SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3246870 - RS (2026/0148105-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	LEOMAR DA GAMA FERRAZ
ADVOGADO	:	MATEUS VOESE LOUZADA - RS097953
AGRAVADO	:	COMERCIAL BUFFON COMBUSTIVEIS E TRANSPORTES LIMITADA
ADVOGADOS	:	FERNANDO ANTÔNIO ZANELLA - RS018320
		MARCELO BRAUN BURGER - RS064056
		FERNANDO BORTOLON MASSIGNAN - RS068618
		CLAUDIO KAMINSKI TAVARES - RS087144
		ALEX GENTA DE LEAO - RS071189
		EDUARDO FAYET ZANELLA - RS093325

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA E DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. CONTRATO PRORROGADO POR PRAZO INDETERMINADO. INDENIZAÇÃO POR FUNDO DE COMÉRCIO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão de inadmissão do recurso especial, fundada na inexistência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, na conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte (Súmula n. 83 do STJ) e nos óbices ao reexame de fatos e de cláusulas contratuais (Súmulas n. 7 e 5 do STJ).

2. A controvérsia surgiu em ação renovatória de locação comercial julgada conjuntamente com ação de despejo por denúncia vazia.

3. O Juízo de primeiro grau julgou procedente o despejo e parcialmente procedente a renovatória para condenar a locadora ao pagamento de indenização por fundo de comércio.

Documento eletrônico VDA59644453 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:17:27
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: a5f472b1-e14b-45f9-be5f-6ee44511f5c0

4. A Corte de origem rejeitou o cerceamento de defesa, reconheceu nulidade parcial da sentença quanto ao fundamento do fundo de comércio, aplicou a teoria da causa madura, negou provimento ao recurso do locatário e deu provimento ao recurso da locadora para julgar improcedente a ação renovatória, mantendo o despejo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se a prorrogação legal do art. 56, parágrafo único, da Lei n. 8.245/1991 preserva a natureza escrita do contrato e afasta a decadência do art. 51, § 5º, garantindo a renovatória ou a indenização do art. 52, § 3º; (ii) saber se ocorreu negativa de prestação jurisdicional e incorreta aplicação do art. 1.013, § 3º, do CPC; (iii) saber se a perda do ponto comercial gera indenização pelos arts. 402, 403, 421-A, 422 e 884 do CC; (iv) saber se houve má valoração da prova à luz do art. 371 do CPC; e (v) saber se está configurado o dissídio jurisprudencial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 284 do STF porque não foram opostos embargos de declaração na origem, relativamente à alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC por negativa de prestação jurisdicional.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque a pretensão de reconhecer o direito à renovatória ou à indenização demanda o reexame do acervo fático-probatório quanto à cronologia contratual, ao decurso do prazo do art. 51, § 5º, da Lei n. 8.245/1991 e aos lucros cessantes.

8. Incide a Súmula n. 5 do STJ porque o exame pretendido pressupõe interpretação das cláusulas dos contratos de locação e sublocação, vedada nesta instância extraordinária.

9. Não se verifica a alegada violação do art. 1.013, § 3º, do CPC, pois o Tribunal estadual julgou o mérito à luz da causa madura, diante da suficiência instrutória reconhecida no acórdão recorrido.

10. Não se verifica a alegada violação dos arts. 402 e 403 do CC, ante a ausência de demonstração de prejuízo efetivo e de nexo causal imputável às recorridas, sendo inviável reconhecer lucros cessantes hipotéticos.

11. Não se verifica a alegada violação do art. 371 do CPC, porque o acórdão apreciou a prova e concluiu que a longa exploração do comércio não afasta os requisitos objetivos dos arts. 51 e 52 da Lei n. 8.245/1991.

12. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer, por ausência de similitude fática com os paradigmas e pela incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

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

Documento eletrônico VDA59644453 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:17:27
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: a5f472b1-e14b-45f9-be5f-6ee44511f5c0

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 284 do STF quando a parte suscita negativa de prestação jurisdicional sem opor embargos de declaração na origem. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando o recurso demanda o reexame do acervo fático-probatório para afastar a decadência do art. 51, § 5º, da Lei n. 8.245/1991 ou reconhecer lucros cessantes. 3. Incide a Súmula n. 5 do STJ quando o exame recursal exige interpretação de cláusulas contratuais de locação e sublocação. 4. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer sem similitude fática, notadamente quando presentes os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 5. Não ocorre ofensa ao art. 1.013, § 3º, do CPC quando o tribunal julga o mérito por causa madura, diante da suficiência da instrução. 6. Não se verifica a violação dos arts. 402 e 403 do CC sem prova de prejuízo efetivo e nexo causal. 7. Não há ofensa ao art. 371 do CPC quando a prova é apreciada e se conclui pela ausência dos requisitos dos arts. 51 e 52 da Lei n. 8.245/1991."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.245/1991, arts. 51, § 5º, I, II e III, 52, § 3º, 56, parágrafo único, e 57; CPC, arts. 371, 489, § 1º, I, IV e VI, 1.013, § 3º, 1.022 e 85, § 11; CC, arts. 402, 403, 421-A, 422 e 884; CF, art. 105, III, *a* e *c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmula n. 284; STJ, AREsp n. 3.097.258/AP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/4/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 1.681.738/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/11/2020.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59644453 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:17:27
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: a5f472b1-e14b-45f9-be5f-6ee44511f5c0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3246870 - RS (2026/0148105-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	LEOMAR DA GAMA FERRAZ
ADVOGADO	:	MATEUS VOESE LOUZADA - RS097953
AGRAVADO	:	COMERCIAL BUFFON COMBUSTIVEIS E TRANSPORTES LIMITADA
ADVOGADOS	:	FERNANDO ANTÔNIO ZANELLA - RS018320
		MARCELO BRAUN BURGER - RS064056
		FERNANDO BORTOLON MASSIGNAN - RS068618
		CLAUDIO KAMINSKI TAVARES - RS087144
		ALEX GENTA DE LEAO - RS071189
		EDUARDO FAYET ZANELLA - RS093325

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA E DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. CONTRATO PRORROGADO POR PRAZO INDETERMINADO. INDENIZAÇÃO POR FUNDO DE COMÉRCIO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão de inadmissão do recurso especial, fundada na inexistência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, na conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte (Súmula n. 83 do STJ) e nos óbices ao reexame de fatos e de cláusulas contratuais (Súmulas n. 7 e 5 do STJ).

2. A controvérsia surgiu em ação renovatória de locação comercial julgada conjuntamente com ação de despejo por denúncia vazia.

3. O Juízo de primeiro grau julgou procedente o despejo e parcialmente procedente a renovatória para condenar a locadora ao pagamento de indenização por fundo de comércio.

Documento eletrônico VDA59052348 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:37
Código de Controle do Documento: aa22bf96-1a22-4b04-bc42-da56fe7781e3

4. A Corte de origem rejeitou o cerceamento de defesa, reconheceu nulidade parcial da sentença quanto ao fundamento do fundo de comércio, aplicou a teoria da causa madura, negou provimento ao recurso do locatário e deu provimento ao recurso da locadora para julgar improcedente a ação renovatória, mantendo o despejo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se a prorrogação legal do art. 56, parágrafo único, da Lei n. 8.245/1991 preserva a natureza escrita do contrato e afasta a decadência do art. 51, § 5º, garantindo a renovatória ou a indenização do art. 52, § 3º; (ii) saber se ocorreu negativa de prestação jurisdicional e incorreta aplicação do art. 1.013, § 3º, do CPC; (iii) saber se a perda do ponto comercial gera indenização pelos arts. 402, 403, 421-A, 422 e 884 do CC; (iv) saber se houve má valoração da prova à luz do art. 371 do CPC; e (v) saber se está configurado o dissídio jurisprudencial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 284 do STF porque não foram opostos embargos de declaração na origem, relativamente à alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC por negativa de prestação jurisdicional.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque a pretensão de reconhecer o direito à renovatória ou à indenização demanda o reexame do acervo fático-probatório quanto à cronologia contratual, ao decurso do prazo do art. 51, § 5º, da Lei n. 8.245/1991 e aos lucros cessantes.

