SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2846273 - RS (2025/0031903-1)

RELATOR	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	REINALDO OLIVEIRA DE OLIVEIRA JUNIOR
ADVOGADO	:	REINALDO OLIVEIRA DE OLIVEIRA JÚNIOR (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS064520
AGRAVADO	:	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
ADVOGADOS	:	GUILHERME PEDERNEIRAS JAEGER - RS049175 JULIANA RAQUEL BRITO DOS SANTOS - RS126246

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC /2015. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. DENÚNCIA VAZIA. EXERCÍCIO REGULAR DE DIREITO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não se verifica a alegada violação ao art. 1.022 do CPC/2015, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, não sendo possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação.

2. O Tribunal de origem concluiu pela inexistência de índole abusiva na denúncia do contrato e ausência de prova de ofensa a direitos de personalidade ou ato ilícito por parte da ré, afastando a pretensão indenizatória.

3. O acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência do STJ, que autoriza a denúncia vazia de contrato de locação por prazo indeterminado, desde que haja notificação prévia em tempo razoável, sem gerar indenização. Súmula 83 /STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

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 26/08/2025 a 01/09/2025, 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, 04 de setembro de 2025.

Documento eletrônico VDA50162998 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 04/09/2025 16:27:53
Publicação no DJEN/CNJ de 08/09/2025. Código de Controle do Documento: 3256cc07-00cc-467e-b2c0-318d405b4ce0

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA50162998 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 04/09/2025 16:27:53
Publicação no DJEN/CNJ de 08/09/2025. Código de Controle do Documento: 3256cc07-00cc-467e-b2c0-318d405b4ce0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2846273 - RS (2025/0031903-1)

RELATOR	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	REINALDO OLIVEIRA DE OLIVEIRA JUNIOR
ADVOGADO	:	REINALDO OLIVEIRA DE OLIVEIRA JÚNIOR (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS064520
AGRAVADO	:	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
ADVOGADOS	:	GUILHERME PEDERNEIRAS JAEGER - RS049175 JULIANA RAQUEL BRITO DOS SANTOS - RS126246

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC /2015. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. DENÚNCIA VAZIA. EXERCÍCIO REGULAR DE DIREITO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não se verifica a alegada violação ao art. 1.022 do CPC/2015, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, não sendo possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação.

2. O Tribunal de origem concluiu pela inexistência de índole abusiva na denúncia do contrato e ausência de prova de ofensa a direitos de personalidade ou ato ilícito por parte da ré, afastando a pretensão indenizatória.

3. O acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência do STJ, que autoriza a denúncia vazia de contrato de locação por prazo indeterminado, desde que haja notificação prévia em tempo razoável, sem gerar indenização. Súmula 83 /STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno, interposto por REINALDO OLIVEIRA DE OLIVEIRA JUNIOR, contra decisão proferida por esta Relatoria, às fls. 1407-1412, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Em suas razões recursais, a parte agravante sustenta, em síntese, que: (i) houve negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de origem, que não analisou questões essenciais, como os investimentos vultosos realizados e os precedentes invocados, violando os artigos 489, § 1°, IV e VI, e 1.022, II, do Código de Processo Civil (fl. 1417); (ii) a presunção de que a notificação de denúncia vazia foi um exercício regular de direito contraria diretamente precedentes do STJ (fl. 1418); e (iii) "*A decisão monocrática, ao aplicar a Súmula 7 do STJ,*

Documento eletrônico VDA49752126 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 25/08/2025 20:19:58
Código de Controle do Documento: ffec807c-ed07-495c-88ca-7b044af0a36e

deixou de considerar que a análise dos investimentos vultosos e do impacto da pandemia não exige reexame de provas, mas sim a correta valoração jurídica dos fatos já comprovados nos autos. A jurisprudência do STJ exige a análise do prazo razoável à luz dos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual, o que não foi observado pelo Tribunal de origem, caracterizando a violação direta ao art. 473 do Código Civil" (fls. 1418-1419).

A parte agravada apresentou impugnação às fls. 1439-1444.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não tem como prosperar.

Observa-se que os argumentos trazidos pela parte recorrente se mostram insuficientes para infirmar a decisão agravada, a qual deve ser confirmada.

