



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2821243 - PR (2024/0465260-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **HAUER SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA**
ADVOGADO : **ANDERSON GASPAR - PR036541**
AGRAVANTE : **RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A**
ADVOGADOS : **AUGUSTO PASTUCH DE ALMEIDA - PR029178**
: **GUSTAVO DE ALMEIDA FLESSAK - PR031435**
: **FABIO VACELKOVSKI KONDRAT - PR036767**
: **ALESSANDRO DULEBA - PR036348**
: **MARINA FONTES DE RESENDE - DF044873**
: **BRUNA SILVA DE OLIVEIRA - DF047088**
SOC. de ADV : **ADVOCACIA FONTES ADVOGADOS ASSOCIADOS SS**
AGRAVADO : **RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A**
ADVOGADOS : **AUGUSTO PASTUCH DE ALMEIDA - PR029178**
: **GUSTAVO DE ALMEIDA FLESSAK - PR031435**
: **FABIO VACELKOVSKI KONDRAT - PR036767**
: **ALESSANDRO DULEBA - PR036348**
AGRAVADO : **J.CHEDE - ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA - EPP**
ADVOGADOS : **JÉSSICA AGDA DA SILVA PAOLONI - PR040659**
: **PEDRO SCHNIRMANN - PR049824**
: **HENRIQUE STAUT PETROCINI - PR083658**
AGRAVADO : **HAUER SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA**
ADVOGADO : **ANDERSON GASPAR - PR036541**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. SUBLOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. IMPOSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO (LEI N. 8.245/1991, ART. 51, I). RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA DO SUBLOCATÁRIO. AGRAVOS CONHECIDOS. RECURSOS ESPECIAIS NÃO PROVIDOS.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão adota fundamentação suficiente para resolver a controvérsia, ainda que diversa da pretendida pela recorrente.

2. O contrato de sublocação, embora derivado do contrato de locação, é autônomo e independente, não sendo possível aplicar o prazo determinado do contrato de locação à ação renovatória proposta pelo sublocatário.

3. Para fins de ajuizamento de ação renovatória pelo sublocatário, ambos os contratos - de locação e sublocação - devem ter sido firmados por escrito e por prazo determinado, conforme o art. 51, I, da Lei nº 8.245/1991.
4. A responsabilidade do locatário perante o locador persiste até a efetiva entrega das chaves do imóvel, mesmo após o término do contrato de locação, sendo a responsabilidade do sublocatário apenas subsidiária, nos termos do art. 16 da Lei nº 8.245/1991.
5. A sublocação não transfere as responsabilidades contratuais do locatário para o sublocatário, apenas amplia o número de pessoas envolvidas na relação jurídica, cada uma conservando suas obrigações próprias.
6. A jurisprudência desta Corte entende que a entrega das chaves do imóvel ao locador ou em juízo é o ato que põe fim à relação locatícia, sendo devido o aluguel referente ao período que antecedeu a referida extinção.
7. 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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2821243 - PR (2024/0465260-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : HAUER SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA
ADVOGADO : ANDERSON GASPAR - PR036541
AGRAVANTE : RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A
ADVOGADOS : AUGUSTO PASTUCH DE ALMEIDA - PR029178
GUSTAVO DE ALMEIDA FLESSAK - PR031435
FABIO VACELKOVSKI KONDRAT - PR036767
ALESSANDRO DULEBA - PR036348
MARINA FONTES DE RESENDE - DF044873
BRUNA SILVA DE OLIVEIRA - DF047088
SOC. de ADV : ADVOCACIA FONTES ADVOGADOS ASSOCIADOS SS
AGRAVADO : RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A
ADVOGADOS : AUGUSTO PASTUCH DE ALMEIDA - PR029178
GUSTAVO DE ALMEIDA FLESSAK - PR031435
FABIO VACELKOVSKI KONDRAT - PR036767
ALESSANDRO DULEBA - PR036348
AGRAVADO : J.CHEDE - ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA - EPP
ADVOGADOS : JÉSSICA AGDA DA SILVA PAOLONI - PR040659
PEDRO SCHNIRMANN - PR049824
HENRIQUE STAUT PETROCINI - PR083658
AGRAVADO : HAUER SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA
ADVOGADO : ANDERSON GASPAR - PR036541

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. SUBLOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. IMPOSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO (LEI N. 8.245/1991, ART. 51, I). RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA DO SUBLOCATÁRIO. AGRAVOS CONHECIDOS. RECURSOS ESPECIAIS NÃO PROVIDOS.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão adota fundamentação suficiente para resolver a controvérsia, ainda que diversa da pretendida pela recorrente.

2. O contrato de sublocação, embora derivado do contrato de locação, é autônomo e independente, não sendo possível aplicar o prazo determinado do contrato de locação à ação renovatória proposta pelo sublocatário.

3. Para fins de ajuizamento de ação renovatória pelo sublocatário, ambos os contratos - de locação e sublocação - devem ter sido firmados por escrito e por prazo determinado, conforme o art. 51, I, da Lei nº 8.245/1991.
4. A responsabilidade do locatário perante o locador persiste até a efetiva entrega das chaves do imóvel, mesmo após o término do contrato de locação, sendo a responsabilidade do sublocatário apenas subsidiária, nos termos do art. 16 da Lei nº 8.245/1991.
5. A sublocação não transfere as responsabilidades contratuais do locatário para o sublocatário, apenas amplia o número de pessoas envolvidas na relação jurídica, cada uma conservando suas obrigações próprias.
6. A jurisprudência desta Corte entende que a entrega das chaves do imóvel ao locador ou em juízo é o ato que põe fim à relação locatícia, sendo devido o aluguel referente ao período que antecedeu a referida extinção.
7. Agravos conhecidos para negar provimento aos recursos especiais.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos contra decisões que inadmitiram os recursos especiais interpostos por HAUER SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA e RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado:

“APELAÇÕES CÍVEIS. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL CELEBRADO ENTRE A PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL (J. CHEDE) E A EMPRESA DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS (RAIZEN) A QUAL SUBLOCOU O BEM À REVENDEDORA (AUTO POSTO NOVO HAUER). POSTO DE COMBUSTÍVEIS. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO AJUIZADA PELA SUBLOCATÁRIA EM FACE DA LOCADORA E DA SUBLOCADORA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO AJUIZADA PELA LOCATÁRIA EM FACE DA LOCADORA. SENTENÇA ÚNICA DE IMPROCEDÊNCIA DE AMBAS AS AÇÕES.

1. RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO NOS AUTOS DE AÇÃO RENOVATÓRIA PELA AUTORA/SUBLOCATÁRIA (AUTO POSTO NOVO HAUER). 1.1. PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO AO APELO. DESCABIMENTO. ART. 58, V, LEI Nº 8.245/1991. DECISÕES PROFERIDAS EM AÇÕES RENOVATÓRIAS DE LOCAÇÃO PRODUZEM EFEITOS DE FORMA IMEDIATA APÓS A PUBLICAÇÃO. AUSÊNCIA DE PROBABILIDADE DE PROVIMENTO DO RECURSO E DE RISCO DE DANO GRAVE OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO. 1.2. TESE DE NULIDADE DA SENTENÇA POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO E JULGAMENTO EXTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. DECISÃO SINGULAR QUE ENFRENTOU OS ARGUMENTOS EXPOSTOS PELAS PARTES E FUNDAMENTOU POSICIONAMENTO ADOTADO. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL QUE SE REVELA SUFICIENTE E ADEQUADA. RAZÕES QUE MÔSTRAM INCONFORMISMO DA PARTE AUTORA COM A SOLUÇÃO ADOTADA PELO JUÍZO DE ORIGEM. SENTENÇA QUE JULGOU NOS LIMITES DA LIDE, CONFORME A PRETENSÃO FORMULADA NA PETIÇÃO INICIAL. NULIDADE NÃO VERIFICADA. 1.3. PEDIDO DE REFORMA DA SENTENÇA PARA JULGAR PROCEDENTE A PRETENSÃO DE RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DIRETAMENTE COM A LOCADORA. NÃO ACOLHIMENTO. CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO COM PREVISÃO EXPRESSA DE PRAZO INDETERMINADO. FALTA DO REQUISITO PREVISTO NO ART. 51, INCISO I, LEI Nº 8.245/1991. IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DO PRAZO ESTIPULADO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO, POIS, SÃO RELAÇÕES AUTÔNOMAS. VALIDADE DA CLÁUSULA DE PRAZO INDETERMINADO, DEVENDO SE OBSERVAR A AUTONOMIA DA

VONTADE DOS CONTRATANTES. INAPLICABILIDADE DA REGRA DO ART. 45, DA LEI Nº 8.245/1991. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

2. RECURSOS INTERPOSTOS EM AMBAS AS DEMANDAS PELA LOCATÁRIA /SUBLOCADORA (RAÍZEN), PRETENSÃO DE DECLARAÇÃO DA EXTINÇÃO DO VÍNCULO LOCATÍCIO ENTRE A LOCATÁRIA E A LOCADORA A PARTIR DO TÉRMINO DO PRAZO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E INEXIGIBILIDADE DOS ALUGUEIS DEVIDOS EM DATA POSTERIOR. ATRIBUIÇÃO À SUBLOCATÁRIA DO DEVER DE PAGAMENTO DOS ALUGUEIS E DEMAIS ENCARGOS LOCATÍCIOS. NÃO ACOLHIMENTO. RESPONSABILIDADE DA LOCATÁRIA DE RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL AO TÉRMINO DO CONTRATO QUE, SE NÃO CUMPRIDA, GERA O DEVER DE PAGAMENTO DOS ALUGUEIS ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES E DEVOLUÇÃO DO BEM LIVRE DE ÔNUS. IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO NÃO DEVOLVIDO. PROPOSITURA DE AÇÃO RENOVATÓRIA PELA SUBLOCATÁRIA QUE NÃO EXIME A LOCATÁRIA DO DEVER DE PAGAMENTO. ART. 16, DA LEI Nº 8.245/1991 QUE PREVÊ QUE A RESPONSABILIDADE DA SUBLOCATÁRIA É SUBSIDIÁRIA, PERSISTINDO O DEVER DA LOCATÁRIA PERANTE A LOCADORA. SENTENÇA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS.” (fls. 1.021 /1.034)

Os embargos de declaração opostos por RAÍZEN S.A. foram acolhidos em parte, sem efeitos infringentes (fls. 1.111/1.116).

1. Em seu recurso especial, **HAUER SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA** alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

a) arts. 141, 489, §1º, IV, e 492 do Código de Processo Civil: sustentou que houve deficiência na fundamentação e julgamento *extra petita*, porque o pedido visou à renovação do contrato principal de locação e a sentença decidiu com base em requisito ausente na sublocação, a qual não exige contrato por prazo determinado.

(b) art. 51, caput, I e II, da Lei 8.245/1991: defendeu que o Tribunal exigiu indevidamente prazo determinado na sublocação, quando a lei referiu o contrato principal de locação; afirmou que estavam preenchidos os requisitos de contrato escrito e com prazo determinado superior a cinco anos.

(c) arts. 71 c/c 51 da Lei 8.245/1991: alegou que demonstrou o cumprimento dos requisitos formais da petição inicial e materiais da renovatória, e que o acórdão negou a renovação apesar da comprovação da exploração do comércio e dos demais requisitos legais.

Contrarrazões às fls. 1.162/1.170.

2. Por sua vez, **RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A** alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(a) art. 1.022, II, do Código de Processo Civil: afirmou que o acórdão embargado incorreu em omissão relevante ao não enfrentar a tese de que o locatário/sublocatário vencido deveria pagar, no período entre o término do contrato e a desocupação, o aluguel de mercado, previsto no contrato de locação ou apurado em perícia.

(b) arts. 72, II, §1º e §4º, e 73 da Lei 8.245/1991: defendeu que houve contrariedade à Lei de Locações ao se fixar, para o período da graça, o valor do contrato de sublocação, e sustentou que se deveria condenar o sublocatário ao justo preço do aluguel (contrato de locação ou perícia), com cobrança das diferenças.

(c) arts. 422, 575 e 884 do Código Civil: alegou que o acórdão negou vigência aos dispositivos de boa-fé objetiva, arbitramento de aluguel após o término e vedação ao enriquecimento sem causa, pois permitiu a permanência no imóvel com pagamento inferior ao valor de mercado.

Contrarrazões às fls. 1.236/1.249.

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que HAUER SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA, na condição de sublocatária de imóvel utilizado para exploração de atividade de posto de combustíveis, propôs **ação renovatória de locação** em face da sublocadora RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A e da locadora J.CHEDE - ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA - EPP.

Alegou que ocupa e explora, há mais de cinco anos, posto de combustíveis instalado no imóvel cujo **contrato de locação** foi firmado com vigência até 31/08/2020, e que a **sublocação total do imóvel foi celebrada por prazo indeterminado**, requerendo renovação do contrato diretamente com a locadora e apresentando proposta de aluguel e, subsidiariamente, a fixação por perícia.

Paralelamente, a sublocadora RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A ajuizou **pedido de tutela de urgência em caráter antecedente** em face da locadora J.CHEDE - ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA - EPP. a fim de obstar os efeitos de protesto relativo a valores de aluguéis devidos após o término do contrato de locação, em razão da desocupação do imóvel pela sublocatária. Indeferido o pedido, a sublocadora apresentou **pedido principal** a fim de seja reconhecida a **extinção do vínculo locatício** existente entre as partes na data do término do contrato de locação, declarando-se a inexigibilidade das cobranças de aluguel/encargos a partir da referida data, que alegou serem de responsabilidade da sublocatária.

