

# ACÓRDÃO

0014165-96.2019.8.11.0004

## INFORMAÇÕES DO PROCESSO

**Número do Processo:** 0014165-96.2019.8.11.0004

**Tribunal:** TJMT

**Órgão:** Primeira Câmara de Direito Privado

**Data de Disponibilização:** 2025-07-16

**Tipo de Documento:** acórdão

**Partes:**

- Canaa Combustiveis Ltda
- Valmocar Combustiveis Ltda

**Advogados:**

- Apoena Camerino De Azevedo (OAB/MT 13314-B)
- Cleber Tadeu Yamada (OAB/PR 19012-O)
- Joarez Cardoso De Moraes Filho (OAB/MT 27572-A)

## DECISÃO

ESTADO DE MATO GROSSO PODER JUDICIÁRIO PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO  
Número Único: 0014165-96.2019.8.11.0004 Classe: APELAÇÃO CÍVEL (198)  
Assunto: [Locação de Imóvel] Relator: Des(a). CLARICE CLAUDINO DA SILVA  
Turma Julgadora: [DES(A). CLARICE CLAUDINO DA SILVA, DES(A). MARCIO APARECIDO GUEDES, DES(A). MARILSEN ANDRADE ADDARIO] Parte(s): [CANAA COMBUSTIVEIS LTDA - CNPJ: 10.539.048/0001-26 (APELANTE), CLEBER TADEU YAMADA - CPF: 526.732.519-87 (ADVOGADO), VALMOCAR COMBUSTIVEIS LTDA - CNPJ: 02.125.961/0001-58 (APELADO), PAULO EMILIO MONTEIRO DE MAGALHAES - CPF: 617.247.261-53 (ADVOGADO), APOENA CAMERINO DE AZEVEDO - CPF: 707.423.241-68 (ADVOGADO), JOAREZ CARDOSO DE MORAES FILHO - CPF: 569.429.661-34 (ADVOGADO), CANAA COMBUSTIVEIS LTDA - CNPJ: 10.539.048/0001-26 (APELADO), CLEBER TADEU YAMADA - CPF: 526.732.519-87 (ADVOGADO), VALMOCAR COMBUSTIVEIS LTDA - CNPJ: 02.125.961/0001-58 (APELANTE), JOAREZ CARDOSO DE MORAES FILHO - CPF: 569.429.661-34 (ADVOGADO), APOENA CAMERINO DE AZEVEDO - CPF: 707.423.241-68 (ADVOGADO)]  
A C Ó R D Ã O Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência Des(a). CLARICE CLAUDINO DA SILVA, por meio da Turma Julgadora, proferiu a seguinte decisão: POR UNANIMIDADE, DESPROVEU O RECURSO DE CANAA COMBUSTÍVEIS LTDA E PROVEU PARCIALMENTE O DE