Cuida-se, na origem, de ação de indenização por danos morais e materiais, ajuizada por Reinaldo Oliveira de Oliveira Júnior, em face de Ipiranga Produtos de Petróleo S.A., sustentando que adquiriu o fundo de comércio de um posto de gasolina em Pelotas/RS. O autor operou o posto até ser afetado pela pandemia de coronavírus, o que resultou em dificuldades financeiras e na necessidade de recuperação judicial. Ele afirmou que, apesar de manter os aluguéis em dia, foi notificado pela ré para desocupar o imóvel, o que levou à desistência da recuperação judicial e à decretação de falência (fls. 3-5).

Foram julgados improcedentes os pedidos do autor, diante da conclusão de que a ré não praticou ato ilícito ao denunciar o contrato de locação, que era por prazo indeterminado e permitia a denúncia mediante aviso prévio. A sentença destacou que o autor não comprovou a quitação dos aluguéis e que a empresa já estava em recuperação judicial com dívidas significativas. O juiz concluiu que a ré agiu no exercício regular de um direito e não contribuiu para a falência da empresa, mantendo o benefício da gratuidade judiciária ao autor (fls. 1201-1206).

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul negou provimento ao recurso de apelação interposto pelo autor, mantendo a sentença de improcedência. A Corte concluiu que não houve índole abusiva na denúncia vazia do contrato de locação, que foi realizada em prazo razoável para reaver investimentos. Além disso, destacou que o autor não apresentou prova de ofensa a direitos de personalidade ou ato ilícito por parte da ré, justificando a ausência de indenização por danos materiais e morais (fls. 1262-1263).

Nas razões do recurso especial, a parte ora agravante sustentou, em síntese, que: (i) o acórdão recorrido incorreu em omissão ao deixar de analisar questões fundamentais para a solução da controvérsia, violando os artigos 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil. Entre as omissões apontadas, estão a falta de análise sobre o valor do investimento realizado, a autorização do processamento da recuperação judicial da empresa, a posterior decretação da falência e as circunstâncias em que o contrato vigorou durante a pandemia, como as restrições de circulação na cidade de Pelotas (fls. 1295-1296); (ii) o acórdão presumiu, sem considerar as provas nos autos, que houve tempo razoável para reaver o investimento realizado durante a pandemia, contrariando o art. 473 do Código Civil e o precedente do STJ no REsp 1.874.358/SP, que estabelece que a denúncia unilateral só produz efeito depois de transcorrido

Documento eletrônico VDA49752126 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 25/08/2025 20:19:58
Código de Controle do Documento: ffec807c-ed07-495c-88ca-7b044af0a36e

prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos (fls. 1296-1299); e (iii) o recorrente argumentou que fez um investimento de 2 milhões de reais e que a denúncia vazia impediu a recuperação da empresa, resultando na conversão em falência e na cobrança das dívidas do empresário, requerendo a condenação da locadora ao pagamento de indenização pelos prejuízos sofridos (fl. 1304).

Da análise das razões de apelação e do acórdão recorrido, bem como das razões dos embargos de declaração e do acórdão de rejeição dos aclaratórios, não se vislumbra negativa de prestação jurisdicional, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas. De fato, inexiste deficiência de fundamentação, omissão, obscuridade ou contradição no aresto recorrido, porquanto o Tribunal local se manifestou expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide.

A iterativa jurisprudência desta eg. Corte é no sentido de que não há omissão, contradição ou obscuridade no julgado quando se resolve a controvérsia de maneira sólida e fundamentada e apenas se deixa de adotar a tese do embargante. Ressalta-se não ser possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional, ou ausência de fundamentação.

É indevido conjecturar-se acerca da deficiência de fundamentação ou da existência de omissão, de obscuridade ou de contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte. No mesmo sentido, podem ser mencionados os seguintes julgados: AgInt no REsp n. 1.842.035/MT, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/2/2024, DJe de 5/3/2024; AgInt no AREsp n. 1.969.338/RJ, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 26/2/2024, DJe de 29/2/2024; AgInt no AREsp n. 2.117.777/RS, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 26/2/2024, DJe de 29/2/2024; AgInt no AREsp n. 2.360.276/SP, Relator Ministro HUMBERTO MARTINS, TERCEIRA TURMA, DJe de 29/2/2024; AgInt no AREsp n. 2.405.101/SP, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024; AgInt no AREsp n. 2.387.361/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024; AgInt no REsp n. 2.102.574/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024; e AgInt no REsp n. 1.808.047/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024.