8. Incide a Súmula n. 5 do STJ porque o exame pretendido pressupõe interpretação das cláusulas dos contratos de locação e sublocação, vedada nesta instância extraordinária.

9. Não se verifica a alegada violação do art. 1.013, § 3º, do CPC, pois o Tribunal estadual julgou o mérito à luz da causa madura, diante da suficiência instrutória reconhecida no acórdão recorrido.

10. Não se verifica a alegada violação dos arts. 402 e 403 do CC, ante a ausência de demonstração de prejuízo efetivo e de nexo causal imputável às recorridas, sendo inviável reconhecer lucros cessantes hipotéticos.

11. Não se verifica a alegada violação do art. 371 do CPC, porque o acórdão apreciou a prova e concluiu que a longa exploração do comércio não afasta os requisitos objetivos dos arts. 51 e 52 da Lei n. 8.245/1991.

12. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer, por ausência de similitude fática com os paradigmas e pela incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

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

Documento eletrônico VDA59052348 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:37
Código de Controle do Documento: aa22bf96-1a22-4b04-bc42-da56fe7781e3

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 284 do STF quando a parte suscita negativa de prestação jurisdicional sem opor embargos de declaração na origem. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando o recurso demanda o reexame do acervo fático-probatório para afastar a decadência do art. 51, § 5º, da Lei n. 8.245/1991 ou reconhecer lucros cessantes. 3. Incide a Súmula n. 5 do STJ quando o exame recursal exige interpretação de cláusulas contratuais de locação e sublocação. 4. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer sem similitude fática, notadamente quando presentes os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 5. Não ocorre ofensa ao art. 1.013, § 3º, do CPC quando o tribunal julga o mérito por causa madura, diante da suficiência da instrução. 6. Não se verifica a violação dos arts. 402 e 403 do CC sem prova de prejuízo efetivo e nexo causal. 7. Não há ofensa ao art. 371 do CPC quando a prova é apreciada e se conclui pela ausência dos requisitos dos arts. 51 e 52 da Lei n. 8.245/1991."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.245/1991, arts. 51, § 5º, I, II e III, 52, § 3º, 56, parágrafo único, e 57; CPC, arts. 371, 489, § 1º, I, IV e VI, 1.013, § 3º, 1.022 e 85, § 11; CC, arts. 402, 403, 421-A, 422 e 884; CF, art. 105, III, *a* e *c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmula n. 284; STJ, AREsp n. 3.097.258/AP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/4/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 1.681.738/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/11/2020.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LEOMAR DA GAMA FERRAZ contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por entender inexistente a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil e que o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incidindo a Súmula n. 83 do STJ, bem como que a pretensão recursal demanda o reexame do conjunto fático-probatório e da interpretação das cláusulas contratuais, circunstâncias vedadas pelas Súmulas n. 7 e 5 do STJ.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão da Décima Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, proferido em julgamento de apelações interpostas nos autos de ação renovatória de locação comercial, julgada conjuntamente com ação de despejo por denúncia vazia.

Documento eletrônico VDA59052348 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:37
Código de Controle do Documento: aa22bf96-1a22-4b04-bc42-da56fe7781e3

O julgado foi assim ementado:

APELAÇÃO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA PROPOSTA POR SUBLOCADORA. AÇÃO RENOVATÓRIA PROPOSTA CONTRA LOCADORA. JULGAMENTO CONJUNTO. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. CÓPIA DE PROCESSO EXTINTO ANTES DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. IRRELEVÂNCIA. SENTENÇA BASEADA EM REDAÇÃO INEXISTENTE DE ARTIGO DE LEI. NULIDADE PARCIAL RECONHECIDA. JULGAMENTO COM BASE NO PRINCÍPIO DA CAUSA MADURA. CONTRATOS ESCRITOS VIGENDO POR PRAZO INDETERMINADO. AJUIZAMENTO DE RENOVATÓRIA APÓS O DECURSO DO PRAZO LEGAL. IMPOSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO POR CULPA EXCLUSIVA DA LOCATÁRIA/SUBLOCATÁRIA. INDENIZAÇÃO POR FUNDO DE COMÉRCIO OU LUCROS CESSANTES. DESCABIMENTO. JULGAMENTO CONFORME ART. 51, INC. I E § 5º, ART. 52, § 3º, E ART. 57 DA LEI 8.245/91. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

