# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3120701 - SP (2025/0471895-2)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RAUL ARAÚJO** |
| AGRAVANTE | : | LEONARDO DA SILVA BREDA |
| ADVOGADOS | : | OSNY BUENO DE CAMARGO - SP028858 |
| | | ANNA CONSUELO LEITE MERÉGE CAMPOS - SP178271 |
| | | SANDRA KAMIMURA - SP312915 |
| | | HUGO RAFAEL PIRES DOS SANTOS - SP375671 |
| AGRAVADO | : | SEBASTIAO MESSIAS DE JESUS DA SILVA |
| ADVOGADOS | : | ELIEL OIOLI PACHECO - SP147337 |
| | | ALEX TINCANI PACHECO - SP465130 |

**EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO PELO FUNDO DE COMÉRCIO (LEI 8.245/1991, ARTS. 51, § 5º C/C 52, § 3º). PRÉVIO AJUIZAMENTO DE AÇÃO RENOVATÓRIA. REQUISITO INAFASTÁVEL. CONTRANOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE RETOMADA PARA USO PRÓPRIO. INEXISTÊNCIA DE *DISTINGUISHING*. DECADÊNCIA OPERADA. PRORROGAÇÃO TÁCITA POR PRAZO INDETERMINADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O direito à indenização pelo fundo de comércio (Lei 8.245/1991, art. 51, § 5º, c/c 52, § 3º) está intrinsecamente vinculado ao exercício tempestivo da pretensão renovatória compulsória. Precedentes.

2. A alegação de indução a erro por contranotificação extrajudicial de uso próprio não configura *distinguishing*: a oposição fundada no uso próprio constitui típica matéria de defesa em ação renovatória (Lei 8.245/1991, art. 72, IV), não eximindo o locatário do ajuizamento da ação no prazo decadencial.

3. O paradigma invocado (REsp 1.216.537/MT) julgou precisamente hipótese de comunicação extrajudicial prévia de retomada seguida de ausência de pleito renovatório judicial, coincidindo com o quadro dos autos quanto ao fato determinante.

4. O princípio da boa-fé objetiva ou a conduta cooperativa do locatário não possui aptidão jurídica para suspender, interromper ou afastar prazo decadencial, de ordem pública (Código Civil, art. 207 e art. 51, § 5º, da Lei 8.245/1991).

5. A permanência do locatário no imóvel após o término do prazo contratual sem o ajuizamento da ação renovatória opera a prorrogação tácita por prazo indeterminado (Lei 8.245/1991, art. 56, parágrafo único), modalidade contratual que afasta o direito à renovação compulsória e, reflexamente, a pretensão indenizatória. Precedentes.

6. Agravo interno desprovido.

**Documento eletrônico VDA60075363 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/09/2026 17:25:12**
**Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2026. Código de Controle do Documento: 99428b96-fe43-495d-886b-456d57287ea0**

## 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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

**Documento eletrônico VDA60075363 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/09/2026 17:25:12**
**Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2026. Código de Controle do Documento: 99428b96-fe43-495d-886b-456d57287ea0**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3120701 - SP (2025/0471895-2)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RAUL ARAÚJO** |
| AGRAVANTE | : | LEONARDO DA SILVA BREDA |
| ADVOGADOS | : | OSNY BUENO DE CAMARGO - SP028858 |
| | | ANNA CONSUELO LEITE MERÉGE CAMPOS - SP178271 |
| | | SANDRA KAMIMURA - SP312915 |
| | | HUGO RAFAEL PIRES DOS SANTOS - SP375671 |
| AGRAVADO | : | SEBASTIAO MESSIAS DE JESUS DA SILVA |
| ADVOGADOS | : | ELIEL OIOLI PACHECO - SP147337 |
| | | ALEX TINCANI PACHECO - SP465130 |

**EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO PELO FUNDO DE COMÉRCIO (LEI 8.245/1991, ARTS. 51, § 5º C/C 52, § 3º). PRÉVIO AJUIZAMENTO DE AÇÃO RENOVATÓRIA. REQUISITO INAFASTÁVEL. CONTRANOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE RETOMADA PARA USO PRÓPRIO. INEXISTÊNCIA DE *DISTINGUISHING*. DECADÊNCIA OPERADA. PRORROGAÇÃO TÁCITA POR PRAZO INDETERMINADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O direito à indenização pelo fundo de comércio (Lei 8.245/1991, art. 51, § 5º, c/c 52, § 3º) está intrinsecamente vinculado ao exercício tempestivo da pretensão renovatória compulsória. Precedentes.