Ambas as ações foram **julgadas em conjunto**, sendo que a sentença julgou **improcedente a ação renovatória**, por ausência do requisito do inciso I do art. 51 da Lei 8.245/1991, pois o **contrato de sublocação foi firmado por prazo indeterminado**, e **improcedente o pedido declaratório da sublocadora**, reconhecendo que subsiste a sua responsabilidade pela restituição do imóvel e pelo pagamento de aluguéis e encargos, nos termos do contrato e do art. 16 da Lei 8.245/1991.

O eg. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná **negou provimento às apelações**, mantendo integralmente a sentença, reafirmando a impossibilidade de renovação por ausência de prazo determinado na sublocação e assentou que a responsabilidade da locatária pelo pagamento dos aluguéis e pela devolução do imóvel persiste até a efetiva entrega das chaves, sendo a responsabilidade da sublocatária apenas subsidiária (art. 16 da Lei 8.245/1991).

I - DO RECURSO DE HAUER SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA

Insurge-se a sublocatária recorrente contra capítulo do acórdão que julgou improcedente a ação renovatória por ausência do requisito do inciso I do art. 51 da Lei 8.245/1991, pois o contrato de sublocação foi firmado por prazo indeterminado.

Inicialmente, observa-se que não se viabiliza o recurso especial pela indicada nulidade em razão de deficiência na fundamentação, uma vez que as instâncias ordinárias indicaram adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando de forma clara, precisa e completa as questões relevantes do processo e solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

Ainda, consoante o entendimento pacificado desta Corte Superior, não ocorre julgamento *extra petita* quando o julgador, adstrito às circunstâncias fáticas (causa de pedir remota) e aos pedidos das partes, procede à subsunção normativa utilizando-se de fundamentos jurídicos diversos dos esposados pelos autores e refutados pelo réu, por força do princípio do *jura novit curia*. Nesse sentido, os seguintes precedentes:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que não ocorre julgamento extra ou ultra petita quando o julgador, adstrito às circunstâncias fáticas (causa de pedir remota) e aos pedidos das partes, procede à subsunção normativa utilizando-se de fundamentos jurídicos diversos dos esposados pelos autores e refutados pelo réu, por força do princípio do jura novit curia. Precedentes.

2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.744.495/GO, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 5/6/2025, g.n.)

No presente caso, o eg. Tribunal de Justiça afastou expressamente a ocorrência de deficiência na fundamentação da sentença e de julgamento *extra petita*, nos seguintes termos:

"Em preliminar, o autor Auto Posto Novo Hauer Ltda. defende a nulidade da sentença por ausência de fundamentação, pois, não indicou os motivos concretos que a levaram a entender que o pedido formulado na exordial visava renovar a sublocação, ou que o art. 51, da Lei nº 8.245/91 exige da sublocação

prazo determinado, quando, na realidade, a renovação tem por lastro exclusivamente o contrato de locação.

Sustenta que o julgamento é extra petita, ao afirmar que a causa de pedir e o pedido limitaram-se à declaração de renovação do contrato de locação diretamente entre o requerente e o proprietário do imóvel, contudo, a sentença analisou a presença dos requisitos do art. 51, da Lei nº 8.245/91 sob a ótica da sublocação, em afronta aos arts. 141, 492 e 489, §1º, do CPC.

Inobstante os argumentos, a tese não prospera.

O artigo 93, inciso IX, da CF, impõe a obrigatoriedade de que ‘todos os julgamentos dos órgãos do Poder Judiciário serão públicos, e fundamentadas todas as decisões, sob pena de nulidade’, enquanto o atual Código de Processo Civil prevê expressamente regras para que as decisões não abriguem nulidade, explicitando as hipóteses em que não se considera fundamentada a decisão, nos seguintes termos:

Art. 489. São elementos essenciais da sentença:

(...)

§1º Não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que:

I– se limitar à indicação, à reprodução ou à paráfrase do ato normativo, sem explicar sua relação com a causa ou a questão decidida; II – empregar conceitos jurídicos indeterminados, sem explicar o motivo concreto de sua incidência no caso;

III – invocar motivos que se prestariam a justificar qualquer outra decisão;

IV– não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador; V– se limitar a invocar precedente ou enunciado de súmula, sem identificar seus fundamentos determinantes nem demonstrar que o caso sob julgamento se ajusta àqueles fundamentos;

VI – deixar de seguir enunciado de súmula, jurisprudência ou precedente invocado pela parte, sem demonstrar a existência de distinção no caso em julgamento ou a superação do entendimento.

No presente caso, em que pese a alegação de ofensa ao princípio da motivação da decisão judicial, de uma leitura atenta da sentença, é possível verificar que o juízo de origem a fundamentou de forma clara, coerente e inteligível, analisando a prova documental e testemunhal produzidas em juízo, especificando os dispositivos legais adotados e apontando o entendimento pertinente ao caso.

Ressalta-se que a regra do art. 489, §1º, do CPC, trata das motivações das decisões judiciais, mas, não afasta a liberdade do juízo singular na valoração da prova, não estando o julgador obrigado a responder a todas as alegações das partes, quando já encontrou motivo claro e suficiente para fundamentar a decisão.

Nota-se, ainda, que fundamentação sucinta não representa vício da sentença, da mesma forma em que a adoção pelo julgador de tese diversa daquela defendida pelo litigante não é fundamento para a sua nulidade, como, a propósito, é o entendimento do STJ e deste TJPR:

(...)

É de se pontuar, ainda, que as razões recursais, neste ponto, denotam muito mais uma insatisfação da parte com a solução adotada do que qualquer vício na sentença, não havendo que se falar em nulidade nesse sentido.

Isso porque, apesar de o recorrente defender que a sua pretensão busca a renovação do contrato de locação, e que a sentença não indicou por quais motivos entendeu que o objeto da controvérsia era a renovação da sublocação, depreende-se da r. decisão que o julgador destacou não ser permitido ao sublocatário aproveitar a disposição contratual de prazo determinado do contrato de locação original, do qual não fez parte, pois se tratam de relações distintas e independentes.

Tal conclusão diz respeito ao entendimento adotado pelo juízo singular, e não configura vício de fundamentação, e tampouco julgamento fora dos limites da lide, a justificar a arguição de nulidade.