No caso, a Corte *a quo* concluiu que não há índole abusiva na denúncia vazia do contrato de locação firmado com prazo indeterminado, pois a notificação foi emitida mais de três anos após a vigência do contrato, presumindo-se ser prazo razoável para o apelante reaver o investimento realizado. A Corte destacou que a apelada agiu no exercício regular do direito estabelecido em contrato, baseado nos princípios da autonomia da vontade e da liberdade contratual, não sendo possível imputar a ela o pedido de falência da empresa, que já se encontrava em processo de recuperação judicial, *in verbis*:

> "*No mais, não há falar em abusividade na denúncia vazia do contrato de locação firmado em 27.12.2018 com prazo indeterminado, que tem por objeto*

Documento eletrônico VDA49752126 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 25/08/2025 20:19:58
Código de Controle do Documento: ffec807c-ed07-495c-88ca-7b044af0a36e

posto de combustíveis que já estava instalado no imóvel e que contou com investimentos da Ipiranga para sua instalação, consoante se infere dos itens III e IV das considerações iniciais do pacto:
(...)
A notificação foi emitida pelo apelado em 29.04.22, ou seja, mais de 03 anos após a vigência do contrato, presumindo-se ser prazo razoável para a apelante reaver o investimento realizado, já que firmou contrato sem prazo determinado, pactuando a necessidade de notificação com antecedência de 30 dias, o que foi observado, nos termos da cláusula 2.1*:*
(...)
Veja-se que, no período de pandemia, houve concessão de desconto no locativo, pelo prazo de 06 meses, oportunizando a apelada que o apelante tivesse condições de manter o negócio, como bem concluiu o Magistrado Bento Fernandes de Barros Junior.
De sorte que ao denunciar o contrato, a apelada agiu no exercício regular do direito estabelecido em contrato baseado nos princípios da autonomia da vontade e da liberdade contratual, não sendo possível imputar à ela o pedido de falência da empresa, que já se encontrava em processo de recuperação judicial.
Descabe indenização pelo fundo de comércio, cuidando-se de contrato escrito firmado com prazo indeterminado, porque não preenchido o requisito cumulativo previsto no art. 51, inc. I, da Lei das Locações:
(...)
Ainda, irrelevante o fato de o apelante não ter sido notificado extrajudicialmente a respeito da inadimplência, consoante entendimento deste Colegiado:
(...)
O fato de o credor não ter impugnado o valor da dívida, ou ainda não ter exigido os locativos impagos no curso da locação não significa renúncia ao crédito, persistindo a obrigação enquanto não configurada a prescrição, ainda mais quando submetidos à recuperação judicial.
Ademais, como destacado na sentença, o plano de recuperação previa a quitação dos credores em 96 parcelas, começando em janeiro de 2023, ou seja, o valor devido só seria quitado em 8 anos.
Além disso, as obrigações contraídas por meio do contrato de locação denunciado não se limitavam a pagamento de aluguéis, como também concluiu o Magistrado sentenciante, pois se trata de um conglomerado, não só de aluguel, mas, em especial, no que diz com a venda de combustível, e não possuindo o requerente liquidez para quitar os valores devidos em curto prazo, resta claro que não haveria interesse da ré em manter a relação comercial travada com o autor.
Essas condições violam as regras dos artigos 313 e 314 do Código Civil, não sendo viável a pretensão de impor pagamentos parcelados dos aluguéis e demais obrigações porque implicaria em obrigar o credor a receber prestação diversa daquela entabulada, ainda que o contrato esteja garantido por hipoteca:
(...)
Como o próprio recorrente admite, a inadimplência sequer foi o fundamento para a denúncia do contrato.
Por outro lado, chamo à atenção que o relatório apresentado pelo Administrador Judicial, cujo trecho foi transcrito na sentença, evidencia que, em 30.07.21, "a empresa não possuía valores no ativo circulante líquido capazes de saldar as obrigações a curto prazo", o que, por só, inviabilizaria o recebimento do pro labore pretendido pelo autor.
No mais, oportunizada a produção de provas, o autor declinou do direito (evento 42, PET1), não estando demonstrado indícios de ofensa a direitos de personalidade, para o reconhecimento de dano moral; e tampouco está demonstrada a prática de qualquer ato ilícito por parte da apelada, para justificar a reparação por danos materiais.
Consolidou-se a jurisprudência no STJ, no sentido de que a frustração de expectativas decorrente de inadimplemento contratual, por si só, não implica em lesão aos direitos de personalidade:
(...)