I. CASO EM EXAME: ação de despejo proposta com base em contrato escrito de sublocação, que vigia por prazo indeterminado, instruída com a notificação concedendo prazo para desocupação voluntária do imóvel nos moldes do art. 57 da Lei das Locações; e ação renovatória proposta contra a locadora, com base em contrato escrito de locação que vigia por prazo indeterminado na data do ajuizamento.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: preliminares de cerceamento de defesa, em virtude da impossibilidade de juntada de cópia de processo não localizado no Arquivo Judicial; e de nulidade da sentença, porque baseada em redação inexistente do art. 34 da Lei das Locações; possibilidade de renovação do contrato apresentado contra a locadora, e de despejo retomada formulado pela sublocatária; análise dos pedidos indenizatórios à luz da lei das locações e da lei civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR: 1. Rejeitada da preliminar de cerceamento de defesa, por ser irrelevante para o deslinde da controvérsia a juntada de cópia da ação de despejo retomada nº 165/1.06.0000497-6, proposta pela locadora, demandada da ação renovatória, Comercial Buffon, contra Leomar, que foi extinta fevereiro/2008, antes, portanto, de terem firmado o contrato objeto da ação renovatória (junho/2008). 2. Reconhecida a nulidade parcial da sentença, porque baseada em redação inexistente do art. 34 da Lei nº 8.245/1991, com julgamento nos moldes do princípio da causa madura (art. 1.003, § 3º, do CPC). 3. Irrelevante a discussão relativa à extinção do contrato de locação, em virtude de ter sido firmado o contrato de sublocação; e quanto à ilegitimidade passiva da locadora Comercial Buffon. 4. Os prazos de ambos os contratos (de locação firmado com a Comercial Buffon, em junho/18; e de sublocação com a BFO Imóveis, em maio/18) já tinham expirado quando ajuizada a renovatória contra a locadora Comercial Buffon (05.02.22) e a ação de despejo proposta pela sublocadora BFO Imóveis (23.05.22). 5. Nenhuma das relações jurídicas (de locação, objeto da renovatória; e de sublocação que fundamenta o despejo) preenchiam os requisitos cumulativos para a renovação disciplinados no art. 51, inc. I e § 5º da Lei 8.245/91, o que, por si só, conduz à improcedência daquela pretensão. 6. Tanto o fundo de comércio quanto os lucros cessantes, no âmbito da Lei das locações, estão relacionadas à impossibilidade de renovação do contrato por culpa de terceiros, segundo inteligência do art. 52, § 3º, da

Documento eletrônico VDA59052348 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:37
Código de Controle do Documento: aa22bf96-1a22-4b04-bc42-da56fe7781e3

> Lei 8.245/91, o que não é o caso dos autos. 7. Não foi postulada a renovação do contrato de sublocação firmado com a sublocadora BFO Imóveis; e o contrato de locação firmado com a Comercial Buffon não foi renovado por culpa exclusiva do locatário/sublocatário, porque, na data da propositura da ação vigia por prazo indeterminado. Sequer se poderia cogitar de renovação de "contrato verbal", por expressa vedação legal (art. 51, inc. I, da Lei 8.245/91. 8. Em relação aos lucros cessantes, também não é possível o reconhecimento do direito com base na lei civil, porque a pretensão está baseada em lucros hipotéticos, em afronta ao art. 403 do CC. 9. A ação de despejo, por denúncia vazia, foi instruída com notificação recebida pelo sublocatário em 13.04.22, com concessão de prazo de 30 dias para a desocupação do imóvel, nos moldes do art. 57 da Lei das Locações, sendo legítima a pretensão. APELAÇÃO DO LOCATÁRIO/SUBLOCATÁRIO DESPROVIDA. APELAÇÃO DA LOCADORA PROVIDA.