A propósito, sabe que, nos moldes dos artigos 141 e 492, do Código de Processo Civil, a lide deve ser decidida nos termos em que proposta, sendo vedado o conhecimento de matérias não suscitadas em relação às quais a lei exija iniciativa das partes. Assim, não é permitido que se decida de modo diverso ou além do pedido constante da inicial, de modo que a inobservância dos limites da demanda implicaria nulidade da sentença.

No caso dos autos, porém, inobstante os argumentos expostos pelo autor, ora apelante, não se vislumbra que a sentença tenha julgado além dos limites da lide, pois, ainda que o requerente afirme que formulou o pedido de renovação com base no contrato de locação, não se mostra cabível que a análise da presença dos requisitos do art. 51, da Lei nº 8.245/1991, se dê com base em relação jurídica da qual o autor sequer fez parte.

Em razão disso, a sentença, em observância à jurisprudência do Tribunal, ressaltou que é vedada a renovação do contrato de locação pelo sublocatário quando a sublocação foi firmada por prazo indeterminado, não sendo possível que o apelante tente se valer das condições estipuladas no contrato de locação para a sua pretensão.

Sendo assim, reafirma-se que as razões recursais que apontam a nulidade da sentença, na verdade, representam unicamente o inconformismo do autor com o mérito do julgamento, o que será analisado mais adiante, não havendo que se falar em vício da decisão." (fls. 1.026/1.028, g.n.)

Dessa forma, as instâncias ordinárias, ao concluírem pela impossibilidade de renovação do contrato, procederam ao enquadramento jurídico da situação fático-processual constantes dos autos, com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, em observância aos limites da causa, não havendo que se falar julgamento *extra petita*.

Consoante entendimento desta Corte, não é possível confundir o julgamento em desconformidade com os interesses da parte com deficiência na fundamentação, ou julgamento *extra petita*, quando o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela recorrente.

Quando ao mérito da ação renovatória, o acórdão estadual concluiu pelo descabimento da ação renovatória proposta pela sublocatária ao fundamento de que o contrato de sublocação foi firmado por prazo indeterminado, não cumprindo com o requisito do art. 51, I, da Lei n. 8.245/1991. Leia-se, a propósito, o seguinte trecho do v. acórdão:

"Quanto ao mérito, sustenta o requerente que, ao atribuir exclusivamente ao sublocatário a legitimidade para a propositura da ação renovatória do contrato de locação na hipótese em que há sublocação total do imóvel, a legislação indica que a relação jurídica a ser renovada é o contrato de locação primário, e não a sublocação, em relação à qual não há exigência de requisito temporal para autorizar a pretensão.

Diante disso, aduz que, se o pedido renovatório tem fulcro na formação de uma nova relação com o proprietário, irrelevante que a sublocação tenha sido firmada com prazo indeterminado, visto que os requisitos do art. 51, da Lei nº 8.245/91 devem ser averiguados com base no contrato de locação primário.

Destaca, ainda, que, nos termos do art. 45, da Lei nº 8.245/91, a cláusula de prazo indeterminado do contrato de sublocação revela-se nula, pois inserida com o objetivo de obstar a pretensão renovatória; e que todos os requisitos exigidos pela Lei foram preenchidos, o que impõe a reforma da sentença para julgar procedente a ação.

A insurgência recursal, porém, não deve prosperar, devendo ser mantida a sentença por seus próprios fundamentos.

Extraí-se dos autos que, em setembro de 1970, as requeridas Raízen S/A e J. Chede Administração e Participações Ltda. firmaram contrato de locação tendo por objeto o imóvel registrado na matrícula sob nº 13.973, do 7º CRI de Curitiba/PR e, após sucessivos aditivos, em setembro de 2005, estipularam a renovação do contrato pelo prazo de quinze anos, a findar em agosto de 2020 (mov. 1.14/orig.).

Em paralelo, a requerida Raízen S/A, atuando na condição de distribuidora de combustíveis, celebrou contrato de sublocação da totalidade do imóvel ao ora autor Auto Posto Novo Hauer Ltda., responsável pela revenda no varejo dos produtos, por prazo indeterminado, conforme cláusula terceira do instrumento (mov. 1.15/orig.):

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1. O presente contrato vigorará por prazo indeterminado, podendo ser denunciado por qualquer das partes, a qualquer tempo e sem motivo justificado, mediante aviso prévio e escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Ante o término do prazo locatício, a ré Raízen S/A notificou a proprietária do imóvel acerca do desinteresse na renovação da relação locatícia, bem como avisou o sublocatário sobre a necessidade de devolução do imóvel, ensejando a propositura da ação renovatória pelo apelante Auto Posto Novo Hauer Ltda.

Sabe-se que a ação renovatória visa evitar o enriquecimento ilícito da parte locadora, de modo a proteger o fundo de comércio criado e desenvolvido pelo locatário durante a vigência do contrato de locação, tratando-se, portanto, de direito pertencente ao locatário, ainda que a contragosto do locador, e que depende exclusivamente do preenchimento dos requisitos previstos no artigo 51, da Lei nº 8.245/1991.

Na hipótese, porém, em que o locatário subloca integralmente o imóvel à empresa revendedora e varejista, a legitimidade para propositura da renovatória passa a ser da parte sublocatária, à luz do artigo 51, §1º, da Lei nº 8.245 /1991, de modo que o proprietário do imóvel fica obrigado à renovação a pedido do sublocatário, que deve comprovar o preenchimento dos requisitos previstos na legislação.

(...)

A sentença recorrida julgou improcedente a pretensão, diante do fato de que o contrato de sublocação vige por prazo indeterminado, o que afasta o direito à renovação, na forma do art. 51, inciso I, da Lei nº 8.245/1991.

Inobstante o apelante defenda que o prazo a ser considerado é aquele que foi estabelecido no contrato de locação celebrado entre as requeridas, tratando-se de prazo determinado e que autoriza a renovação, tal tese não prospera. Isso porque, em que pese esteja diante de relações que derivam uma da outra, os contratos de locação e de sublocação são autônomos e independentes entre si, não sendo cabível que as condições relativas à duração da locação se transmitam à sublocação.

Veja-se que, conforme destaque acima, as partes estabeleceram de modo expresso que o contrato de sublocação vigeria por prazo indeterminado, podendo ser denunciado a qualquer tempo, inexistindo ilegalidade ou abusividade na sua previsão. Isso porque tal condição foi livremente pactuada pelas partes, de modo que, quando da celebração do contrato, o sublocatário considerou a conveniência da contratação para o desenvolvimento da sua atividade, tendo promovido a revenda de combustíveis por pelo menos 05 anos sem questionar a aplicabilidade da cláusula em questão.