Documento eletrônico VDA49752126 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 25/08/2025 20:19:58
Código de Controle do Documento: ffec807c-ed07-495c-88ca-7b044af0a36e

Neste cenário, ausentes abusividades a serem reconhecidas, considerando que a denúncia configurou exercício regular do direito da locadora, impõe-se manter integralmente a sentença de improcedência nos moldes em que proferida." (fls. 1259-1260, g.n.).

Em que pesem as combativas alegações da parte agravante, verifica-se que não lhe assiste razão, porquanto, realmente, o acórdão recorrido está alinhado ao entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que "*o art. 57 da Lei 8.245/91 autoriza a denúncia vazia do contrato de locação por prazo indeterminado, de modo que pode o locador, a qualquer tempo, promover a resilição, por escrito, desde que seja previamente notificado o locatário com trinta dias de antecedência. E, por se tratar do exercício legítimo de um direito assegurado ao locador, essa denúncia, em regra, não gera indenização pela perda do fundo de comércio (estabelecimento empresarial) ou do ponto*" (REsp 1.416.227/RJ, Relatora Ministra **NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA**, julgado em 12/12/2017, DJe de 18/12/2017). Confira-se a ementa do julgado:

"*DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANO MORAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. CONTRATO VERBAL. PRAZO INDETERMINADO. ESBULHO POSSESSÓRIO. PERDA DO PONTO EMPRESARIAL. DEVER DE INDENIZAR.*

1. Ação de indenização por danos matérias e compensação de dano moral ajuizada em 19/10/2007, de que foi extraído o presente recurso especial, interposto em 29/07/2010 e concluso ao Gabinete em 25/08/2016. Julgamento pelo CPC/73.

2. O propósito recursal é dizer sobre a negativa de prestação jurisdicional e sobre o dever de o recorrido indenizar os recorrentes pela perda do ponto empresarial.

3. Reconhecida a existência de um contrato de locação entre as partes, desdobrou-se a relação possessória, de tal forma que, enquanto locatário, o recorrente tinha a posse direta do imóvel, e o recorrido, locador, a posse direta (posses paralelas).

4. Quando o recorrente, possuidor direto, permitiu, transitoriamente, que o recorrido, possuidor indireto, realizasse obras no imóvel, tinha este o dever de cessar a prática de atos materiais sobre o bem ao término da reforma. Entretanto, ao manter o recorrido, unilateralmente, o imóvel em seu poder, além do prazo convencionado para a devolução, passou a exercer a posse injusta, em razão do esbulho, causador da perda do ponto empresarial pelo recorrido.

5. ***Se é verdade que a denúncia vazia não gera o dever de indenizar a perda do ponto empresarial, desde que realizada a devida notificação, também é verdade que não pode o locador, para retomar o imóvel, esbulhar a posse do locatário, sob pena de responder por perdas e danos.***

6. Nos termos do art. 402 do CC/02, a respectiva indenização abrange, além do valor correspondente às máquinas, equipamentos, móveis e utensílios que guarneciam o estabelecimento, o ponto empresarial que o recorrente efetivamente perdeu por conta do esbulho praticado pelo recorrido.