2. A alegação de indução a erro por contranotificação extrajudicial de uso próprio não configura *distinguishing*: a oposição fundada no uso próprio constitui típica matéria de defesa em ação renovatória (Lei 8.245/1991, art. 72, IV), não eximindo o locatário do ajuizamento da ação no prazo decadencial.

3. O paradigma invocado (REsp 1.216.537/MT) julgou precisamente hipótese de comunicação extrajudicial prévia de retomada seguida de ausência de pleito renovatório judicial, coincidindo com o quadro dos autos quanto ao fato determinante.

4. O princípio da boa-fé objetiva ou a conduta cooperativa do locatário não possui aptidão jurídica para suspender, interromper ou afastar prazo decadencial, de ordem pública (Código Civil, art. 207 e art. 51, § 5º, da Lei 8.245/1991).

5. A permanência do locatário no imóvel após o término do prazo contratual sem o ajuizamento da ação renovatória opera a prorrogação tácita por prazo indeterminado (Lei 8.245/1991, art. 56, parágrafo único), modalidade contratual que afasta o direito à renovação compulsória e, reflexamente, a pretensão indenizatória. Precedentes.

6. Agravo interno desprovido.

**Documento eletrônico VDA59778065 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 23:07:00**
**Código de Controle do Documento: dc820e0e-774b-4c15-8d0a-3717fd82bff6**

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por LEONARDO DA SILVA BREDA contra decisão monocrática de minha lavra (e-STJ, fls. 305/310) que conheceu do agravo para dar provimento ao recurso especial de SEBASTIÃO MESSIAS DE JESUS DA SILVA, restabelecendo integralmente a sentença de improcedência (e-STJ, fls. 132/136), inclusive quanto aos ônus sucumbenciais ali fixados.

Na origem, cuida-se de ação de cobrança ajuizada pelo ora agravante, ex-locatário, pleiteando indenização por fundo de comércio e aplicação de multa, sob alegação de retomada insincera de imóvel locado para fins comerciais.

A 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu parcial provimento à apelação do autor (e-STJ, fls. 196/202), em acórdão assim ementado (transcrição a fls. 305/306):

> *"Locação. Demanda indenizatória proposta por ex-locatário contra ex-locador, fundada em retomada insincera de imóvel comercial, com alusão à pretensão de uso próprio. Locatário que, com base nessa oposição, absteve-se de ajuizar ação renovatória, acatando o exercício pelo locador da prerrogativa do art. 52, II, da Lei nº 8.245/1991, e restituindo espontaneamente as chaves. Alegação, ademais, incontroversa, de terem as partes ajustado, de comum acordo, a permanência do inquilino no imóvel até encontrar e adequar novo imóvel para o exercício de sua atividade empresarial. Situação que não permite falar em omissão no tocante ao ajuizamento de ação renovatória, nem tampouco em prorrogação por prazo indeterminado, da locação, posteriormente ao término do lapso originalmente contratado. Peculiaridades do caso concreto. Conduta conforme com a boa-fé e cooperativa da parte do locatário. Causa da entrega das chaves inequivocamente vinculada à solicitação do locador. Insinceridade do motivo igualmente verificada e incontroversa. Aplicação do art. 52, § 3º, da Lei nº 8.245/1991, que, conquanto normalmente se dê no contexto de demandas renovatórias julgadas improcedentes, pode, excepcionalmente, prescindir da judicialização da matéria, como no caso. Condenação do locador-réu ao pagamento das despesas com a mudança e preparação de novo local, por ele não impugnadas. Multa do art. 44, parágrafo único, todavia, não devida. Inciso III do caput desse dispositivo que se refere, expressamente, a retomadas de imóveis residenciais. Demanda parcialmente procedente. Sentença de improcedência reformada nesse limite. Apelação do locatário-autor parcialmente provida para tal fim."*

Nas razões recursais (e-STJ, fls. 315/327), o agravante invoca a técnica do *distinguishing* (art. 489, § 1º, VI, do CPC) em relação ao paradigma adotado (REsp 1.216.537/MT), sustentando ter sido induzido a erro por declaração extrajudicial falsa do locador — contranotificação de 23/12/2020 anunciando uso próprio (e-STJ, fl. 318) —, o que teria erigido barreira jurídica ao ajuizamento da renovatória (e-STJ, fl. 321). Ampara-se na boa-fé objetiva e na proibição do comportamento contraditório, com esteio nos REsps 594.637/SP e 1.224.007/RJ (e-STJ, fls. 321/325).