Ademais, é evidente que, ao aceitar a sublocação sem prazo determinado, o apelante ponderou a notoriedade da marca de combustíveis a ser comercializada e o recebimento do imóvel “com benfeitorias, tanques de armazenagem de combustíveis, bombas para abastecimento de veículos, emblemas, painéis, postes e materiais de propaganda necessários ao exercício da atividade de revendedor varejista de combustíveis, com as cores, marca, logotipo, padrões e demais elementos de manifestação visual da SUBLOCADORA”(cláusula primeira, mov. 1.15/orig.), o que indica que, a princípio, o fundo de comércio já estava estruturado e foi cedido ao recorrente.

Nesse cenário, há que se levar em conta a autonomia da vontade como o princípio basilar do direito contratual, assegurando aos contratantes a plena liberdade em disciplinar os seus interesses, e autorizando-os a escolher um regime contratual que impeça a renovação compulsória da relação locatícia, o que deve ser respeitado."

A **ação renovatória**, prevista no **art. 51 da Lei n. 8.245/1991**, prevê o direito à renovação do contrato de locação mesmo a contragosto do locador, desde que preenchidos os requisitos previstos no dispositivo legal, com a finalidade de **evitar o enriquecimento ilícito do locador**, protegendo o fundo de comércio criado e desenvolvido pelo locatário na vigência do contrato de locação. Nesse sentido:

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA E TELEOLÓGICA DO INCISO III DO ART. 71 DA LEI DE LOCAÇÕES (LEI N. 8245/91). POSSIBILIDADE DE AJUIZAMENTO DA AÇÃO RENOVATÓRIA COM A DEMONSTRAÇÃO NA PETIÇÃO INICIAL DO PARCELAMENTO DE DÉBITOS FISCAIS PELO LOCATÁRIO.

1. Controvérsia em torno da suficiência de certidão de parcelamento fiscal para demonstrar a quitação tributária exigida pelo inciso III do art. 71 da Lei de Locações (LL) para efeito do ajuizamento de ação renovatória de locação empresarial.

2. O tribunal de origem, interpretando de forma literal o disposto no inciso III do art. 71 da LL, entendeu não ser suficiente o parcelamento fiscal.

3. A ação renovatória de locação empresarial, tendo por escopo a proteção do fundo de comércio, reconhece ao locatário o direito de renovar seu contrato de locação de imóvel não residencial quando atendidas as exigências legais do art. 51 e seguintes da Lei de Locações.

4. A interpretação sistemática e teleológica do disposto no inciso III do art. 71 da LL conduz ao reconhecimento da regularidade do parcelamento fiscal firmado antes do ajuizamento da ação para propositura da renovatória de locação comercial.

5. Ausência de prejuízo ao locador e inoccorrência de falta grave a cláusula constante do contrato de locação, devendo ser priorizada a tutela do fundo de comércio.

6. Retorno dos autos ao tribunal de origem para aprofundamento das demais questões atinentes à ação renovatória, especialmente a adequação do valor ofertado a título de aluguel em face do preço de mercado.

7. RECURSO ESPECIAL PROVIDO."

(REsp n. 1.698.814/SP, relator **Ministro Paulo de Tarso Sanseverino**, Terceira Turma, julgado em 26/6/2018, DJe de 29/6/2018, g.n.)

Ocorre que, no segmento de distribuição e revenda de combustíveis, como é o caso dos autos, o contrato de locação de imóvel para funcionamento de posto de combustíveis possui **natureza sui generis**, uma vez que não se trata puramente de locação comercial, mas de **um conjunto de relações jurídicas** (v.g. distribuição, compra e venda de produtos com cláusula de exclusividade, comodato, entre outros), cuja discussão não pode se dar de forma estanque e dissociada das avenças conexas. A propósito:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO FIRMADO ENTRE DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS E POSTO DE REVENDA. CONTRATOS COLIGADOS. MANUTENÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA. APLICAÇÃO DA LEI N. 8.245/1991. INTERESSE DE AGIR RECONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Nos contratos coligados ou conexos há uma justaposição de modalidades diversas de contratos, de maneira que cada um destes mantém sua autonomia, preservando suas características próprias, haja vista que o objetivo da junção de tais contratos é possibilitar uma atividade econômica específica.

2. O fato de o contrato de sublocação possuir outros pactos adjacentes não retira sua autonomia nem o desnatura, notadamente quando as outras espécies contratuais a ele se colgam com o único objetivo de concretizar e viabilizar sua finalidade econômica, de modo que as relações jurídicas dele decorrentes serão regidas pela Lei n. 8.245/1991. Interesse de agir reconhecido, no caso vertente.

3. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.475.477/MG, relator **Ministro Marco Aurélio Bellizze**, Terceira Turma, julgado em 18/5/2021, DJe de 24/5/2021, g.n.)

De fato, o § 1º do do **art. 51 da Lei n. 8.245/1991** dispõe que "*O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário*".

Assim, atenta à natureza *sui generis* desses contratos, a jurisprudência dessa Corte se firmou no sentido de que **cabe ao sublocatário que está na posse do bem buscar a proteção ao fundo de comércio por meio da ação renovatória, sendo parte ilegítima para tanto a distribuidora**, legalmente impedida de comercializar diretamente seus produtos. Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. DISTRIBUIDORA DE PETRÓLEO.

SUBLOCAÇÃO TOTAL AO REVENDEDOR VAREJISTA. ILEGITIMIDADE ATIVA. IMPOSSIBILIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULA 5/STJ. INVIABILIDADE DE REEXAME DE MATÉRIA PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM O ENTENDIMENTO PRECONIZADO POR ESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal a quo consigna que a recorrente é parte ilegítima para propor a ação renovatória de locação, pois houve a sublocação total do bem em discussão. A reforma do acórdão, neste aspecto, demandaria interpretação de cláusula contratual e revolvimento do contexto fático-probatório, providências vedadas pelas Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

2. De acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a distribuidora de petróleo não possui legitimidade ativa para propor ação de renovação do contrato de aluguel, nos termos do art. 51, § 1º, da Lei n. 8.245/91, quando subloca totalmente o imóvel ao revendedor varejista. Precedentes.

3. Agravo regimental não provido."

(AgRg no AREsp n. 496.098/PR, relator **Ministro Luis Felipe Salomão**, Quarta Turma, julgado em 3/3/2015, DJe de 10/3/2015, g.n.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DISTRIBUIDORA DE PETRÓLEO. SUBLOCAÇÃO TOTAL. ILEGITIMIDADE PARA PROPOR AÇÃO RENOVATÓRIA. DECISÃO MANTIDA.

1. A distribuidora de petróleo, legalmente impedida de comercializar diretamente seus produtos, que subloca integralmente o imóvel para o revendedor, não tem legitimidade para promover a ação renovatória de aluguel. Precedentes.

2. Agravo regimental a que se nega provimento."

(AgRg no AREsp n. 540.563/PR, relator **Ministro Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, julgado em 2/10/2014, DJe de 8/10/2014, g.n.)