No recurso especial, além da divergência jurisprudencial, o recorrente aponta violação dos arts. 51, I, II e III, § 5º, 52, § 3º, e 56, parágrafo único, da Lei n. 8.245/1991, sustentando que a prorrogação legal da locação não descaracteriza o contrato escrito nem afasta o direito à ação renovatória, bem como que a exploração da atividade empresarial por mais de trinta anos lhe asseguraria a renovação compulsória ou, subsidiariamente, indenização pelo fundo de comércio e pelos lucros cessantes.

Alega, ainda, violação dos arts. 371, 489, § 1º, I, IV e VI, 1.013, § 3º, e 1.022 do Código de Processo Civil, sustentando negativa de prestação jurisdicional e incorreta aplicação da teoria da causa madura.

Afirma, também, afronta aos arts. 402, 403, 421-A, 422 e 884 do Código Civil, defendendo que a perda do ponto comercial teria gerado danos indenizáveis, à luz da boa-fé objetiva, da função social do contrato e da vedação ao enriquecimento sem causa.

Requer o provimento do recurso especial para reconhecer o direito à renovação compulsória da locação comercial ou, subsidiariamente, o direito à indenização pelo fundo de comércio e pelos lucros cessantes, com determinação de

Documento eletrônico VDA59052348 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:37
Código de Controle do Documento: aa22bf96-1a22-4b04-bc42-da56fe7781e3

retorno dos autos à origem para apuração do respectivo valor, ou, ainda, a anulação do acórdão recorrido em razão da alegada negativa de prestação jurisdicional.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia teve origem em ação renovatória ajuizada pelo recorrente e em ação de despejo por denúncia vazia, julgadas conjuntamente.

O Juízo de primeiro grau julgou procedente a ação de despejo e parcialmente procedente a ação renovatória para condenar a locadora ao pagamento de indenização pelo fundo de comércio.

Em grau de apelação, o Tribunal de origem rejeitou a preliminar de cerceamento de defesa, reconheceu a nulidade parcial da sentença quanto à fundamentação relativa ao fundo de comércio, julgou desde logo a matéria com fundamento na teoria da causa madura, negou provimento ao recurso do locatário e deu provimento ao recurso da locadora para julgar integralmente improcedente a ação renovatória, mantendo a procedência do despejo.

No recurso especial, a recorrente sustenta violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil.

Entretanto, verifica-se que não foram opostos embargos de declaração contra o acórdão recorrido. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que a alegação de negativa de prestação jurisdicional pressupõe que a parte tenha oportunizado ao Tribunal de origem sanar eventual omissão, obscuridade, contradição ou erro material mediante a oposição dos competentes embargos declaratórios.

Nesse sentido:

Documento eletrônico VDA59052348 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:37
Código de Controle do Documento: aa22bf96-1a22-4b04-bc42-da56fe7781e3

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ALIMENTOS. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. NÃO OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA ORIGEM. SÚMULA 284 DO STF. REDUÇÃO DA CAPACIDADE FINANCEIRA NÃO RECONHECIDA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. **A alegação de ofensa aos arts. 489 e/ou 1.022 do CPC, apresentada nas razões do recurso especial, quando não foram opostos embargos de declaração ao acórdão recorrido atrai a incidência da Súmula 284 do STF, por deficiência de fundamentação.**

2. No caso, as instâncias ordinárias, examinando as circunstâncias da causa, concluíram que não ficou demonstrada a redução da capacidade econômica do alimentante. Infirmar as conclusões do julgado, nesse ponto, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7 desta Corte Superior.

3. Agravo em recurso especial conhecido. Recurso especial não conhecido.

(AREsp n. 3.097.258/AP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 30/4/2026, grifo nosso.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO CUMULADA COM COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. FIANÇA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE ANTERIOR OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. SÚMULA 284/STF. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. SUFICIÊNCIA PROBATÓRIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação declaratória de inexistência de débito cumulada com compensação por danos morais.