VALMOCAR COMBUSTÍVEIS LTDA. E M E N T A Direito Processual Civil e Direito Civil. Dois Recursos de Apelação Cível. Ação Renovatória. Sentença que julgou procedente o pedido de renovação contratual com arbitramento do valor locativo. Abandono do imóvel pela locatária após a sentença. Perda superveniente parcial do objeto. Manutenção do interesse recursal quanto ao valor do aluguel arbitrado. Sentença reformada em parte. Recurso da Locadora. Parcialmente Provido. Recurso da Locatária. Desprovido. I. Caso em exame 1. Recursos de Apelação interpostos por Locadora e Locatária de imóvel comercial (posto de combustíveis) em virtude de sentença que julgou parcialmente procedente o pedido formulado em Ação Renovatória, declarou renovado o contrato de locação do imóvel comercial, fixou o aluguel mensal em R\$ 16.116,77, com reajuste pelo IGP-M, e manteve as demais cláusulas contratuais. A Locadora sustenta a perda superveniente do objeto pela desocupação do imóvel. A Locatária suscita vício de julgamento ultra petita quanto ao valor do aluguel. II. Questão em discussão 2. Apurar: (i) se o abandono do imóvel pela Locatária configura perda superveniente do objeto da Ação Renovatória; (ii) se subsiste interesse recursal quanto à definição do valor do aluguel pelo período em que a Locatária permaneceu na posse do bem; (iii) se houve julgamento ultra petita ao fixar o valor do aluguel. III. Razões de decidir 3. O abandono do imóvel pela Locatária depois de prolatada a sentença e antes do julgamento da Apelação autoriza o reconhecimento da perda superveniente do objeto quanto ao pedido de renovação do contrato. 4. Subsiste o interesse recursal no tocante ao valor locativo fixado judicialmente, em razão de sua eficácia retroativa, aplicável ao período em que a Locatária permaneceu na posse do imóvel. 5. A sentença não é ultra petita quando observa os limites dos pedidos das partes e fixa valor locativo compatível com o que foi pleiteado pela Locadora. 6. A validade do Auto de Constatação não pode mais ser discutida, porque foi decidida em sede de Agravo de Instrumento, com trânsito em julgado. 7. A obrigação de pagamento do aluguel enquanto perdurou a posse decorre dos princípios da boa-fé objetiva e da vedação ao enriquecimento sem causa. IV. Dispositivo e tese 8. Recurso de Apelação da Locatária desprovido. Recurso da Locadora parcialmente provido. \_\_\_\_\_ Tese de julgamento: "A perda superveniente do objeto da Ação Renovatória, em razão do abandono do imóvel pela Locatária, não obsta a manutenção da condenação relativa ao valor do aluguel arbitrado para o período em que a posse foi exercida, diante da vedação ao enriquecimento sem causa e da boa-fé objetiva." \_\_\_\_\_ Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 507 e 884; CC/2002, arts. 422 e 884. Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1528931/SP, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. em 13/11/2018, DJe 20/11/2018; STJ, EDcl no AgInt no AREsp 2.643.443/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. em 26/5/2025, DJe 30/5/2025. R E L A T Ó R I O RECURSO DE APELAÇÃO N. 0014165-96.2019.8.11.0004 Cuida-se de dois Recursos de Apelação interpostos, respectivamente, pelas empresas Valmocar Combustíveis Ltda.