"LOCAÇÃO. PROCESSO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO CONTRA INADMISSÃO DE RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. DISTRIBUIDORA DE DERIVADOS DE PETRÓLEO. SUBLOCAÇÃO TOTAL AO REVENDEDOR VAREJISTA. ILEGITIMIDADE PARA PROPOR AÇÃO RENOVATÓRIA. LEI 8.245/91. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. Não enseja interposição de Recurso Especial matéria que não tenha sido ventilada no Julgado atacado e sobre a qual a parte não opôs os Embargos Declaratórios competentes, havendo, dessa forma, falta de prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356/STF.

2. A jurisprudência desta Corte firmou entendimento de que a distribuidora de petróleo, legalmente impedida de comercializar diretamente seus produtos, que subloca totalmente o imóvel ao revendedor varejista, não possui legitimidade para propor ação renovatória da locação, diante do óbice do art. 51, § 1o. da Lei 8.245/91 e da circunstância de que cabe ao sublocatário buscar a proteção ao fundo de comércio, por estar na posse do bem (REsp. 862.818/PR, Rel. Min. MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, DJU 25.06.2007).

3. Somente é admitida a revisão da verba honorária por esta Corte quando o valor arbitrado extrapola os limites da razoabilidade, o que, todavia, não se verifica no presente caso. Incidência da Súmula 7/STJ.

4. Agravo Regimental desprovido."

(AgRg no Ag n. 1.149.139/PR, relator **Ministro Napoleão Nunes Maia Filho**, Quinta Turma, julgado em 15/2/2011, DJe de 9/3/2011, g.n.)

"LOCAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. ALEGADA VIOLAÇÃO AO ART. 51 DA LEI N.º 8.245/91. ILEGITIMIDADE DA DISTRIBUIDORA DE PETRÓLEO PARA AJUIZAR A RENOVATÓRIA DE ALUGUEL. SUBLOCAÇÃO TOTAL. PRECEDENTES. OCORRÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 83 DESTA CORTE.

1. As distribuidoras de petróleo não possuem legitimidade para propor ação renovatória de locação, porquanto o art. 51, § 1.º, da Lei n.º 8.245/91 veda a comercialização varejista de combustível.

2. Estando o acórdão recorrido em sintonia com a jurisprudência pacificada desta Corte, incide, na espécie, o óbice da Súmula n.º 83 do Superior Tribunal de Justiça. Precedentes.

3. Agravo regimental desprovido."

(AgRg no REsp n. 1.171.231/GO, relatora **Ministra Laurita Vaz**, Quinta Turma, julgado em 24/8/2010, DJe de 27/9/2010, g.n.)

Ocorre que o contrato de sublocação, embora derivado do contrato de locação, com ele não se confunde, de modo que, **tratando-se de relações jurídicas autônomas, ambas devem ser examinadas para fins de cumprimento dos requisitos do art. 51, I a III, da Lei n. 8.245/1991, não sendo possível se aplicar o prazo determinado do contrato de locação à ação renovatória proposta pelo sublocatário.**

Portanto, para fins de ajuizamento de ação renovatória em caso de sublocação do imóvel, **ambos os contratos - de locação e sublocação - devem ter sido firmados por prazo determinado.**

Corroborar com tal entendimento o disposto no art. 71, parágrafo único, do referido diploma legal, que estabelece que *"Proposta a ação pelo sublocatário do imóvel ou de parte dele, serão citados o sublocador e o locador, como litisconsortes, salvo se, em virtude de locação originária ou renovada, o sublocador dispuser de prazo que admita renovar a sublocação; na primeira hipótese, procedente a ação, o proprietário ficará diretamente obrigado à renovação"*.

Disso conclui-se haver **duas hipóteses em que o sublocatário que pretende continuar no imóvel sublocado pode promover ação renovatória:** (i) quando a prorrogação da sublocação ultrapassar o prazo da locação, seja o prazo original ou renovado, hipótese em que haverá litisconsórcio passivo necessário entre locador e sublocador, e (ii) quando a prorrogação da sublocação couber no prazo da locação, hipótese na qual o sublocatário deverá demandar apenas em face do sublocador.

E no presente caso, sendo fato incontroverso que o contrato de sublocação foi firmado com prazo indeterminado, com a possibilidade de denúncia vazia por qualquer das partes, não se verifica, de fato, o preenchimento dos requisitos para o ajuizamento da ação renovatória, **não merecendo reparo o acórdão recorrido nesse ponto.**

II - DO RECURSO DE RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A

Insurge-se a **locatária/sublocadora** recorrente contra capítulo do acórdão que julgou **improcedente seu pedido declaratório de inexigibilidade das cobranças de aluguel e encargos**

posteriores ao término do contrato de locação, ao fundamento de que são de responsabilidade da sublocatária que, mesmo notificada, não desocupou o imóvel.

No que se refere à alegada violação do art. 1.022 do CPC/2015, **não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional**, a qual somente se configura quando, no julgamento dos embargos declaratórios, o Tribunal de origem insiste em omitir pronunciamento a respeito de questão que deveria ser decidida, e não foi.

No presente caso, verifica-se que a Corte local **enfrentou expressamente, desde o julgamento da apelação, as matérias relativas à responsabilidade pelo pagamento dos alugueis relativos ao período compreendido entre o término do contrato e a efetiva desocupação do imóvel pela sublocatária, e os respectivos valores, porém sem acolher as teses ventiladas pela ora agravante**, inexistindo justificativa para anulação do acórdão estadual por deficiência na prestação jurisdicional somente porque não decidida a questão sob o viés pretendido pela agravante.

Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, **fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela recorrente**, decidindo de modo integral a controvérsia posta, não sendo possível confundir o julgamento em desconformidade com os interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional. A propósito:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.”

(AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g.n.)

Sobre a questão de fundo, o eg. Tribunal de Justiça concluiu que, ainda que a culpa pelo atraso na devolução seja da sublocatária, **cabe à locatária, por força do contrato e do art. 16 da Lei n. 8.245/1991, pagar à locadora o valor integral do contrato de locação**, arcando com a diferença em relação ao quanto pago pela sublocatária, cuja responsabilidade perante a locadora é apenas subsidiária. É o que se extrai do seguinte trecho do v. acórdão:

*“No caso, observa-se que o acórdão analisou todos os elementos contidos nos autos, de forma clara, detalhada e bem fundamentada, expondo as razões pelas quais verificou que **não prospera a pretensão da parte embargante de que seja fixado o valor do aluguel de acordo com aquele previsto no contrato***

de locação (R\$ 35.512,37 em agosto de 2020), ou, então, que o valor devido pelo embargado seja apurado em perícia judicial na fase de liquidação do julgado.