Intimado, o agravado apresentou impugnação (e-STJ, fls. 332/341). Em preliminar, pugna pelo não conhecimento com base na Súmula 182/STJ (e-STJ, fl. 335). No mérito, sustenta a inexistência de *distinguishing*, porquanto os próprios julgados invocados pressupõem ação

**Documento eletrônico VDA59778065 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 23:07:00**
**Código de Controle do Documento: dc820e0e-774b-4c15-8d0a-3717fd82bff6**

renovatória prévia (e-STJ, fls. 336/338), a decadência do direito (prazo findo em 1º/4/2021) e a prorrogação tácita por prazo indeterminado (e-STJ, fl. 339). Requer multa do art. 1.021, § 4º, do CPC e majoração de honorários (e-STJ, fl. 341).

É o relatório.

**VOTO**

**1.** Afasto, de início, a preliminar de não conhecimento fundada na Súmula 182/STJ. O ônus da dialeticidade (art. 1.021, § 1º, do CPC) exige o enfrentamento das razões da decisão agravada, não a formulação de argumentos inéditos: reiterar tese já refutada é lícito e inerente ao recurso, cuja função é submeter ao Colegiado a controvérsia decidida monocraticamente. No caso, o agravante atacou frontalmente o fundamento nuclear da decisão, opondo-lhe tese específica de *distinguishing* (e-STJ, fls. 320/321). Conheço do agravo interno.

**2.** No mérito, o recurso não comporta provimento.

Eis o teor da decisão agravada:

> "Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do agravo e passo à análise do recurso especial.
>
> **I. Da admissibilidade e do afastamento da Súmula 7/STJ**
>
> A decisão de inadmissibilidade invocou a Súmula 7/STJ, sob o fundamento de que as razões recursais demandariam o reexame de provas e circunstâncias fáticas (e-STJ fl. 263).
>
> Com efeito, o óbice sumular deve ser afastado. O próprio acórdão recorrido consignou como incontroversos os fatos nucleares da demanda: (a) o locatário notificou o locador de seu interesse na renovação do contrato ainda dentro do prazo legal (e-STJ fl. 199); (b) o locador respondeu com contranotificação declinando a pretensão de uso próprio (e-STJ fl. 199); (c) o locatário, em razão dessa oposição, deixou de ajuizar ação renovatória (e-STJ fl. 199); (d) as partes ajustaram a permanência do inquilino no imóvel até localizar novo ponto comercial (e-STJ fl. 199); (e) o locatário entregou as chaves em 10/10/2022 (e-STJ fl. 199); e (f) o locador, na sequência, locou o imóvel a terceiro (e-STJ fl. 199). É igualmente incontroverso que não houve o ajuizamento de ação renovatória.
>
> A controvérsia, portanto, é eminentemente jurídica: definir se a indenização prevista no art. 52, § 3º, da Lei nº 8.245/1991 pressupõe o prévio ajuizamento de ação renovatória ou se pode ser deferida independentemente de tal providência. Trata-se de revaloração jurídica de fatos assentados pelo Tribunal de origem, operação plenamente compatível com a via do recurso especial, não havendo necessidade de incursão no acervo fático-probatório.
>
> Ainda em sede de admissibilidade, o Tribunal de origem inadmitiu o recurso por entender que o recorrente se limitou à simples alusão a dispositivos

**Documento eletrônico VDA59778065 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 23:07:00**
**Código de Controle do Documento: dc820e0e-774b-4c15-8d0a-3717fd82bff6**

legais (e-STJ fl. 262). Verifica-se, contudo, que a parte articulou fundamentação extensa e circunstanciada acerca da ofensa aos arts. 51, I e § 5º, 56, *caput* e parágrafo único, e 52, § 3º, da Lei do Inquilinato, realizando o cotejo com a jurisprudência desta Corte e demonstrando analiticamente o dissídio pretoriano (e-STJ fls. 207/234). Cumprido, assim, o ônus dialético.