e Canaã Combustíveis Ltda., em virtude de sentença proferida pela Juíza da 2ª Vara Cível da Comarca de Barra do Garças-MT, nos autos da Ação Renovatória ajuizada pela segunda Recorrente em face da primeira Apelante. Os pedidos foram parcialmente acolhidos. A Juíza renovou o Contrato de Locação do imóvel objeto da lide, fixou o valor do aluguel mensal em R\$ 16.116,77 (dezesseis mil, cento e dezesseis reais e setenta e sete centavos) a partir de da data da citação, com correção monetária pelo IGP-M. Manteve as demais disposições contratuais, ressaltou que eventuais diferenças pagas, pela Locadora ou Locatária, deverão ser cobradas em cumprimento de sentença; por fim, rateou as verbas de sucumbência em 50% (cinquenta por cento) para cada parte e fixou os honorários em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa. A primeira Apelante, Valmocar Combustíveis Ltda. argumenta que, diferente do entendimento exposto pela Julgadora sentenciante, a Recorrida não logrou êxito em comprovar os requisitos exigidos para o acolhimento do pedido de renovação da locação. Aduz que a Julgadora a quo ignorou as provas produzidas, em especial as que demonstram o descumprimento contratual pela Recorrida, que deixou de pagar impostos federais, taxas e ainda sublocou o posto ao grupo WD Combustíveis (art. 71, II e III, da Lei 8.245/91). Assim, pugna pela reforma parcial da sentença, a fim de que seja julgado improcedente o pedido de renovação do contrato de aluguel, com a imediata ordem de despejo, mas com a manutenção no que tange à ordem de pagamento, pela Apelada, do pagamento do valor arbitrado a título de renovação a partir da citação. Canaã Combustíveis Ltda. - ME, por sua vez, almeja que a sentença seja anulada, sob o argumento de que a Juíza considerou o Auto de Constatação outrora homologado, que avaliou o imóvel em R\$ 5.800.000,00 (cinco milhões e oitocentos mil reais) e o aluguel mensal em R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais). Sustenta que o valor está desarrazoado e, embora o Laudo tenha presunção relativa de veracidade, não foram consideradas questões relativas ao fluxo de automóveis e eventuais perdas de faturamento em razão de obras realizadas nas rodovias e outros. Aduz que o Perito não apresentou parâmetros de mercado que pudessem ser aplicados e que não foram juntadas as alegadas pesquisas realizadas com outros donos de postos e imobiliários locais. No seu entender, antes de proferir a sentença a Juíza deveria ter determinado a realização de nova perícia, em especial porque a última foi realizada em 19/12/2022. Requer que a sentença seja anulada, com o retorno dos autos para nova avaliação do imóvel. De outro ângulo, argumenta que a Juíza singular proferiu sentença ultra petita, pois determinou que o valor do aluguel seja corrigido pelo IGP-M a partir da data da citação e, corrigido, o valor supera os R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) fixados no Auto de Constatação. Pugna que o aluguel seja fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser corrigido pelo IGP-M desde a data da citação. Contrarrazões da empresa Canaã Combustíveis Ltda. - ME, no Id. 264576906, em que rechaça os fundamentos do Recurso de Valmocar Combustíveis Ltda. Nas suas contrarrazões, a empresa Valmocar



Combustíveis Ltda. suscita preliminar de perda superveniente do objeto, decorrente do abandono do imóvel depois da interposição do Recurso por Canaã Combustíveis Ltda. Para comprovar, carreou para os autos Ata Notarial. No mérito, argumenta que as teses devolvidas no Apelo já foram decididas pelo Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso de Agravo de Instrumento n. 1017279-62.2024.8.11.0000 e, em relação ao IGPM, aduz que não há qualquer equívoco na sentença. Diante da preliminar suscitada nas contrarrazões e da juntada de documento novo, determinei a intimação de Canaã Combustíveis Ltda. - ME para manifestar. Por meio da petição de Id. 285951364, Canaã Combustíveis Ltda. - ME afirma que, apesar de o Posto não estar em amplo funcionamento, o imóvel não está desocupado. Informa que apenas a parte do posto de combustível está interditada de forma momentânea, e que a conveniência e anexos estão em pleno funcionamento. Aduz que não há falar em perda do objeto da demanda, em especial porque seu Recurso se refere ao valor dos aluguéis arbitrados, que têm natureza retroativa. É o relatório. V O T O R E L A T O R EXMA. SRA. DESA. CLARICE CLAUDINO DA SILVA (RELATORA) Egrégia Câmara: Ressai dos autos que, em 22/11/2019, Canaã Combustíveis Ltda. ajuizou Ação Renovatória em desfavor de Valmocar Combustíveis Ltda. Na inicial, sustentou que, em 29/05/2008, os representantes das empresas celebraram Contrato de Locação Comercial de Prazo Determinado, de um imóvel situado em Aragarças-GO, em que está instalado estrutura completa para a revenda de combustíveis. De acordo com a Autora, em 08/10/2010, celebraram o Primeiro Aditivo ao Contrato de Locação n. 01/2010, onde foi alterado o nome do seu sócio proprietário. Conforme alegou, "por força do aludido pacto, o Réu, na condição de Locador, transferiu o direito de posse sobre o imóvel a Autora pelo prazo de 07 (sete) anos, iniciando sua vigência em 01/06/2013 e, findando, em 31/05/2020". Argumentou que, em 10/10/2019, foi surpreendida com Notificação Extrajudicial encaminhada pela Locadora informando seu desinteresse na renovação do contrato; de conseguinte, teria que deixar o imóvel em 01/06/2020. Aduziu que preenche os requisitos exigidos pela Lei n. 8.245/90 para o exercício do direito potestativo de renovação da locação. Ao final, requereu a procedência do pedido para declarar renovado o Contrato, nas seguintes condições: i) valor do aluguel: R\$ 10.000,00 (dez mil reais); ii) novo prazo: 12 anos (01/06/2020 a 01/06/2032); iii) forma e índice de reajuste: variação positiva do IGP-M; iv) modalidade de garantia: fiança. Pugnou, caso não haja entendimento das partes quanto às obrigações propostas, que o Juízo determine as condições do novo contrato, com base nas práticas de mercado, em especial o valor do aluguel e os índices de correção. Em 26/10/2020, formulou pedido de Tutela Antecipada sob a tese de necessidade de consignação pagamento dos aluguéis vincendos por meio de depósito em juízo, diante da demora da citação Requerida e do preenchimento dos requisitos necessários. O pedido foi acolhido, com a ordem de consignação dos valores relativos aos aluguéis desde o ajuizamento da demanda. Na sequência, a Autora informou que, até novembro de 2020, pagou o aluguel



