



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2875681 - RJ (2025/0077523-0)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : RENATA DE NOVA CIDADE COMERCIO DE ROUPAS LTDA
ADVOGADO : LUIZ TUBENCHLAK FILHO - RJ075950
AGRAVADO : LUIZ FRANCISCO DE PINHO
AGRAVADO : JUSTINA JESUS PINHO DA SILVA - ESPÓLIO
ADVOGADO : MARCO ANTONIO LEITE DE SIQUEIRA - RJ004702D

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO DE PERDAS E DANOS. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO E NÃO EXECUÇÃO DAS OBRAS. ART. 52, § 3º, DA LEI 8.245/91. RETOMADA INSINCERA. MÁ-FÉ NÃO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE PROVA DE PREJUÍZO AO FUNDO DE COMÉRCIO. SÚMULA 7/STJ. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. DECISÃO MANTIDA.

1. O Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório, concluiu que a retomada do imóvel decorreu de fundamento legítimo (necessidade de obras) e que não se comprovou má-fé dos locadores nem prejuízo efetivo ao fundo de comércio.
2. A simples não execução das obras no prazo legal ou a alienação posterior do bem não caracterizam, por si sós, retomada insincera nem ensejam indenização prevista no art. 52, § 3º, da Lei de Locações, ausentes prova cabal de conduta dolosa e dano concreto.
3. A revisão das premissas fixadas pelas instâncias ordinárias demandaria reexame de provas, providência vedada pela Súmula 7/STJ.
4. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido enfrenta de forma fundamentada as questões suscitadas, ainda que decida em sentido contrário ao pretendido pela parte.
5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2875681 - RJ (2025/0077523-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **RENATA DE NOVA CIDADE COMERCIO DE ROUPAS LTDA**
ADVOGADO : **LUIZ TUBENCHLAK FILHO - RJ075950**
AGRAVADO : **LUIZ FRANCISCO DE PINHO**
AGRAVADO : **JUSTINA JESUS PINHO DA SILVA - ESPÓLIO**
ADVOGADO : **MARCO ANTONIO LEITE DE SIQUEIRA - RJ004702D**

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO DE PERDAS E DANOS. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO E NÃO EXECUÇÃO DAS OBRAS. ART. 52, § 3º, DA LEI 8.245/91. RETOMADA INSINCERA. MÁ-FÉ NÃO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE PROVA DE PREJUÍZO AO FUNDO DE COMÉRCIO. SÚMULA 7 /STJ. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. DECISÃO MANTIDA.

1. O Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório, concluiu que a retomada do imóvel decorreu de fundamento legítimo (necessidade de obras) e que não se comprovou má-fé dos locadores nem prejuízo efetivo ao fundo de comércio.
2. A simples não execução das obras no prazo legal ou a alienação posterior do bem não caracterizam, por si sós, retomada insincera nem ensejam indenização prevista no art. 52, § 3º, da Lei de Locações, ausentes prova cabal de conduta dolosa e dano concreto.
3. A revisão das premissas fixadas pelas instâncias ordinárias demandaria reexame de provas, providência vedada pela Súmula 7 /STJ.
4. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido enfrenta de forma fundamentada as questões suscitadas, ainda que decida em sentido contrário ao pretendido pela parte.
5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por Renata de Nova Cidade Comércio de Roupas Ltda. (Renata), contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

Apelação cível. Locação comercial. Ação de perdas e danos. Pedido renovatório não acolhido. Indenização pelo fundo de comércio e com despesas de mudança. Alienação do imóvel locado. Direito de preferência do locatário. Sentença de improcedência. Renovação do contrato locatício realizada no interesse do locador. Retomada do bem que não implica no insucesso do empreendimento. Ação renovatória que foi julgada improcedente. Necessidade de execução de obras que fundamentou o pedido dos locadores para reaver o imóvel locado. Danos materiais consistentes em lucros cessantes e despesas com mudança da locatária que não foram provados. Improcedência do ressarcimento pela perda e desvalorização do fundo de comércio em razão das causas previstas no parágrafo 3º do art. 52 da Lei 8.245/91. Desprovisionamento do recurso.

Embargos de declaração de Renata foram parcialmente acolhidos .