**II. Do mérito recursal: a sistemática da Lei nº 8.245/1991**

O acórdão recorrido reformou a sentença sob o fundamento de que o art. 52, § 3º, da Lei nº 8.245/1991, embora normalmente incidente no contexto de ações renovatórias julgadas improcedentes, poderia excepcionalmente prescindir da judicialização da pretensão à luz da boa-fé do locatário. Para a Corte local, "*não há base racional para a limitação da proteção legal ao ambiente judicializado*" (e-STJ fl. 200), e os arts. 51 e 52 da Lei nº 8.245/1991 "*abstraem por completo de qualquer remissão ao exercício judicial de pretensão renovatória*" (e-STJ fl. 200).

Tal entendimento afasta-se da diretriz jurisprudencial consolidada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça.

Ao interpretar sistematicamente a Lei nº 8.245/1991, esta Corte sedimentou que o direito à indenização pelo fundo de comércio (art. 52, § 3º) está intrinsecamente vinculado ao exercício da pretensão renovatória (art. 51), constituindo esta um pressuposto inafastável.

No julgamento do REsp n. 1.216.537/MT, esta Quarta Turma assentou que a referida indenização destina-se exclusivamente a penalizar o locador pela retomada insincera que frustra legítima expectativa de renovação, sendo imperativo que o locatário tenha manifestado a pretensão judicial nos termos do art. 51, § 5º (ação renovatória). Confira-se:

*"RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE DESPEJO - INDENIZAÇÃO PELO FUNDO DE COMÉRCIO (52, § 3º, DA LEI N. 8.245/91) - INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS QUE ASSEVERARAM INEXISTIR DIREITO À REPARAÇÃO PELA MUDANÇA, PERDA DO LUGAR E DESVALORIZAÇÃO DO FUNDO DE COMÉRCIO, FACE A NÃO MANIFESTAÇÃO DA PRETENSÃO RENOVATÓRIA DA LOCAÇÃO COMERCIAL POR PARTE DO LOCATÁRIO (ART. 51, § 5º, DA REFERIDA LEI) - INSURGÊNCIA DO RÉU - RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.*

*A controvérsia reside na vinculação ou não do pleito indenizatório previsto no art. 52, § 3º, da lei 8.245/91, ao direito de renovação compulsória do contrato de locação comercial.*

*1. Violação ao artigo 535 do CPC não configurada. Inexistência de negativa de prestação jurisdicional, porquanto clara e suficiente, embora sucinta, a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde da controvérsia,*

**Documento eletrônico VDA59778065 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 23:07:00**
**Código de Controle do Documento: dc820e0e-774b-4c15-8d0a-3717fd82bff6**

*revelando-se desnecessário o enfrentamento de cada um dos argumentos declinados pela parte.*

*2. Inviabilidade de o locatário pleitear, na defesa exercida no bojo da ação de despejo, indenização pelos prejuízos e eventuais lucros cessantes que tiver face a mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio (artigo 52, § 3º, da lei n. 8.245/91), haja vista que os já referidos fundamentos, aptos a autorizarem o seu deferimento, somente podem ser verificados após a entrega do imóvel.*

*3. Para a concessão da indenização pelo fundo de comércio, não basta a ocorrência dos fatos descritos na norma (art. 52, § 3º da lei nº 8.245/91 - não der o proprietário o destino alegado; não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar em três meses da entrega), sendo imprescindível que esses decorram de um ato de retomada insincera do imóvel por parte do locador, circunstância também somente verificável posteriormente à procedência da demanda.*

*4. No caso dos autos, evidencia-se que o locador encaminhou comunicação ao locatário (fl. 29) com mais de seis meses de antecedência do término do contrato locatício (21.12.2005), manifestando sua intensão de retomada do imóvel para a realização de obras e ampliação da edificação, não tendo o réu exercido qualquer pleito renovatório judicial.*

***5. O direito à indenização pelo fundo de comércio (artigo 52, § 3º, da lei n. 8.245/91) está intrinsecamente ligado ao direito à renovação locatícia compulsória (artigo 51 do referido diploma legal), destinando-se aquela, exclusivamente, a penalizar o locador pela retomada insincera do imóvel, frustrando uma legítima expectativa à renovação contratual, hipótese não verificada nos autos, haja vista não ter o locatário manifestado a pretensão judicial renovatória, nos termos do § 5º do art. 51 da mesma lei.***