2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.

4. **Incide a Súmula 284/STF ante a ausência de anterior e necessária oposição na origem de embargos de declaração sobre o tema.**

Precedentes do STJ.

5. A jurisprudência do STJ é no sentido de que, sendo o juiz o destinatário da prova, à luz dos princípios da livre apreciação da prova e do livre convencimento motivado, o entendimento pelo julgamento antecipado da lide não acarreta cerceamento de defesa.

Precedentes do STJ.

6. Modificar a conclusão do Tribunal de origem no sentido de que é desnecessária a produção de outras provas para o julgamento de lida implica reexame de fatos e provas.

7. Agravo interno não provido.

Documento eletrônico VDA59052348 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:37
Código de Controle do Documento: aa22bf96-1a22-4b04-bc42-da56fe7781e3

(AgInt no AREsp n. 1.681.738/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/11/2020, DJe de 19/11/2020, grifo nosso.)

Nessa hipótese, a fundamentação recursal revela-se deficiente, incidindo, por analogia, a Súmula n. 284 do STF.

O recorrente sustenta violação dos arts. 51, I, II e III, § 5º, 52, § 3º, e 56, parágrafo único, da Lei n. 8.245/1991, afirmando que a prorrogação legal do contrato não descaracteriza sua natureza escrita, razão pela qual faria jus à renovação compulsória da locação ou, ao menos, à indenização pelo fundo de comércio e pelos lucros cessantes.

A pretensão, contudo, não comporta acolhimento.

O Tribunal de origem consignou, de forma expressa, que tanto o contrato de locação firmado com a Comercial Buffon quanto o contrato de sublocação celebrado com a BFO Imóveis haviam expirado anos antes do ajuizamento da ação renovatória, passando ambos a vigorar por prazo indeterminado.

Assentou, ainda, que a ação renovatória somente foi proposta em fevereiro de 2022, quando já havia transcorrido, há muito, o prazo decadencial previsto no § 5º do art. 51 da Lei n. 8.245/1991.

Acrescentou que a própria ação de despejo foi proposta apenas após regular notificação para desocupação do imóvel, observando-se o disposto no art. 57 da Lei do Inquilinato.

Com base nessas premissas, concluiu que não estavam preenchidos os requisitos cumulativos exigidos pelo art. 51 da Lei n. 8.245/1991, circunstância suficiente para afastar o direito à renovação compulsória.

A pretensão recursal parte de premissa diversa daquela estabelecida no acórdão recorrido. Com efeito, o recorrente procura demonstrar que a prorrogação legal prevista no art. 56, parágrafo único, da Lei do Inquilinato preservaria a

Documento eletrônico VDA59052348 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:37
Código de Controle do Documento: aa22bf96-1a22-4b04-bc42-da56fe7781e3

natureza do contrato escrito para fins de exercício da ação renovatória e, consequentemente, impediria o reconhecimento da decadência.

Todavia, o Tribunal estadual não negou a existência da prorrogação legal do contrato. Ao contrário, reconheceu expressamente que, encerrado o prazo inicialmente pactuado, a locação passou a vigorar por prazo indeterminado. O fundamento determinante do acórdão foi outro: a ação renovatória foi proposta quando já ultrapassado o período decadencial expressamente previsto no § 5º do art. 51 da Lei n. 8.245/1991, razão pela qual não mais subsistia o direito material à renovação.

Desconstituir essa conclusão demandaria reexaminar a cronologia dos contratos, as datas de vencimento das avenças, a existência de sucessivas relações locatícias, a repercussão jurídica da sublocação celebrada entre as partes e o efetivo momento em que se iniciou a prorrogação por prazo indeterminado.

Esse exame ultrapassa os limites cognitivos do recurso especial, incidindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Além disso, parte significativa da argumentação desenvolvida pelo recorrente pressupõe nova interpretação dos próprios contratos de locação e de sublocação, especialmente quanto aos seus efeitos jurídicos e à alegada continuidade da relação locatícia originária, providência igualmente vedada nesta instância extraordinária, conforme dispõe a Súmula n. 5 do STJ.