Nas razões do agravo, Renata apontou: **(1)** que a decisão agravada incorreu em erro ao aplicar a Súmula 7/STJ, pois o recurso especial não busca reexame de provas, mas sim a correta aplicação do art. 52, § 3º, da Lei 8.245/91, que prevê indenização ao locatário em caso de retomada insincera do imóvel; **(2)** que a decisão agravada desconsiderou que o recurso especial não trata de violação ao direito de preferência, mas sim de descumprimento do prazo de três meses para início das obras, conforme previsto no art. 52, § 3º, da Lei 8.245/91; **(3)** que a decisão agravada não analisou adequadamente a violação ao art. 52, § 3º, da Lei 8.245/91, ignorando que os locadores não realizaram as obras no prazo legal, o que caracteriza má-fé e enseja o dever de indenizar; **(4)** que a decisão agravada aplicou de forma equivocada a Súmula 284/STF, pois as razões do recurso especial são claras e objetivas, demonstrando a violação ao art. 52, § 3º, da Lei 8.245/91.

Houve apresentação de contraminuta por Luiz Francisco de Pinho e Espólio de Justina Jesus Pinho da Silva (Luiz e Espólio), defendendo que o agravo não merece prosperar, pois o recurso especial busca reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ, e que a agravante não demonstrou violação clara e específica a dispositivo de lei federal.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

Conheço, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea “a” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, Renata apontou: **(1)** que o acórdão recorrido violou o art. 52, § 3º, da Lei 8.245/91, ao não reconhecer o direito à indenização pela perda do fundo de comércio e desvalorização do ponto comercial, mesmo diante do descumprimento pelos locadores do prazo de três meses para início das obras; **(2)** que o acórdão recorrido desconsiderou que a retomada do imóvel foi insincera, pois os locadores não realizaram as obras alegadas e alienaram o imóvel, o que caracteriza má-fé e enseja o dever de indenizar; **(3)** que o acórdão recorrido aplicou de forma equivocada o art. 52, § 3º, da Lei 8.245/91, ao exigir prova de danos materiais por meio de recibos, ignorando que a má-fé dos locadores já configura o dever de indenizar; **(4)** que o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional, ao não analisar adequadamente as questões suscitadas nos embargos de declaração, violando o art. 1.022 do CPC.

Houve apresentação de contrarrazões por Luiz e Espólio, defendendo que o recurso especial não merece prosperar, pois busca reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ, e que a agravante não demonstrou violação clara e específica a dispositivo de lei federal.

Contextualização Fática.

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de uma ação de responsabilidade civil ajuizada por Renata contra Luiz e Espólio, pleiteando indenização pela perda do ponto comercial e desvalorização do fundo de comércio, com fundamento no art. 52, § 3º, da Lei 8.245/91.

Renata firmou contrato de locação não residencial com os recorridos para exploração de atividade comercial, mas teve seu pedido de renovação contratual negado em ação renovatória, sob o argumento de que os locadores necessitavam do imóvel para realização de obras. Após a desocupação do imóvel, os locadores não realizaram as obras no prazo de três meses, conforme exigido pela Lei de Locações, e alienaram o imóvel a terceiros.

O juízo de primeira instância julgou improcedente o pedido de indenização, entendendo que não houve má-fé por parte dos locadores e que não foram apresentados recibos ou provas concretas dos danos alegados. O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro manteve a sentença, destacando que a retomada do imóvel não implica necessariamente no insucesso do empreendimento do locatário e que a ausência de cláusula de vigência no contrato de locação inviabiliza o direito de preferência.

Objetivo Recursal

O objetivo recursal é decidir se: (i) houve violação ao art. 52, § 3º, da Lei 8.245/91, em razão do descumprimento pelos locadores do prazo de três meses para início das obras; (ii) a má-fé dos locadores, ao não realizar as obras e alienar o imóvel, enseja o dever de indenizar pela perda do fundo de comércio; (iii) o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional, ao não analisar adequadamente as questões suscitadas nos embargos de declaração.

(1), (2) e (3) violação do art. 52, § 3º, da Lei 8.245/91; que o acórdão recorrido desconsiderou que a retomada do imóvel foi insincera e aplicou de forma equivocada o art. 52, § 3º, da Lei 8.245/9.

As alegações de violação ao art. 52, § 3º, da Lei 8.245/91 e de que a retomada do imóvel teria sido insincera não encontram amparo. O acórdão recorrido apreciou detidamente a controvérsia e concluiu, a partir do conjunto fático-probatório, que a retomada do bem decorreu do indeferimento do pedido renovatório com fundamento na necessidade de realização de obras, não havendo demonstração de má-fé por parte dos locadores. Destacou, ainda, que não foram apresentados elementos idôneos capazes de comprovar que a eventual demora na execução das obras ou a alienação posterior do imóvel tenha provocado efetiva perda do fundo de comércio ou desvalorização do ponto comercial.