7. Recurso especial conhecido e provido."
(REsp n. 1.416.227/RJ, Relatora Ministra **NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA**, julgado em 12/12/2017, DJe de 18/12/2017)

No mesmo sentido:

"*PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL FUNDAMENTADO NA ALÍNEA "C". NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL AO QUAL FOI DADA INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. FUNDO DE COMÉRCIO. DESAPROPRIAÇÃO. FALTA*

Documento eletrônico VDA49752126 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 25/08/2025 20:19:58
Código de Controle do Documento: ffec807c-ed07-495c-88ca-7b044af0a36e

DE PREJUÍZO. DESCABIMENTO. SÚMULA 7/STJ. CONTRATO VENCIDO. PRAZO INDETERMINADO. INDENIZAÇÃO. DESCABIMENTO.
1. A jurisprudência desta Corte é assente no sentido de que a ausência de indicação dos dispositivos em torno dos quais teria havido interpretação divergente por outros Tribunais não autoriza o conhecimento do recurso especial, quando interposto com base na alínea "c" do permissivo constitucional. Incidência da Súmula 284/STF.
2. A jurisprudência do STJ também reconhece que a desapropriação de imóvel pode gerar ao locatário direito indenizatório atinente ao fundo de comércio. Precedentes: REsp 696929/SP, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma , julgado em 16.8.2005, DJ 3.10.2005, p. 208;
AgRg no AREsp 154.737/SP, Rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 4/9/2012, DJe 14/9/2012; AgRg no REsp 1199990/SP, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 19/4/2012, DJe 25/4/2012.
3. Todavia, no caso dos autos, as Instâncias Ordinárias concluíram que a indenização era indevida em face da ausência de prova de qualquer prejuízo pela ação desapropriatória, especialmente porque o contrato de locação firmado por tempo determinado encontrava-se vencido, não havendo qualquer ação do locatário para renová-lo, o que afastaria qualquer indenização.
4. ***Os contratos por tempo indeterminado não geram direito a indenização pelo fundo de comércio, conforme previsto na Lei n. 8.245/91.*** *Precedentes: REsp 1060300/PR, Rel. p/ Acórdão Min. Gilson Dipp, Quinta Turma, julgado em 2/8/2011, DJe 20/9/2011; REsp 141.576/SP, Rel. Min. Hamilton Carvalhido, Sexta Turma, julgado em 21/8/2003, DJ 22/9/2003, p. 392; REsp 282.473 /BA, Rel. Min. Vicente Leal, Sexta Turma, julgado em 27/8/2002, DJ 16/9/2002, p. 236.*
Agravo regimental improvido."
(AgRg no AREsp n. 275.586/SP, Relator Ministro **HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA**, julgado em 12/3/2013, DJe de 21/3/2013)

"*LOCAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. POSTO DE COMBUSTÍVEIS. CONTRATO LOCATÍCIO COMERCIAL FIXADO POR PRAZO INDETERMINADO. AUSÊNCIA DE PEDIDO DE*
RENOVATÓRIO. NÃO PREENCHIDOS OS REQUISITOS DOS ARTS. 51 E 52, § 3o. DA LEI DO INQUILINATO. RETOMADA DO IMÓVEL NO EXERCÍCIO REGULAR DO DIREITO DE PROPRIEDADE. INCABÍVEL A INDENIZAÇÃO PELO FUNDO DE COMÉRCIO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.
O contrato de locação celerado entre a distribuidora de combustíveis e o revendedor varejista se submete às regras dispostas na Lei do Inquilinato. Precedentes do STJ.
O ressarcimento do fundo de comércio é obrigatório apenas na hipótese de a locação não residencial, por prazo determinado, deixar de ser renovada por qualquer das razões previstas no § 3o. do art. 52 da Lei 8.245/91;impõe-se o dever indenizatório tão-somente ao locador que age com má-fé ou desídia.
No caso dos autos, não se tratando de locação passível de renovação compulsória, uma vez que o contrato de locação comercial foi firmado com prazo indeterminado, e não havendo nos autos sequer notícia de pleito renovatório, incabível a indenização do fundo de comércio, consoante os rígidos contornos traçados na Lei 8.245/91.
O dever jurídico de indenizar o locatário pelo fundo de comércio decorre de norma especial integrante do sub-sistema jus-locatício, e não de previsão do Direito Civil comum (enriquecimento sem causa às expensas de outrem).
O fundamento do aresto recorrido de que a indenização do fundo de comércio não se relaciona com a ausência de renovação do contrato locatício é contraditório, posto que, nos termos da legislação de regência o ressarcimento está intrinsecamente ligado ao direito de renovar a locação. Ademais, foi consignado pelo Juízo a quo que a conduta imputada à distribuidora de combustíveis não pode ser considerada como lesiva ou abusiva.
Recurso Especial provido para afastar a indenização do fundo de comércio."

