impede a utilização da ação de despejo por denúncia vazia, que exige contrato por prazo indeterminado.

As alegações da recorrente quanto à interpretação específica das cláusulas contratuais e à análise de elementos probatórios encontram vedação nas Súmulas 5 e 7/STJ, que impedem o reexame de matéria fático-probatória e interpretação de cláusulas contratuais em sede de recurso especial.

A decisão do Tribunal de origem está em perfeita consonância com o ordenamento jurídico vigente, aplicando corretamente os dispositivos da Lei de Locações ao caso concreto. Não há violação aos arts. 14, 15 e 57 da Lei nº 8.245/1991, mas sim adequada interpretação sistemática dos referidos dispositivos.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.139.411 / MS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0147838-7

Número de Origem:

08060320920228120001 0806032092022812000150001 8060320920228120001

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S.A.

ADVOGADA : MARIA LUCIA FERREIRA TEIXEIRA - MS008779

RECORRIDO : AUTO POSTO TELES PIRES LTDA.

ADVOGADO : ERICSON CESAR GOMES - MT008301B

INTERES. : LEOCADIO DE ALMEIDA ANTUNES FILHO

INTERES. : JERONIMO JOSE MERLO DOS SANTOS

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL - DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 08 de junho de 2026