Também não prospera a alegada violação do art. 52, § 3º, da Lei n. 8.245/1991.

O acórdão recorrido registrou que a indenização pelo fundo de comércio e pelos lucros cessantes prevista no referido dispositivo pressupõe que a renovação não tenha ocorrido por ato imputável ao locador, nas hipóteses legalmente previstas.

Documento eletrônico VDA59052348 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:37
Código de Controle do Documento: aa22bf96-1a22-4b04-bc42-da56fe7781e3

No caso, entretanto, o Tribunal estadual concluiu que a impossibilidade de renovação decorreu exclusivamente da ausência de observância, pelo próprio locatário, dos requisitos legais para o ajuizamento tempestivo da ação renovatória, inexistindo qualquer comportamento da locadora enquadrável nas hipóteses do art. 52 da Lei do Inquilinato.

A alteração dessa conclusão igualmente exigiria revolvimento do quadro fático delineado pelas instâncias ordinárias.

No tocante à alegação de dissídio jurisprudencial, igualmente não merece prosperar.

Os precedentes indicados pelo recorrente tratam de hipóteses fáticas distintas, especialmente de situações em que se discutia a renovação de contratos comerciais dentro do regime jurídico próprio da ação renovatória ou indenizações decorrentes de desapropriação, circunstâncias que não guardam identidade com o quadro fático delineado no acórdão recorrido.

Além disso, uma vez incidente os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, resta igualmente inviabilizado o conhecimento da divergência jurisprudencial.

Também não se verifica a alegada violação do art. 371 do Código de Processo Civil.

O recorrente sustenta que o Tribunal de origem deixou de valorar adequadamente as provas produzidas nos autos, especialmente aquelas relativas à exploração da atividade comercial por mais de trinta anos e à consolidação do fundo de comércio.

Entretanto, o acórdão recorrido não desconsiderou tais circunstâncias. Ao contrário, consignou expressamente que o recorrente exercia a atividade de

Documento eletrônico VDA59052348 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:37
Código de Controle do Documento: aa22bf96-1a22-4b04-bc42-da56fe7781e3

borracharia no local desde 1994 e reconheceu a longa permanência do estabelecimento no imóvel.

A despeito disso, concluiu que esse dado, por si só, não afastava a incidência dos requisitos objetivos previstos nos arts. 51 e 52 da Lei n. 8.245/1991, uma vez que a ação renovatória foi proposta quando ambos os contratos já vigoravam por prazo indeterminado e após o decurso do prazo decadencial previsto em lei.

Verifica-se, portanto, que a irresignação não decorre de erro de valoração jurídica da prova, mas da pretensão de atribuir-lhe eficácia diversa daquela reconhecida pelo Tribunal estadual.

A distinção é relevante. O erro de valoração da prova, passível de exame em recurso especial, ocorre quando o julgador atribui consequência jurídica incompatível com a disciplina legal do meio probatório. Diversamente, quando a parte pretende modificar as conclusões extraídas do conjunto probatório pelas instâncias ordinárias, incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

É precisamente essa a hipótese dos autos. O recorrente pretende que esta Corte reconheça que a continuidade da exploração da atividade comercial seria suficiente para afastar a decadência da ação renovatória ou para caracterizar o direito à indenização pelo fundo de comércio.

Todavia, tal conclusão pressupõe nova incursão sobre os elementos fáticos da demanda, providência incompatível com a estreita via do recurso especial.

Também não prospera a alegada ofensa ao art. 1.013, § 3º, do Código de Processo Civil.

O Tribunal de origem reconheceu a nulidade parcial da sentença quanto ao fundamento utilizado para deferir a indenização pelo fundo de comércio, por

Documento eletrônico VDA59052348 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:37
Código de Controle do Documento: aa22bf96-1a22-4b04-bc42-da56fe7781e3

haver sido baseada em redação inexistente do art. 34 da Lei n. 8.245/1991. Em seguida, considerando que a matéria encontrava-se madura para julgamento, procedeu ao imediato exame do mérito, julgando improcedentes os pedidos indenizatórios.

