



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2976443 - CE(2025/0239554-4)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CENTRO AUTOMOTIVO FAST WASH LTDA
ADVOGADOS : LEONARDO NUNES SILVA - CE045607
ANNA RADHA MANEIRA DA ROCHA - CE044230
AGRAVADO : CALILA ADMINISTRACAO E COMERCIO S A
AGRAVADO : FUNDACAO PETROBRAS DE SEGURIDADE SOCIAL
PETROS
ADVOGADOS : MARCUS FLAVIO HORTA CALDEIRA - DF013418
PAULO HENRIQUE ALVES BRAGA - DF048137
THOMÁS NOGUEIRA GOMES DE CASTRO E SILVA -
RJ215824
RENATO LOBO GUIMARAES - DF014517
AGRAVADO : VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII
ADVOGADOS : HUGO MELCHERT RIVERO DE TOLEDO - RJ126726
ISABELA CRISTINA SILVA - CE046422
ADNA MARTINS SANTOS - CE050123
BÁRBARA ELLEN VASCONCELOS NOGUEIRA - CE044864
BIANCA RIOS TEOFILO - CE051290
RAPHAEL ABREU LIMA - CE037405

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. GRATUIDADE DA JUSTIÇA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF. REQUISITOS DO ART. 51 DA LEI Nº 8.245/1991. NÃO PREENCHIMENTO. DECADÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. INDENIZAÇÃO POR BENFEITÓRIAS. CONTRATO PARITÁRIO ENTRE EMPRESAS. AUTONOMIA PRIVADA. CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto ao tema suscitado no recurso especial evidencia a falta do indispensável prequestionamento. Incidência, por analogia, do disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

2. A revisão da conclusão do Tribunal de origem acerca do não preenchimento dos requisitos legais para a renovação compulsória do contrato de locação comercial – em especial a propositura da ação renovatória após o prazo decadencial previsto no art. 51, § 5º, da Lei nº 8.245/1991 – demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta via especial. Incidência da Súmula nº 7/STJ.

3. O controle judicial sobre cláusulas de contratos empresariais firmados entre partes em condições paritárias é mais restrito, devendo prevalecer a autonomia da vontade e a livre estipulação das partes, salvo normas de ordem pública.

4. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2976443 - CE(2025/0239554-4)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CENTRO AUTOMOTIVO FAST WASH LTDA
ADVOGADOS : LEONARDO NUNES SILVA - CE045607
ANNA RADHA MANEIRA DA ROCHA - CE044230
AGRAVADO : CALILA ADMINISTRACAO E COMERCIO S A
AGRAVADO : FUNDACAO PETROBRAS DE SEGURIDADE SOCIAL
PETROS
AGRAVADO : VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII
ADVOGADOS : HUGO MELCHERT RIVERO DE TOLEDO - RJ126726
ISABELA CRISTINA SILVA - CE046422
ADNA MARTINS SANTOS - CE050123
BÁRBARA ELLEN VASCONCELOS NOGUEIRA - CE044864
BIANCA RIOS TEOFILO - CE051290
RAPHAEL ABREU LIMA - CE037405

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. GRATUIDADE DA JUSTIÇA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF. REQUISITOS DO ART. 51 DA LEI Nº 8.245/1991. NÃO PREENCHIMENTO. DECADÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. CONTRATO PARITÁRIO ENTRE EMPRESAS. AUTONOMIA PRIVADA. CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto ao tema suscitado no recurso especial evidencia a falta do indispensável prequestionamento. Incidência, por analogia, do disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

2. A revisão da conclusão do Tribunal de origem acerca do não preenchimento dos requisitos legais para a renovação compulsória do contrato de locação comercial – em especial a propositura da ação renovatória após o prazo decadencial previsto no art. 51, § 5º, da Lei nº 8.245/1991 – demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada nesta via especial. Incidência da Súmula nº 7/STJ.

3. O controle judicial sobre cláusulas de contratos empresariais firmados entre partes em condições paritárias é mais restrito, devendo prevalecer a autonomia da vontade e a livre estipulação das partes, salvo normas de ordem pública.

4. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por CENTRO AUTOMOTIVO FAST WASH LTDA. contra a decisão que negou seguimento ao recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, impugna acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará assim ementado:

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. LOCAÇÃO COMERCIAL. NÃO PROPOSITURA DE AÇÃO RENOVATÓRIA EM TEMPO HÁBIL, SEM OBSERVÂNCIA DO PROCEDIMENTO PRÓPRIO PREVISTO NA LEI Nº 8.245/1991. ALEGAÇÃO DE RENOVAÇÃO CONTRATUAL EM SEDE DE RECONVENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. DESPEJO QUE CUMPRE OS REQUISITOS DOS ARTS. 51 E 71, DA LEI Nº 8.245/1991. DISCUSSÃO DE ASSINATURA CONTRATUAL COM DATA RETROATIVA QUE NÃO CABE NA PRESENTE AÇÃO DE DESPEJO, SENDO MATÉRIA DA AÇÃO RENOVATÓRIA EM SI. BENFEITORIAS RECLAMADAS NÃO COMPROVADAS E AINDA QUE FOSSE HÁ CLÁUSULA CONTRATUAL PREVENDO A IMPOSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA. PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO JULGADO PREJUDICADO, COM A CASSAÇÃO DA LIMINAR OUTRORA DEFERIDA." (e-STJ fl. 534)

A parte recorrente aponta violação dos arts. 98 e 371 do Código de Processo Civil; do art. 3º da Lei nº 14.010/2020; do art. 51 da Lei nº 8.245/1991; e dos arts. 884 e 1.219 do Código Civil, além do dissenso jurisprudencial.

No que concerne à assistência judiciária gratuita, a recorrente afirma que o acórdão estadual ignorou a documentação comprobatória de sua hipossuficiência financeira, asseverando que o indeferimento do benefício compromete seu giro econômico e desconsidera a flagrante desproporcionalidade de forças entre a locatária e o grupo econômico do Shopping Center Iguatemi.

Quanto à valoração da prova e à boa-fé objetiva, sustenta a vulneração do art. 371 do CPC, ao argumento de que o Tribunal de origem não apreciou adequadamente os documentos que comprovam o costume de 12 (doze) anos de renovações com assinaturas retroativas. Alega que tal prática reiterada gerou uma legítima expectativa de renovação tácita, cuja ruptura abrupta pelo locador configuraria violação ao princípio da confiança.

Relativamente ao prazo decadencial, a parte defende a aplicação do art. 3º da Lei nº 14.010/2020, aduzindo que, em razão da pandemia de COVID-19, os prazos decadenciais foram impedidos ou suspensos até 30 de outubro de 2020. Argumenta que o acórdão recorrido incidiu em erro ao reconhecer a decadência do direito à renovação sem considerar o regime jurídico emergencial então vigente.

Acerca do mérito da renovação compulsória, assevera o preenchimento de todos os requisitos do art. 51 da Lei nº 8.245/1991, destacando a existência de contrato escrito com vigência superior a 5 (cinco) anos – considerando a soma dos períodos ininterruptos de parceria – a exploração do mesmo ramo de atividade por mais de três anos e a pontualidade no pagamento dos aluguéis, comprovada pelos depósitos judiciais.

Por fim, insurge-se contra o indeferimento do pedido de indenização por benfeitorias, arguindo a abusividade da cláusula de renúncia em contratos de adesão celebrados com grandes empreendimentos comerciais. Sustenta que os investimentos realizados valorizaram significativamente o imóvel, de modo que a negativa de ressarcimento ensejaria o enriquecimento sem causa do locador, em afronta aos arts. 884 e 1.219 do Código Civil (e-STJ fl. 578/579).

Contrarrazões às e-STJ fls. 587/606.

O recurso especial foi obstado na origem, o que deu ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

O recurso não merece prosperar.

Inicialmente, quanto à insurgência relativa ao indeferimento da gratuidade da justiça, verifica-se que o Tribunal de origem não emitiu juízo de valor sobre tal matéria no acórdão impugnado.