diretamente ao sócio administrador da Requerida no valor de R\$ 13.513,67 (treze mil, quinhentos e treze reais e sessenta e sete centavos) e, em 05/01/2021, juntou a guia do depósito referente ao mês de dezembro de 2020, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e, depois, trouxe prova do pagamento do aluguel dos dois meses seguintes (janeiro e fevereiro de 2021), cada qual em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Na peça de defesa, apresentada em 04/03/2024, a Requerida alegou que a Autora descumpriu obrigações contratuais essenciais e, por isso, não pode exigir a renovação do contrato com fundamento na Lei n. 8.245/91. Afirmou que, embora a Autora alegue sua adimplência, omite propositadamente que infringiu o Contrato, pois violou cláusulas expressas que condicionam a manutenção e eventual renovação do vínculo contratual. De acordo com a contestação, a Autora não comprovou o cumprimento das exigências legais previstas no artigo 71, incisos II e III, da Lei do Inquilinato, especialmente no que se refere à prova do cumprimento integral do contrato e à quitação dos tributos incidentes sobre o imóvel. Aduziu que tais requisitos são indispensáveis para a renovação compulsória da locação e que sua falta acarreta a improcedência do pedido. Além disso, argumentou que a Requerente celebrou um Contrato com terceiros, Weuler Marcos Ribeiro e Duclenio Felício de Moraes, representantes do Grupo WD, sob a forma de "prestação de serviços", mas que, na realidade, tal ajuste configura sublocação disfarçada e verdadeira cessão do ponto comercial. Essa prática, conforme alegado pela Requerida, é expressamente vedada pela cláusula segunda do contrato celebrado entre as partes e compromete a regularidade da posse do imóvel. Ainda de acordo com a contestação, o contrato firmado entre a autora e o Grupo WD evidencia a transferência da operação do posto de combustíveis, inclusive com a assunção de dívidas, partilha de lucros e obrigações trabalhistas, o que confirma a natureza real de cessão de atividade empresarial, e não de mera prestação de serviços. Sustentou, também, que a Autora está inadimplente com o pagamento do aluguel. Afirmou que, embora a cláusula nona do contrato estabeleça valor inicial de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), com reajuste pelo IGP-M, os valores devidos alcançavam cerca de R\$ 16.116,77 (dezesesseis mil, cento e dezesesseis reais e setenta e sete centavos). Asseverou que a Requerente, de forma unilateral, reduziu o valor e passou a depositar apenas R\$ 10.000,00 (dez mil reais), o que configura inadimplemento contratual. A Requerida também informou que há débitos tributários em nome da Autora, no montante de aproximado de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), que corresponde a tributos devidos durante a vigência do Contrato e cuja quitação era de sua responsabilidade, conforme a cláusula décima segunda do arrendamento. Assim, aduziu que a Autora não atende ao requisito do artigo 71, inciso III, da Lei n. 8.245/91 e, portanto, não tem direito à renovação pretendida. Depois de impugnada a peça de defesa, as partes foram intimadas para manifestar interesse na produção de provas. Na decisão saneadora, o Julgador a quo fixou três pontos controvertidos: (a) existência ou não do direito à