*6. Recurso especial desprovido."*

*(REsp n. 1.216.537/MT, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 3/9/2015, DJe de 11/9/2015.)*

O sistema locatício opera em sequência logicamente escalonada. Primeiro, o locatário exerce o direito potestativo de renovação mediante ação própria (arts. 51 e 71). Segundo, o locador opõe, em contestação, a exceção de retomada (art. 52, II, c/c art. 72, IV). Terceiro, julgada improcedente a renovatória, fixa-se prazo para desocupação (art. 74). Somente então — quarto tempo —, a partir da efetiva entrega do imóvel, é que se abre a janela de verificação do art. 52, § 3º, apurando-se se o locador, no prazo de três meses, conferiu ao imóvel o destino alegado. A insinceridade é, por definição, fato que somente se consuma após a efetiva entrega do imóvel, quando verificado que o locador não lhe conferiu, no prazo legal, a

**Documento eletrônico VDA59778065 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 23:07:00**
**Código de Controle do Documento: dc820e0e-774b-4c15-8d0a-3717fd82bff6**

destinação declinada como fundamento da retomada. Daí por que o locatário não precisa alegá-la ao ajuizar a renovatória, precisa apenas exercer tempestivamente o direito potestativo de renovação. A eventual oposição da exceção de uso próprio pelo locador em sede de contestação, com a consequente improcedência da demanda renovatória, é precisamente o antecedente lógico-jurídico que confere relevância à verificação posterior da insinceridade.

Registre-se que essa sequência normativa é internamente coerente quanto à cronologia dos prazos. Enquanto pendente a ação renovatória, o locatário permanece na posse do imóvel (art. 73 da Lei nº 8.245/1991). O prazo de três meses do art. 52, § 3º, não corre a partir do término do contrato, mas a partir da efetiva entrega do imóvel, que somente ocorre após o trânsito em julgado da sentença denegatória da renovação e o decurso do prazo de desocupação fixado nos termos do art. 74. Não há, portanto, risco de o prazo de verificação da insinceridade escoar durante a tramitação da renovatória, já que ele sequer se inicia enquanto o locatário estiver legitimamente na posse do imóvel por força da ação pendente.

Não se desconhece o argumento central do acórdão recorrido, segundo o qual o locatário somente deixou de ajuizar a renovatória porque o próprio locador declarou pretender o imóvel para uso próprio, de modo que desafiar essa declaração em juízo equivaleria a expor-se a risco desnecessário de derrota (e-STJ fl. 201). A objeção, conquanto engenhosa, não resiste ao confronto com a arquitetura normativa acima delineada.

O locatário, ao ajuizar a renovatória, não precisa antecipar a insinceridade da retomada: precisa apenas exercer o direito potestativo de renovação no prazo legal. A oposição fundada no uso próprio constitui matéria de defesa do locador (art. 72, IV), cujo acolhimento pelo juízo, com a consequente improcedência da renovatória, é que inaugura a sequência de verificação da sinceridade. Todo litígio envolve risco de derrota; a existência de defesa plausível da parte adversa jamais foi reconhecida pelo ordenamento como causa legítima de dispensa do exercício tempestivo de direito potestativo sujeito a prazo decadencial.

Ao dispensar essa sequência, o acórdão recorrido equiparou a contranotificação extrajudicial do locador a uma sentença denegatória de renovação, conferindo a ato privado e unilateral efeitos que o ordenamento reserva exclusivamente à decisão judicial. Essa equiparação suprime as funções que a ação renovatória desempenha no sistema: a função de certificação, pela qual a sentença de improcedência constitui o parâmetro formal contra o qual se afere a contradição comportamental do locador; a função de delimitação, que obriga o locador a declinar, sob as penas do processo, o destino pretendido para o imóvel; e a função de proteção possessória do locatário durante o curso da demanda (art. 73 da Lei nº 8.245/1991). Paradoxalmente, a solução adotada pelo Tribunal de origem prejudica a própria posição que pretende tutelar: no caso, ao dispensar a renovatória, o locatário perdeu a

**Documento eletrônico VDA59778065 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 23:07:00**
**Código de Controle do Documento: dc820e0e-774b-4c15-8d0a-3717fd82bff6**

proteção possessória do art. 73, desocupou o imóvel por ajuste extrajudicial e ficou relegado a buscar reparação pecuniária em ação autônoma, desprovido dos instrumentos processuais que a lei lhe conferia.