Documento eletrônico VDA49752126 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 25/08/2025 20:19:58
Código de Controle do Documento: ffec807c-ed07-495c-88ca-7b044af0a36e

(REsp n. 1.060.300/PR, Relatora Ministra Laurita Vaz, relator para acórdão Ministro **GILSON DIPP, QUINTA TURMA**, julgado em 2/8/2011, DJe de 20/9/2011)

Nesse contexto, estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ.

Ademais, rever a legalidade da denúncia vazia, como pretende a parte recorrente, implica reexame do contexto fático-probatório, vedado pela Súmula 7 /STJ. Nesse sentido:

> "*AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. ALEGAÇÃO DE FALTA DE REGISTRO DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL ADQUIRIDO. DENÚNCIA VAZIA. IMPOSSIBILIDADE. CIÊNCIA PRÉVIA DA LOCAÇÃO. MODIFICAÇÃO DAS CONCLUSÕES ALCANÇADAS NA ORIGEM. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.*
> *1. O adquirente de imóvel poderá denunciar o contrato de locação para reaver o imóvel adquirido que se encontra locado, nos termos do art. 8º da Lei n. 8.245/91, se ausente a averbação junto à matrícula do imóvel.*
> *2. Porém, tendo ciência da locação que recaía sobre o imóvel a ser adquirido, incabível a oponibilidade da chamada denúncia vazia, por ausência da averbação do contrato de locação no registro de imóveis, sob pena de violação ao princípio da boa-fé (Precedente: REsp n. 1.269.476/SP, Relatora a Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 19/2/2013).*
> *3. Na hipótese dos autos, segundo o acórdão recorrido, os adquirentes tinham conhecimento prévio da locação anteriormente à aquisição do imóvel, a qual, inclusive, constou no respectivo ato de compra e venda.*
> *4.* ***Ademais, atacar referida conclusão e averiguar a possibilidade da denúncia vazia que tem como requisito a falta de ciência dos adquirentes quanto à locação envolvendo o imóvel adquirido - já assentada pelo Tribunal local como de seu conhecimento - neste caso, é impossível, pois demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é obstado em recurso especial, ante o disposto no enunciado n. 7 da Súmula do STJ.***
> *5. Agravo regimental a que se nega provimento.*"
> (AgRg no AREsp n. 592.939/SP, Relator Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA**, julgado em 3/2/2015, DJe de 11/2/2015)

Com essas considerações, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA49752126 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 25/08/2025 20:19:58
Código de Controle do Documento: ffec807c-ed07-495c-88ca-7b044af0a36e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.846.273 / RS

Número Registro: 2025/0031903-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50333318820228210022

Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: REINALDO OLIVEIRA DE OLIVEIRA JUNIOR
ADVOGADO	: REINALDO OLIVEIRA DE OLIVEIRA JÚNIOR (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS064520
AGRAVADO	: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
ADVOGADOS	: GUILHERME PEDERNEIRAS JAEGER - RS049175
	JULIANA RAQUEL BRITO DOS SANTOS - RS126246

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: REINALDO OLIVEIRA DE OLIVEIRA JUNIOR
ADVOGADO	: REINALDO OLIVEIRA DE OLIVEIRA JÚNIOR (EM CAUSA PRÓPRIA) - RS064520
AGRAVADO	: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A
ADVOGADOS	: GUILHERME PEDERNEIRAS JAEGER - RS049175
	JULIANA RAQUEL BRITO DOS SANTOS - RS126246

TERMO

Documento eletrônico VDA50099149 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/09/2025 00:43:38
Código de Controle do Documento: 91c9d320-1a66-4ea6-b887-3383f8442efc

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025, 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, 01 de setembro de 2025

Documento eletrônico VDA50099149 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/09/2025 00:43:38
Código de Controle do Documento: 91c9d320-1a66-4ea6-b887-3383f8442efc