renovação do contrato de locação; (b) eventual descumprimento de cláusulas contratuais pela Autora; e (c) ocorrência de sublocação e sua admissibilidade, nos termos do Contrato. No tocante à produção de provas, determinou a realização de Auto de Constatação por Oficial de Justiça, com o objetivo de avaliar o imóvel e apurar o valor locativo atual e deferiu a produção de prova testemunhal. Por fim, designou data para a audiência de instrução e julgamento. A Constatação foi realizada em 19/12/2022 (Id. 264576799) e a audiência de instrução e julgamento em 30/01/2023. Valmocar Combustíveis Ltda. requereu a homologação do Auto de Constatação; porém, Canaã Combustíveis Ltda. - ME impugnou o documento elaborado pelo Oficial de Justiça. Argumentou que foi produzido sem a indicação de critérios objetivos e sem fundamentação técnica adequada. Aduziu que os valores atribuídos ao imóvel (R\$ 5.800.000,00) e ao aluguel (R\$ 18.000,00) foram fixados de maneira desproporcional e que, embora o avaliador tenha mencionado a realização de diligências com donos de postos e imobiliárias locais, tais elementos não foram devidamente documentados ou anexados, o que compromete sua credibilidade. Sustentou a inexistência de parâmetros de mercado e de metodologia explícita. Aduziu que o Auto não considera aspectos relevantes, a exemplo de fluxo de veículos e impacto de obras rodoviárias. Requereu que fosse determinada nova avaliação do imóvel. O Oficial de Justiça prestou esclarecimentos em 11/09/2023 (Id. 264576840) e, em 16/04/2024, a Julgadora singular homologou o Auto de Constatação e intimou as partes para apresentarem alegações finais. Tal decisão acarretou a interposição do Recurso de Agravo de Instrumento n. 1017279-62.2024.8.11.0000 por Canaã Combustíveis Ltda., que foi desprovido monocraticamente pela Desembargadora Nilza Maria Pôssas de Carvalho, cuja decisão transitou em julgado em 18/12/2024. A Ação foi sentenciada em 27/09/2024. A Juíza renovou o Contrato de Locação do imóvel objeto da lide, fixou o valor do aluguel mensal em R\$ 16.116,77 (dezesesseis mil, cento e dezesesseis reais e setenta e sete centavos) a partir de da data da citação, com correção monetária pelo IGP-M. Manteve as demais disposições contratuais, ressaltou que eventuais diferenças pagas, pela Locadora ou Locatária, deverão ser cobradas em cumprimento de sentença; por fim, rateou as verbas de sucumbência em 50% (cinquenta por cento) para cada parte e fixou os honorários em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa. Ambas as partes recorreram da sentença. Expostos os fatos e atos processuais, passo às questões que devem ser analisadas antes do mérito in si. Ao apresentar contrarrazões, a empresa Valmocar Combustíveis Ltda. suscitou preliminar de perda superveniente do objeto, decorrente do abandono do imóvel depois da interposição do Recurso por Canaã Combustíveis Ltda. Para comprovar, carreteu para os autos Ata Notarial. Instada a se manifestar, a Apelada afirmou que, apesar de o Posto não estar em amplo funcionamento, o imóvel não está desocupado. Informa que apenas a parte do posto de combustível está interditada momentaneamente, e que a conveniência e anexos estão em pleno funcionamento. Aduz que não há falar