Assim, modificar essas premissas exigiria reexame das provas produzidas e da valoração empreendida pelas instâncias ordinárias, providência vedada na via estreita do recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ. Além disso, a indenização prevista no art. 52, § 3º, pressupõe demonstração de retomada insincera acompanhada de conduta dolosa e de prejuízo concreto ao locatário, requisitos expressamente afastados pelo Tribunal estadual. O simples fato de os locadores não terem iniciado as obras no prazo legal, ou de posteriormente terem alienado o imóvel, não é suficiente, por si só, para caracterizar má-fé ou gerar dever de indenizar.

O entendimento firmado pelo Tribunal de origem alinha-se à jurisprudência consolidada desta Corte, segundo a qual a indenização prevista no art. 52, § 3º, da Lei 8.245/91 exige prova inequívoca de má-fé do locador e de efetivo prejuízo ao fundo de comércio, sendo insuficiente a mera alegação de descumprimento do prazo para início das obras.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO. FUNDO DE COMÉRCIO . AÇÃO RENOVATÓRIA. RETOMADA. SINCERIDADE. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS . REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO . 1. Conforme a jurisprudência desta Corte de Justiça, o direito à renovação da locação pelo titular de fundo de comércio não é absoluto, mas cede diante do interesse na retomada do imóvel pelo locador, desde que o motivo seja fundado na sinceridade e não decorra de intenção especulativa. 2. Rever a conclusão alcançada pelo acórdão estadual, que considerou preenchidos os requisitos legais necessários para a retomada do

imóvel, bem como sinceridade dos locadores, demandaria revisão fático-probatória, vedada no âmbito do recurso especial, por força da Súmula 7/STJ . 3. É possível a retomada quando, nos termos do art. 52, inciso I, da Lei n. 8 .245/1991, os locadores não realizam, por força própria, o empreendimento imobiliário, mas alienam o terreno em que se localiza o fundo de comércio para que seja realizado por empresa especializada. 4. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no AREsp: 1948381 AL 2021/0232297-3, Relator.: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 14/02/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 21/02/2022) (grifos nossos).

Assim, ausente demonstração de dissídio jurisprudencial específico ou de afronta direta e inequívoca à legislação federal, mantém-se a decisão recorrida.

(4) violação o art. 1.022 do CPC.

A alegação de negativa de prestação jurisdicional não procede. O Tribunal de origem apreciou de forma suficiente e fundamentada todas as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte recorrente. Consta expressamente do acórdão que os fundamentos centrais do recurso foram enfrentados, com exposição clara das razões pelas quais não se reconheceu o direito à indenização nem a existência de má-fé dos locadores.

Nos termos da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, não configura violação ao art. 1.022 do CPC a decisão que adota fundamentação contrária à tese defendida pela parte, tampouco a ausência de menção expressa a todos os dispositivos legais invocados, quando a matéria foi efetivamente apreciada. O mero inconformismo da recorrente com o resultado do julgamento não caracteriza omissão, contradição ou obscuridade a justificar o acolhimento da tese de negativa de prestação jurisdicional.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. AUSÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL RECONHECIDA. EXCLUDENTES AFASTADAS. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA FÁTICA E PROBATÓRIA DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. ARBITRAMENTO DE DANOS MORAIS. DISCUSSÃO DO VALOR. PROPORCIONALIDADE RECONHECIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO NESTES AUTOS. SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL. JUROS MORATÓRIOS. CITAÇÃO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.

[...]

4. Agravo interno a que se nega provimento.

Afasta-se, portanto, a alegada violação.

Dessa forma, não há falar em afronta ao art. 1.022 do CPC, razão pela qual o fundamento recursal deve ser afastado.

Nessas condições, CONHEÇO do agravo para CONHECER do recurso especial nos mesmos autos para **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de Luiz e Espólio, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do NCPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.875.681 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0077523-0

Número de Origem:

00086677820158190087 202003252516 202024504771 86677820158190087

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RENATA DE NOVA CIDADE COMERCIO DE ROUPAS LTDA

ADVOGADO : LUIZ TUBENCHLAK FILHO - RJ075950

AGRAVADO : LUIZ FRANCISCO DE PINHO

AGRAVADO : JUSTINA JESUS PINHO DA SILVA - ESPÓLIO

ADVOGADO : MARCO ANTONIO LEITE DE SIQUEIRA - RJ004702D

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MATERIAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 20 de outubro de 2025