É cediço que o prequestionamento é requisito indispensável para o acesso à instância especial. No caso em tela, a recorrente nem sequer opôs embargos de declaração visando suprir eventual omissão do julgado estadual sobre o tema. Assim, a ausência de debate prévio na instância ordinária atrai a incidência do óbice da **Súmula nº 282/STF**, aplicada por analogia: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada."*

No que tange ao direito à renovação compulsória do contrato de locação (ação renovatória), a controvérsia gravita em torno do cumprimento dos requisitos do art. 51 da Lei nº 8.245/1991.

O Tribunal *a quo*, soberano na análise do acervo fático-probatório, consignou que a recorrente decaiu do seu direito. Extraí-se do acórdão que o pedido renovatório foi formulado somente em sede de reconvenção, **em data posterior ao término do contrato**, desatendendo o prazo peremptório do § 5º do art. 51 da Lei do Inquilinato, que exige a propositura da ação no interregno de um ano a seis meses anteriores à finalização do prazo contratual.

Para que esta Corte Superior pudesse acolher a tese da recorrente – no sentido de que houve suspensão do prazo por força da pandemia ou que o costume das partes supriria a exigência legal – seria imperativo o revolvimento de fatos e provas. Esse juízo, contudo, é vedado na via do recurso especial, ante o óbice da Súmula nº 7/STJ.

Por fim, quanto ao pedido de indenização pelas benfeitorias, a recorrente sustenta a abusividade da cláusula contratual que prevê a renúncia ao direito de retenção ou indenização.

Todavia, a jurisprudência desta Corte é firme no sentido de prestigiar a autonomia da vontade nos contratos empresariais, especialmente quando celebrados entre agentes paritários (pessoas jurídicas empresariais). Nos contratos de locação em *Shopping Centers*, vigora, em regra, o princípio da livre estipulação das condições, conforme o art. 54 da Lei nº 8.245/1991.

A decisão recorrida, ao validar a cláusula 18.2 do contrato, está em consonância com o entendimento deste Tribunal Superior. Em relações empresariais, a intervenção judicial deve ser excepcional e mínima, respeitando-se o que foi livremente pactuado entre as partes. Nesse sentido:

"(...)

O controle judicial sobre eventuais cláusulas abusivas em contratos empresariais é mais restrito do que em outros setores do Direito Privado, pois as negociações são entabuladas entre profissionais da área empresarial [...] Em se tratando de contrato de prestação de serviços firmado entre dois particulares os quais estão em pé de igualdade no momento de deliberação sobre os termos do contrato [...] deve prevalecer a determinação do art. 421 do Código Civil." (REsp nº 1.799.039/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, relatora para acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/10/2022, DJe de 7/10/2022)

Portanto, inexistindo demonstração de vício de consentimento ou desequilíbrio contratual que justifique a anulação da cláusula de renúncia, deve prevalecer o princípio do *pacta sunt servanda*.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 11% (onze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.976.443 / CE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0239554-4

Número de Origem:

02811330620218060001 2811330620218060001

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CENTRO AUTOMOTIVO FAST WASH LTDA

ADVOGADOS : LEONARDO NUNES SILVA - CE045607

ANNA RADHA MANEIRA DA ROCHA - CE044230

AGRAVADO : CALILA ADMINISTRACAO E COMERCIO S A

AGRAVADO : FUNDACAO PETROBRAS DE SEGURIDADE SOCIAL PETROS

ADVOGADOS : MARCUS FLAVIO HORTA CALDEIRA - DF013418

PAULO HENRIQUE ALVES BRAGA - DF048137

THOMÁS NOGUEIRA GOMES DE CASTRO E SILVA - RJ215824

RENATO LOBO GUIMARAES - DF014517

AGRAVADO : VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII

ADVOGADOS : HUGO MELCHERT RIVERO DE TOLEDO - RJ126726

RAPHAEL ABREU LIMA - CE037405

ISABELA CRISTINA SILVA - CE046422

ADNA MARTINS SANTOS - CE050123

BÁRBARA ELLEN VASCONCELOS NOGUEIRA - CE044864

BIANCA RIOS TEOFILLO - CE051290

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de março de 2026