em perda do objeto da demanda, em especial porque seu Recurso se refere ao valor dos aluguéis arbitrados, que têm natureza retroativa. De acordo com a Lei 8.245/1991, o objeto da Ação Renovatória é a manutenção do contrato em curso, direito subjetivo do locatário que fica subordinado ao cumprimento de requisitos legais. Ao exercício desse direito o locador somente pode opor as objeções também previstas na Lei de Locação. A sentença, portanto, tem natureza constitutiva, já que não estabelece uma prorrogação do contrato em curso, mas, sim, a efetivação de um novo contrato, por período igual, mantendo todas as demais cláusulas contratuais. Em poucas palavras, conforme o próprio nome da Ação indica, o seu cerne consiste no intento autoral de renovar o contrato de aluguel do qual é locatário. Ocorre que, neste caso, há provas robustas de que a Autora locatária deixou de pagar o aluguel (mesmo no valor de R\$ 10.000,00) em outubro de 2024, ou seja, um mês depois que a sentença foi prolatada, e abandonou o imóvel. Com efeito, a Ata Notarial lavrada pelo Tabelião/Registrador do 2º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Aragarças-GO, não deixa dúvida quanto ao abandono do imóvel pela Apelada. Ademais, em consulta ao PJe de 1º, constatei que a Recorrente promoveu, em 04/03/2025, a Ação de Despejo n. 1002719-69.2025.8.11.0004, em face da Apelada, diante do abandono do imóvel. O pedido liminar foi deferido e, conforme se extrai daquele Processo, em 15/05/2025, a Oficiala de Justiça certificou que não logrou êxito em citar e intimar a Apelada e constatou "que o Posto se encontra desativado já sem as bombas de combustíveis" e "que no local encontra-se em funcionamento uma conveniência de propriedade do Sr. Aglair." Na sequência, a Servidora juntou fotografias do local, que evidenciam o abandono completo do Posto de combustíveis. Dessa forma, entendo que, em parte, razão assiste à Apelante, pois o pedido renovatório perdeu seu objeto. Com efeito, seja pelo abandono do imóvel pela locatária, seja por sua inadimplência, a Ação Renovatória não serve à uma das pretensões, qual seja a renovação do contrato de locação; contudo, no que respeita ao valor do locativo não se verifica a aludida perda, haja vista tal questão constitui de um dos pontos controvertidos da demanda. Ou seja, ainda que não haja dúvida quanto à extinção do processo, sem resolução de mérito, no que tange ao pedido renovatório, a adoção de tal medida não se aplica em relação ao pedido do valor do aluguel, até porque foi devolvido a este Grau de Jurisdição pelo Recurso interposto pela Locatária. De fato, já foi exposto que em suas razões a Locatária Apelante Canaã Combustíveis Ltda. - ME suscita preliminar de nulidade da sentença, sob alegação de que a Juíza considerou o Auto de Constatação outrora homologado. Argumenta que os valores atribuídos ao imóvel e à locação, pelo Oficial de Justiça, são desarrazoados e, embora o Laudo tenha presunção relativa de veracidade, não foram consideradas questões relativas ao fluxo de automóveis, eventuais perdas de faturamento em razão de obras realizadas nas rodovias e outros. Aduz que o Perito não apresentou parâmetros de mercado que pudessem ser aplicados e que não foram juntadas as alegadas