O recorrente sustenta que não estavam presentes os pressupostos autorizadores do julgamento imediato. Entretanto, o acórdão afirmou expressamente que toda a matéria encontrava-se suficientemente instruída, inexistindo necessidade de produção de novas provas. Alterar essa conclusão demandaria verificar o estágio da instrução processual e a suficiência do acervo probatório, providência igualmente vedada pela Súmula n. 7 do STJ.

Não há, portanto, ofensa direta ao art. 1.013, § 3º, do CPC.

No que concerne aos arts. 402 e 403 do Código Civil, igualmente não assiste razão ao recorrente.

O Tribunal estadual concluiu que os lucros cessantes postulados estavam apoiados em mera expectativa de obtenção de receitas futuras, sem demonstração de prejuízo efetivo diretamente decorrente de ato ilícito imputável às recorridas.

Assentou, ainda, que a inviabilidade da renovação decorreu exclusivamente da perda do direito material pelo próprio locatário, circunstância que afasta o nexo causal indispensável ao dever de indenizar.

A pretensão recursal busca rediscutir exatamente essas premissas, sustentando que a exploração do estabelecimento durante longo período seria suficiente para demonstrar, por si só, a ocorrência dos lucros cessantes.

Todavia, a existência, a extensão e a efetiva demonstração desses prejuízos constituem matéria eminentemente fática, cujo reexame encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA59052348 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:37
Código de Controle do Documento: aa22bf96-1a22-4b04-bc42-da56fe7781e3

Por fim, não se pode conhecer da alegada violação dos arts. 421-A, 422 e 884 do Código Civil.

O recorrente invoca, de forma genérica, os princípios da função social do contrato, da boa-fé objetiva e da vedação ao enriquecimento sem causa para sustentar que a retirada do ponto comercial após décadas de exploração empresarial justificaria a procedência da demanda.

Todavia, o recurso especial não demonstra, de forma específica, em que medida o acórdão recorrido teria contrariado cada um desses dispositivos legais.

As razões recursais limitam-se a desenvolver argumentação principiológica, sem estabelecer correlação precisa entre o conteúdo normativo de cada artigo e os fundamentos efetivamente adotados pelo Tribunal de origem.

Nessas circunstâncias, a fundamentação revela-se deficiente, incidindo, por analogia, a Súmula n. 284 do STF.

Por fim, a divergência jurisprudencial também não pode ser conhecida.

Além de não ter sido demonstrada a indispensável similitude fática entre os paradigmas indicados e a hipótese dos autos, o conhecimento do dissídio fica igualmente prejudicado quando a pretensão recursal esbarra nos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, conforme entendimento consolidado desta Corte.

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59052348 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:37
Código de Controle do Documento: aa22bf96-1a22-4b04-bc42-da56fe7781e3

Documento eletrônico VDA59052348 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 17:37:37
Código de Controle do Documento: aa22bf96-1a22-4b04-bc42-da56fe7781e3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.246.870 / RS

Número Registro: 2026/0148105-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50018982520228210165

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: LEOMAR DA GAMA FERRAZ
ADVOGADO	: MATEUS VOESE LOUZADA - RS097953
AGRAVADO	: COMERCIAL BUFFON COMBUSTIVEIS E TRANSPORTES LIMITADA
ADVOGADOS	: FERNANDO ANTÔNIO ZANELLA - RS018320
	MARCELO BRAUN BURGER - RS064056
	FERNANDO BORTOLON MASSIGNAN - RS068618
	CLAUDIO KAMINSKI TAVARES - RS087144
	ALEX GENTA DE LEAO - RS071189
	EDUARDO FAYET ZANELLA - RS093325
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA59618681 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:31:48
Código de Controle do Documento: 73fdd58b-513b-44c7-901b-7ff679c46f59

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59618681 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:31:48
Código de Controle do Documento: 73fdd58b-513b-44c7-901b-7ff679c46f59