Por fim, a conduta cooperativa do locatário (que, por certo, é meritória no plano ético) não tem aptidão jurídica para afastar prazo decadencial de ordem pública. A boa-fé subjetiva do titular não suspende, não interrompe nem releva prazos decadenciais (art. 207 do Código Civil). Conforme incontroverso nos autos, o contrato tinha vigência até 30/09/2021 (e-STJ fl. 132). O prazo para a ação renovatória encerrou-se seis meses antes, em 01/04/2021. O locatário não ajuizou a renovatória nesse interregno, operando-se a decadência do direito à renovação compulsória, nos exatos termos do art. 51, § 5º, da Lei nº 8.245/1991. A permanência no imóvel por mais de um ano após o vencimento contratual — de 30/09/2021 até 10/10/2022 — configurou, ademais, a hipótese do art. 56, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991: prorrogação tácita por prazo indeterminado, que opera *de pleno direito* pela conjugação objetiva do término do prazo contratual com a permanência do locatário por mais de trinta dias sem oposição do locador, independentemente dos motivos subjetivos que levaram as partes a ajustar tal permanência.

O contrato por prazo indeterminado não preenche o requisito do art. 51, I (contrato com prazo determinado), o que afasta, por via autônoma, o direito à renovação compulsória e, reflexamente, o suporte fático para a incidência da regra indenizatória do art. 52, § 3º. Nesse sentido, nos EDcl no AgRg no AREsp n. 275.586/SP, consignou-se que, "*vencido o prazo contratual, sem ação renovatória, o contrato adquire a característica de ser por prazo indeterminado, o que afasta o direito a requerida indenização, conforme previsto na Lei n. 8.245/91*" (Segunda Turma, Relator Ministro Humberto Martins, julgado em 18/4/2013, DJe de 29/4/2013).

Corrobora essa orientação recente julgado desta Quarta Turma no AgInt no AREsp n. 2.846.273/RS, desta relatoria, julgado em 1º/9/2025, no qual se reafirmou que a denúncia vazia de contrato de locação por prazo indeterminado, desde que precedida de notificação prévia, constitui exercício regular de direito, insuscetível de gerar pretensão indenizatória. Se a própria denúncia imotivada do contrato por prazo indeterminado não configura ato ilícito, com maior razão não se pode extrair direito indenizatório fundado no art. 52, § 3º, de situação em que o locatário, tendo decaído do direito de renovação e operada a prorrogação tácita, desocupou o imóvel voluntariamente. Confira-se:

*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*

**Documento eletrônico VDA59778065 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 23:07:00**
**Código de Controle do Documento: dc820e0e-774b-4c15-8d0a-3717fd82bff6**

*OCORRÊNCIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. DENÚNCIA VAZIA. EXERCÍCIO REGULAR DE DIREITO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.*

*[...]*

***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.*

*(AgInt no AREsp n. 2.846.273/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 8/9/2025.)*

Ante o exposto, com fundamento no art. 932, V, "a", do Código de Processo Civil, conheço do agravo para dar provimento ao recurso especial, a fim de restabelecer integralmente a sentença de improcedência (e-STJ fls. 132/136), inclusive quanto aos ônus sucumbenciais ali fixados."

Como se vê, o presente agravo não veicula argumentos capazes de infirmar os fundamentos da decisão agravada, os quais ora reafirmo. Passo a examinar, especificamente, os pontos que o agravo interno acrescenta.

**3.** Sustenta o agravante que o paradigma teria versado "*a ausência de ação renovatória em um contexto de despejo comum*" (e-STJ, fl. 321). Não é assim. Consta expressamente do item 4 da ementa do REsp 1.216.537/MT que, naquele feito, **o locador encaminhou comunicação ao locatário com mais de seis meses de antecedência do término do contrato, manifestando intenção de retomada do imóvel**, *"não tendo o réu exercido qualquer pleito renovatório judicial"*.

Ou seja, o precedente apontado como distinto julgou precisamente a hipótese de comunicação extrajudicial prévia de retomada seguida de inércia do locatário. Variou o motivo declinado (ali, realização de obras; aqui, uso próprio), mas ambos figuram no mesmo art. 52 como fundamentos de exceção de retomada, e a estrutura da controvérsia é idêntica. O que o agravante apresenta como elemento disruptivo integra, na verdade, o suporte fático do próprio paradigma.