pesquisas realizadas com outros donos de postos e imobiliários locais. Conforme narrado linhas acima, a questão foi dirimida no julgamento do Recurso de Agravo de Instrumento n. 1017279-62.2024.8.11.0000, que foi desprovido monocraticamente pela Desembargadora Nilza Maria Pôssas de Carvalho e cuja decisão transitou em julgado em 18/12/2024. Assim, a Recorrente não pode rediscutir a matéria, pois foi alcançada pela preclusão, conforme a vedação expressa constante do artigo 507, do CPC, cuja redação tem o seguinte teor: É vedado à parte discutir, no curso do processo as questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão. Logo, não conheço desse argumento. De outro ângulo, argumenta que a Juíza singular proferiu sentença ultra petita, pois determinou que o valor do aluguel seja corrigido pelo IGP-M a partir da data da citação e, atualizado, supera os R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) fixados no Auto de Constatação. Pugna que o aluguel seja fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser corrigido pelo IGP-M, desde a data da citação. Sabe-se que "não configura julgamento ultra petita ou extra petita, com violação ao princípio da congruência ou da adstrição, o provimento jurisdicional proferido nos limites do pedido, o qual deve ser interpretado lógica e sistematicamente a partir de toda a petição inicial." (EDcl no AgInt no AREsp n. 2.643.443/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 30/5/2025). No caso, não há falar que a Julgadora singular concedeu além do pedido formulado na petição inicial, pois quando promoveu a demanda a Apelante requereu a procedência do pedido para declarar renovado o Contrato, nas seguintes condições: i) valor do aluguel: R\$ 10.000,00 (dez mil reais); ii) novo prazo: 12 anos (01/06/2020 a 01/06/2032); iii) forma e índice de reajuste: variação positiva do IGP-M; iv) modalidade de garantia: fiança. Pugnou, caso não houvesse entendimento das partes quanto às obrigações propostas, que a Julgadora determinasse as condições do novo contrato, com base nas práticas de mercado, em especial o valor do aluguel e os índices de correção. A Juíza aplicou o IGP-M para a correção monetária; porém, diante do dissenso das partes quanto ao valor do aluguel, determinou a elaboração de Auto de Constatação e, ao final, fixou o aluguel mensal em R\$ 16.116,77 (dezesesseis mil, cento e dezesesseis reais e setenta e sete centavos), pois esta foi a quantia indicada pela Requerida como valor do locativo. Na verdade, a Juíza singular aplicou o princípio da congruência, que impede o Julgador de conceder mais do que foi pedido por qualquer das partes. Tendo em vista que nem a Apelante (que propôs R\$10.000,00) nem a Recorrida (que ofereceu R\$16.116,77) pediram o valor de R\$18.000,00 (dezoito mil reais) ou mais, para a locação, a Juíza não podia impor esse valor superior, mesmo que tecnicamente mais adequado segundo o Auto de Constatação. Logo, não há falar em sentença ultra petita e, nesse ponto, a sentença não comporta reforma. É dever da Recorrida arcar com os aluguéis fixados pela Juíza singular até o efetivo abandono do bem, pois "enquanto o locatário estiver na posse do imóvel, é devida a retribuição pelo seu uso, ainda que findo o contrato, sob pena



de enriquecimento sem causa, circunstância defesa à luz do art. 884 do CC/02, e violação da boa-fé objetiva, insculpida no art. 422 do CC/02" (REsp 1528931/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/11/2018, DJe 20/11/2018). Com essas considerações, nego provimento ao Recurso de Apelação interposto por Canaã Combustíveis Ltda. Dou parcial provimento ao Recurso de Valmocar Combustíveis Ltda., reformo em parte a sentença, julgo extinto, sem resolução do mérito, o pedido de renovação do contrato de aluguel, ante à perda superveniente do objeto. Mantenho inalterada a ordem de pagamento, pela Apelada, do valor arbitrado a título de renovação a partir da citação. Ante à reforma da sentença, condeno apenas Canaã Combustíveis Ltda. ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 12% (doze por cento) do valor da condenação. Não há falar em majoração de honorários (Tema 1059/STJ). É como voto. Data da sessão: Cuiabá-MT, 15/07/2025



ID DJEN: 327216826  
Gerado em: 04/08/2025 20:06  
Tribunal de Justiça de Mato Grosso  
Processo: 0014165-96.2019.8.11.0004