Depreende-se que tal matéria foi amplamente enfrentada pelo acórdão ao se explicitar que o contrato objeto da renovatória não é o de locação, firmado entre a embargante e a proprietária do imóvel (em que vigia o valor de R\$ 35.512,37), mas o de sublocação, celebrado entre a embargante e a embargada. Isso porque, inobstante o pedido renovatório tenha por consequência a formação de relação direta entre o proprietário do imóvel e o sublocatário – que passa a ocupar a posição antes ocupada pelo locatário/sublocador – o sublocatário não era parte no contrato de locação primário, e só tem o seu direito garantido por força do contrato de sublocação, de modo que este é o instrumento válido também a amparar o valor devido pelo período em que o sublocatário permaneceu no imóvel, após término da avença de sublocação, em 31/08/2020.

Como expressamente decidido no acórdão embargado, tanto a Lei de Locações nº 8.245/1991, como o Contrato de Locação celebrado entre a locadora Chede Ltda. e a locatária Raízen Ltda. (ora embargante), preveem a obrigação da locatária de restituição do imóvel ao término do contrato, que, se não for cumprida, implica na manutenção do seu dever de pagamento dos encargos locatícios até a efetiva entrega das chaves e devolução do imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

A propósito, verifique-se o seguinte trecho da decisão colegiada: “No caso, restou incontroverso nos autos que, encerrado o prazo estipulado para a locação, em 30 de agosto de 2020, o imóvel não foi devolvido à locadora a fim de que ela pudesse usufruir do bem, de modo que remanesce o dever da locatária, ora apelante, quanto ao pagamento dos alugueis e demais encargos locatícios. Ora, sabe-se que a mera notificação extrajudicial enviada pela locatária à locadora manifestando o seu desinteresse na continuidade do contrato, sem a efetiva devolução do imóvel à locadora, não afasta as obrigações da apelante Raízen Ltda., a qual não pode transferir a responsabilidade assumida à sublocatária. Nesse contexto, ainda que a recorrente defenda que a restituição do bem somente não foi possível diante da permanência da sublocatária, a qual ajuizou a ação de renovação junto a locadora, é de se destacar que a responsabilidade da locatária subsiste perante a locadora, independentemente da existência da sublocação, vez que o vínculo foi formado entre Chede Ltda. e Raízen Ltda., como previsto expressamente no contrato, em sua cláusula décima segunda (mov. 1.5/orig.)”.

Com efeito, pelo que se extrai do acórdão embargado, a obrigação de pagar o valor integral de R\$ 35.512,37 frente à proprietária do imóvel advém do contrato de locação, e não do de sublocação. Portanto, cabe à embargante arcar com a diferença entre o valor devido no contrato de locação e o montante pago pela sublocadora em razão da sublocação. Não é possível transferir à sublocatária (embargada) as obrigações de natureza pessoal assumidas pela locatária/embargante no contrato de locação com Chede Ltda., não havendo que se falar em fixação do valor do aluguel devido pela embargada no montante de R\$ 35.512,37 ou em valor a ser apurado em perícia na fase de liquidação.” (fls. 1.114/1.115, g.n.)

Conforme já mencionado no exame do recurso da sublocatária, o contrato de sublocação, embora derivado do contrato de locação, com ele não se confunde, de modo que, tratando-se de relações jurídicas autônomas, cada um destes mantém suas características próprias.

Diferentemente do que ocorre na cessão de locação, **o contrato de sublocação não rompe o liame obrigacional estabelecido entre locador e locatário**, de modo que, mesmo que o imóvel esteja na posse do sublocatário, **é o locatário/sublocador que continua obrigado a adimplir todas as obrigações assumidas perante o locador no contrato de locação**, como o pagamento dos aluguéis e a conservação do bem, independentemente de ter o locador consentido com a sublocação, **respondendo inclusive pelos atos do sublocatário**.

Isso porque nos termos do **art. 16 da Lei do Inquilinato** "*O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide*". Isso significa que **a sublocação não transfere as responsabilidades contratuais do locatário para o sublocatário**, apenas amplia o número de pessoas envolvidas na relação jurídica, cada uma conservando suas obrigações próprias.

Portanto, considerando que a lei prevê expressamente a **responsabilidade subsidiária do sublocatário**, nada impede que em caso de inadimplência dos aluguéis o locador demande o locatário e o sublocatário. Todavia, este último **somente responderá desde que esgotadas as possibilidades de cobrança do locatário e no limite do valor da sublocação**. A propósito:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. 1. ALEGAÇÃO DE NULIDADE. INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO. EXCEÇÃO DE INCOMPETÊNCIA. DEFINITIVAMENTE JULGADA. NULIDADE AFASTADA. 2. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. QUESTÕES APONTADAS EXAMINADAS PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. ÔMISSÃO NÃO CONFIGURADA. 3. CONTRATO DE ALUGUEL DE IMÓVEIS. SUBLOCAÇÃO ILEGÍTIMA. RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA E LIMITADA. LEGITIMIDADE PASSIVA EXTRAORDINÁRIA RECONHECIDA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A questão central do recurso especial é definir se o sublocatário é sujeito passivo legítimo para responder por ação de execução do contrato de locação e qual a extensão de sua responsabilidade.

2. Oposta exceção de incompetência, ficam os autos principais suspensos até seu julgamento pelo Tribunal a quo, quando o processo retoma seu curso. Precedentes.

3. Não se decreta a nulidade, contudo, se não paralisado o processo, sobreveio acórdão que julgou definitivamente o agravo de instrumento afastando a exceção por ausência de prejuízo.

4. Não se caracteriza vício de omissão, quando o Tribunal julga a lide nos limites em que proposta a demanda, declinando, de forma expressa e coerente, os fundamentos utilizados como razão de decidir.

5. A legitimidade passiva para a ação de execução de título extrajudicial é virtualmente aquela estabelecida de forma expressa no título exequendo, uma vez que pessoas estranhas ao título podem ser alcançadas, seja por legitimação ordinária secundária, seja por legitimação extraordinária.

6. Ao se estabelecer a responsabilidade do sublocatário por dívidas do sublocador ao locador, ainda que de forma subsidiária e limitada (art. 16 da Lei n. 8.245/1991), é possível sua inclusão no polo passivo de execução de aluguel, a despeito da inexistência de relação jurídica direta entre locador e sublocatário.

7. A responsabilização patrimonial do sublocatário é aplicável tanto à sublocação legítima quanto à ilegítima.

8. Recurso especial parcialmente provido."

(REsp n. 1.384.647/SP, relator **Ministro Marco Aurélio Bellizze**, Terceira Turma, julgado em 19/2/2019, DJe de 22/2/2019, g.n.)