O *distinguishing* do art. 489, § 1º, VI, do CPC exige demonstração de que divergem os fatos determinantes, aqueles integrantes da *ratio decidendi*. O fato determinante, aqui, é único e incontroverso: **não houve ajuizamento de ação renovatória no prazo decadencial**. Ele está presente em ambos os casos.

**4.** Ainda que assim não fosse, a tese da indução a erro não resiste à sistemática da Lei do Inquilinato.

**Documento eletrônico VDA59778065 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 23:07:00**
**Código de Controle do Documento: dc820e0e-774b-4c15-8d0a-3717fd82bff6**

A oposição fundada no uso próprio constitui típica matéria de defesa do locador (art. 72, IV), não condição negativa de admissibilidade da renovatória. A contranotificação extrajudicial não gozava de presunção de veracidade oponível em juízo e não criou impedimento jurídico algum: o que existiu foi risco de sucumbência, não impossibilidade de litigar. E todo litígio comporta risco de derrota: a existência de defesa plausível da parte adversa jamais foi erigida pelo ordenamento em causa legítima de dispensa do exercício tempestivo de direito potestativo sujeito a prazo decadencial. Ao locatário não incumbia antecipar a insinceridade da retomada, mas apenas exercer a renovação no prazo legal.

Acolher a pretensão significaria equiparar notificação privada a sentença denegatória de renovação, conferindo a ato unilateral efeitos que o ordenamento reserva à decisão judicial. A equiparação suprime as funções que a renovatória desempenha no sistema: certificar, mediante sentença de improcedência, o parâmetro contra o qual se afere a contradição comportamental do locador; obrigá-lo a declinar o destino pretendido sob as penas do processo; e assegurar ao locatário a proteção possessória na pendência da demanda (art. 73). Paradoxalmente, a solução do acórdão recorrido prejudica a posição que pretende tutelar: ao dispensar a renovatória, o locatário perdeu a proteção do art. 73, desocupou o imóvel por ajuste extrajudicial e restou relegado a reparação pecuniária em ação autônoma, desprovido dos instrumentos que a lei lhe conferia.

**5.** Tampouco socorrem o agravante os precedentes que invoca: ambos, ao contrário, convergem com a decisão agravada.

O REsp 594.637/SP (Relator Ministro Arnaldo Esteves Lima, Quinta Turma, julgado em 9/5/2006, DJ de 29/5/2006), transcrito às fls. 321/322, assegura ressarcimento quando o locador confere ao imóvel *"destinação diversa daquela declarada na ação renovatória"*, e sua ementa é explícita quanto ao contexto de retomada deferida em renovatória. Argumenta-se que a menção seria circunstancial, sendo a *ratio* apenas a punição ao subterfúgio (e-STJ, fl. 323). Não procede: a declaração judicial não é dado de ambientação, mas o elemento que fixa o parâmetro de aferição do desvio. Suprimi-la não é interpretar o precedente; é reescrevê-lo.

O REsp 1.224.007/RJ (Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 24/4/2014, DJe de 8/5/2014), transcrito às fls. 324/325, aplicou o *venire contra factum proprium* em favor de locatária que **era autora de ação renovatória**, com consequência de índole estritamente sucumbencial.

Pretende-se, em suma, distinguir o caso de precedente que exige a renovatória mediante precedentes que igualmente a exigem. A operação é logicamente impossível.

**6.** Não se afasta prazo decadencial por conduta cooperativa ou boa-fé subjetiva. É de reconhecer que o comportamento do locatário foi eticamente meritório e que a contranotificação exerceu influência causal sobre sua decisão de não litigar; nem por isso o argumento vinga, pois a boa-fé do titular não suspende, não interrompe, nem releva prazos decadenciais (art. 207 do Código Civil). Incontroverso que o contrato vigia até 30/9/2021 (e-STJ, fl. 132), o prazo do art. 51, § 5º, encerrou-se em 1º/4/2021, sem ajuizamento da ação. A decadência operou-se de pleno direito.