No entanto, tal circunstância não autoriza que o locatário **transfira ao sublocatário a responsabilidade pelo pagamento dos aluguéis devidos ao locador, nem mesmo em razão da permanência no imóvel após o término do contrato de locação**, uma vez que, nos termos da jurisprudência desta Corte, **é a efetiva entrega das chaves do imóvel ao locador - ou em juízo - que põe fim à relação locatícia.**

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 434 E 435 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356/STF. BENFEITORIA. INDENIZAÇÃO. SÚMULA 335/STJ. PAGAMENTO DE ALUGUEL. ENTREGA DAS CHAVES. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DA CONCLUSÃO DO TRIBUNAL LOCAL. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Incidem as Súmulas 282 e 356 do STF, na espécie, porquanto ausente o prequestionamento.

1.1. É firme a jurisprudência assentada nesta Corte no sentido de que para que haja a possibilidade do prequestionamento implícito, cabe à parte alegar, quando de suas razões do recurso especial, a necessária violação do art. 1.022 do referido Código, de modo a permitir sanar eventual omissão por meio de novo julgamento dos aclaratórios, caso existente, o que não foi feito no presente feito.

Precedentes.

2. Com efeito, no tocante às cláusulas contratuais que dispõem sobre a renúncia à indenização das benfeitorias, pertinente destacar que tal renúncia encontra respaldo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme estabelecido pela Súmula 335, segundo a qual "nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção."

2.1. Quanto aos aluguéis devidos à parte recorrida, oportuno consignar que a jurisprudência desta Corte entende que "a entrega das chaves do imóvel em juízo põe fim à relação locatícia, sendo devido o aluguel referente ao período que antecedeu à referida extinção" (AgInt no REsp 1.423.281/AM, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 21/11/2019, DJe 06/12/2019).

3. Modificar o entendimento do Tribunal local, acerca do direito da parte recorrida em receber valores a título de multa, juros e correção monetária incidentes sobre os aluguéis pagos em atraso; ao reembolso da quantia paga à municipalidade; à ocorrência de violação ao princípio da boa-fé; a receber a multa, prevista contratualmente, devido ao descumprimento de obrigações contratuais;

à renúncia às benfeitorias; e a ser indevida a devolução do valor pago pela ora insurgente antecipadamente, incorrerá em reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável, devido ao óbice da Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno improvido."

(AgInt no AREsp n. 1.722.852/SP, relator **Ministro Marco Aurélio Bellizze**, Terceira Turma, julgado em 2/5/2022, DJe de 11/5/2022, g.n.)

Nos termos dos arts. **573, 574 e 575 do CC/02**, se após o final do prazo estabelecido no contrato, o locatário permanecer na posse do bem sem oposição do locador, a locação será

prorrogada pelo mesmo aluguel avençado, somente sendo possível alterar os valores dos aluguéis, por arbitramento do locador caso o locatário, mesmo notificado pelo locador, não restitua o bem. Confira-se:

Art. 573. A locação por tempo determinado cessa de pleno direito findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Art. 574. Se, findo o prazo, o locatário continuar na posse da coisa alugada, sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação pelo mesmo aluguel, mas sem prazo determinado.

Art. 575. Se, notificado o locatário, não restituir a coisa, pagará, enquanto a tiver em seu poder, o aluguel que o locador arbitrar, e responderá pelo dano que ela venha a sofrer, embora proveniente de caso fortuito.

Parágrafo único. Se o aluguel arbitrado for manifestamente excessivo, poderá o juiz reduzi-lo, mas tendo sempre em conta o seu caráter de penalidade.

Portanto, considerando que a responsabilidade do locatário permanece hígida perante o locador a despeito da sublocação do bem, **independentemente do prazo avençado para o termo da locação, enquanto não devolvido o imóvel ao locador, com a efetiva entrega das chaves, o contrato continua vigendo, sendo devido o aluguel referente ao período que antecedeu a extinção, nos termos do contrato de locação originário.** Cinfira-se:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE. EXECUÇÃO DE ALUGUÉIS VENCIDOS NO CURSO DO PROCESSO. POSSIBILIDADE. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que, diante do insucesso da ação renovatória, cabe o pagamento dos aluguéis vigentes à época do contrato, bem como, dada a natureza dúplice da ação renovatória, permite-se, na hipótese de improcedência do pedido, a execução dos aluguéis vencidos no curso do processo. Precedentes.

2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

3. É deficiente a fundamentação do recurso especial quando há incompatibilidade entre a tese sustentada e o comando normativo contido no dispositivo legal apontado como violado. Incidência da Súmula 284 do STF.

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 1.326.418/SP, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 3/6/2024, DJe de 7/6/2024, g.n.)

E somente por iniciativa do locador, e não do locatário/sublocador, como se pretende, seria possível a alteração do valor a ser pago pelos aluguéis, ou ainda em razão da procedência da ação renovatória, circunstâncias não verificadas no caso concreto, sendo importante ressaltar que eventuais valores inadimplidos pelo sublocatário devem ser perseguidos pelo locatário/sublocatário por meio de expediente próprio.

Nesse cenário, não merece reparo o acórdão recorrido também nesse ponto.

III - DISPOSITIVO

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

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários devidos pelos recorrentes de 11% (onze por cento) para 12% (doze por cento).

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.821.243 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0465260-0

Número de Origem:

00350431320198160001 00379602920248160001 350431320198160001 379602920248160001

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

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 : HAUER SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA

ADVOGADO : ANDERSON GASPAR - PR036541

AGRAVANTE : RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A

ADVOGADOS : AUGUSTO PASTUCH DE ALMEIDA - PR029178

GUSTAVO DE ALMEIDA FLESSAK - PR031435

FABIO VACELKOVSKI KONDRAT - PR036767

ALESSANDRO DULEBA - PR036348

MARINA FONTES DE RESENDE - DF044873

BRUNA SILVA DE OLIVEIRA - DF047088

SOC. de
ADV.

ADVOCACIA FONTES ADVOGADOS ASSOCIADOS SS

AGRAVADO : RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A

ADVOGADOS : AUGUSTO PASTUCH DE ALMEIDA - PR029178

GUSTAVO DE ALMEIDA FLESSAK - PR031435

FABIO VACELKOVSKI KONDRAT - PR036767

ALESSANDRO DULEBA - PR036348

AGRAVADO : J.CHEDE - ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA - EPP

ADVOGADOS : JÉSSICA AGDA DA SILVA PAOLONI - PR040659

PEDRO SCHNIRMANN - PR049824

HENRIQUE STAUT PETROCINI - PR083658

AGRAVADO : HAUER SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA

ADVOGADO : ANDERSON GASPAR - PR036541

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). BRUNA SILVA DE OLIVEIRA, pelas partes: AGRAVANTE: RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A e AGRAVADO: RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A.

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2025