**Documento eletrônico VDA59778065 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 23:07:00**
**Código de Controle do Documento: dc820e0e-774b-4c15-8d0a-3717fd82bff6**

**7.** Subsiste, ainda, outro fundamento autônomo e suficiente. A permanência no imóvel de 30/9/2021 a 10/10/2022 configurou prorrogação tácita por prazo indeterminado (art. 56, parágrafo único), que opera pela conjugação objetiva do término do prazo com a permanência por mais de trinta dias sem oposição do locador, independentemente dos motivos subjetivos do ajuste. O contrato por prazo indeterminado não preenche o requisito do art. 51, I, o que afasta, por via autônoma, a renovação compulsória e, reflexamente, o suporte fático do art. 52, § 3º. Nesse sentido:

> *"Vencido o prazo contratual, sem ação renovatória, o contrato adquire a característica de ser por prazo indeterminado, o que afasta o direito a requerida indenização, conforme previsto na Lei n. 8.245/91"*
> *(EDcl no AgRg no AREsp n. 275.586/SP, relator Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 18/4/2013, DJe de 29/4/2013.)*

E, *a fortiori*, quanto à ausência de ilicitude na retomada de locação por prazo indeterminado, o AgInt no AREsp 2.846.273/RS (Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1º/9/2025, DJEN de 8/9/2025): se a denúncia imotivada não configura ato ilícito, com maior razão não se extrai pretensão indenizatória de situação em que o locatário, decaído do direito de renovação e operada a prorrogação tácita, desocupou o imóvel voluntariamente.

**8.** Indefiro a multa do art. 1.021, § 4º, do CPC. A sanção não é automática e reclama conduta que ultrapasse o legítimo inconformismo. Embora improcedentes, as razões veicularam tese juridicamente articulada, sobre matéria a respeito da qual o Tribunal de origem pronunciara-se em sentido contrário ao desta Corte, o que afasta o caráter manifestamente protelatório.

Incabível, por outro lado, a majoração pretendida (art. 85, § 11, do CPC). Conforme a tese firmada no Tema 1.059/STJ, a majoração pressupõe a infrutuosidade do recurso, assim considerado aquele que em nada altera o resultado do julgamento tal como provindo da instância de origem (REsp 1.864.633/RS, Relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Corte Especial, julgado em 9/11/2023, DJe de 21/12/2023). Na espécie, a atividade recursal desenvolvida nesta Corte foi proveitosa: reformou-se o acórdão do Tribunal de origem e restabeleceu-se integralmente a sentença de improcedência, com os ônus sucumbenciais nela fixados. Ausente, pois, a infrutuosidade que constitui pressuposto da regra, o desprovimento do agravo interno não autoriza, por si só, a incidência do art. 85, § 11, do CPC.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno**.

É como voto.

**Documento eletrônico VDA59778065 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 23:07:00**
**Código de Controle do Documento: dc820e0e-774b-4c15-8d0a-3717fd82bff6**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 3.120.701 / SP**

Número Registro: 2025/0471895-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10018235720238260431

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

**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 | : SEBASTIAO MESSIAS DE JESUS DA SILVA |
| ADVOGADOS | : ELIEL OIOLI PACHECO - SP147337 |
| | ALEX TINCANI PACHECO - SP465130 |
| AGRAVADO | : LEONARDO DA SILVA BREDA |
| ADVOGADOS | : OSNY BUENO DE CAMARGO - SP028858 |
| | ANNA CONSUELO LEITE MERÉGE CAMPOS - SP178271 |
| | SANDRA KAMIMURA - SP312915 |
| | HUGO RAFAEL PIRES DOS SANTOS - SP375671 |

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

**AGRAVO INTERNO**

| | |
|---|---|
| AGRAVANTE | : LEONARDO DA SILVA BREDA |
| ADVOGADOS | : OSNY BUENO DE CAMARGO - SP028858 |
| | ANNA CONSUELO LEITE MERÉGE CAMPOS - SP178271 |
| | SANDRA KAMIMURA - SP312915 |
| | HUGO RAFAEL PIRES DOS SANTOS - SP375671 |
| AGRAVADO | : SEBASTIAO MESSIAS DE JESUS DA SILVA |
| ADVOGADOS | : ELIEL OIOLI PACHECO - SP147337 |

**Documento eletrônico VDA60022534 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:46:15**
**Código de Controle do Documento: 7728af0d-3d31-463f-8df5-5a521a32f8c6**

ALEX TINCANI PACHECO - SP465130

**TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de setembro de 2026

**Documento eletrônico VDA60022534 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:46:15**
**Código de Controle do Documento: 7728af0d-3d31-463f-8df5-5a521a32f8c6**