



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg na MEDIDA CAUTELAR Nº 17.783 - SP (2011/0036279-0)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
AGRAVANTE : IGREJA ASSEMBLÉIA DE DEUS NIPO BRASILEIRA
ADVOGADO : FLÁVIO MORELLI PÍRES CASTANHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : GRANDE LOJA MAÇÔNICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NA MEDIDA CAUTELAR. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. AUTORIZAÇÃO DE DESPEJO. IRREPARABILIDADE, OU, AO MENOS, A DIFÍCIL REPARAÇÃO, DO FATO DA DESOCUPAÇÃO MEDIANTE O DESPEJO. LIMINAR DEFERIDA. EFEITO SUSPENSIVO EXCEPCIONAL AO RECURSO ESPECIAL. CONCESSÃO. ORDEM DE DESPEJO. SUSPENSÃO. PROVIMENTO.

I. Postas sob reserva para ulterior julgamento as alegações da Medida Cautelar, o que se fará após a manifestação da parte contrária, tem-se que bem razoável considerar algumas peculiaridades do caso, especialmente: a) tratar-se de questão locatícia que se mistura com promessa de compra e venda do imóvel, em que passou, na alegação da ora requerente, a assumir importância a definição do negócio de compra e venda, dadas alegações de problemas de documentação; b) a locação já vir de tempo considerável, iniciada no ano de 1994; c) o tratar-se de templo religioso, em que a parte sustenta a incidência do disposto no art. 58 da Lei de Locações, remetendo à interpretação do preceituado no art. 9º da mesma lei – como únicas hipóteses de autorização de despejo; d) a alegada realização de obras de vulto por parte da locatária, as quais indicariam desbordarem, as relações jurídicas entre as partes, a além do simples contrato de locação; e) a irreparabilidade, ou, ao menos, a difícil reparação, do fato da desocupação mediante o despejo.

II. Agravo Regimental provido para deferir a liminar, com fundamento no disposto no art. 798 do Cód. de Proc. Civil, e conceder efeito suspensivo excepcional ao Recurso de Apelação já interposto na origem, de modo que se suspende a ordem de despejo até o julgamento do Recurso pelo Tribunal de origem.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Massami Uyeda dando provimento ao agravo regimental e a retificação do voto do Sr. Ministro Relator, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, dar provimento ao agravo regimental para deferir a liminar.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS) e Massami Uyeda votaram com o Sr. Ministro Relator. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 12 de abril de 2011(Data do Julgamento)

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg na MEDIDA CAUTELAR Nº 17.783 - SP (2011/0036279-0)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
AGRAVANTE : IGREJA ASSEMBLÉIA DE DEUS NIPO BRASILEIRA
ADVOGADO : FLÁVIO MORELLI PÍRES CASTANHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : GRANDE LOJA MAÇÔNICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI(Relator):

1.- IGREJA ASSEMBLÉIA DE DEUS NIPO BRASILEIRA interpõe Agravo Interno contra decisão que indeferiu a inicial da Medida Cautelar, julgando-se extinto o processo sem julgamento do mérito, nos termos do art. 267, VI, do CPC (e-STJ Fls. 472/474).

2.- Pede a reforma da decisão hostilizada, sob a alegação de teratologia da decisão que julgou o Agravo de Instrumento, uma vez que contraria frontalmente a lei e o substratos fáticos e jurídicos dos autos. Sustenta estarem presentes os requisitos para a concessão da medida cautelar. Reitera, por fim, os pedidos formulados na inicial.

É o breve relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg na MEDIDA CAUTELAR Nº 17.783 - SP (2011/0036279-0)

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI(Relator):

3.- O voto divergente proferido pelo E. Min. MASSAMI UYEDA leva-me a rever meu voto anterior e, no âmbito estritamente cautelar, a deferir a liminar, concedendo efeito suspensivo à apelação, interposta contra a decretação do despejo da ora Requerente, mas sem antecipar considerações de fundo.

4.- Postas sob reserva para ulterior julgamento as alegações da Medida Cautelar, o que se fará após a manifestação da parte contrária, tem-se que bem razoável a preocupação do Voto-Vista com algumas peculiaridades do caso, especialmente:

a) tratar-se de questão locatícia que se mistura com promessa de compra e venda do imóvel, em que passou, na alegação da ora requerente, a assumir importância a definição do negócio de compra e venda, dadas alegações de problemas de documentação;

b) a locação já vir de tempo considerável, iniciada no ano de 1994;

c) o tratar-se de templo religioso, em que a parte sustenta a incidência do disposto no art. 58 da Lei de Locações, remetendo à interpretação do preceituado no art. 9º da mesma lei – como únicas hipóteses de autorização de despejo;

d) a alegada realização de obras de vulto por parte da locatária, as quais indicariam desbordarem, as relações jurídicas entre as partes, a além do simples contrato de locação;

e) a irreparabilidade, ou, ao menos, a difícil reparação, do fato da desocupação mediante o despejo.

5.- Em suma, reconsiderando meu voto anterior, a abalizada divergência,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que me levou a reexaminar a matéria, pelo meu voto dá-se provimento ao Agravo Regimental, deferindo-se a liminar, com fundamento no disposto no art. 798 do Cód. de Proc. Civil, e concedendo-se efeito suspensivo excepcional ao Recurso de Apelação já interposto na origem, de modo que se suspende a ordem de despejo até o julgamento do Recurso pelo Tribunal de origem.

6.- Comunique-se com urgência ao Tribunal de origem e ao Juízo de 1º Grau pelo qual corre o processo e ouça-se a parte contrária para defender-se, nos autos da presente Medida Cautelar, como de Direito.

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2011/0036279-0 PROCESSO ELETRÔNICO MC **AgRg na 17.783 / SP**

Números Origem: 17092007 5830020072053864 990103045009

EM MESA

JULGADO: 22/03/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JUAREZ ESTEVAM XAVIER TAVARES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

REQUERENTE : IGREJA ASSEMBLÉIA DE DEUS NIPO BRASILEIRA
ADVOGADO : FLÁVIO MORELLI PÍRES CASTANHO E OUTRO(S)
REQUERIDO : GRANDE LOJA MAÇÔNICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel - Despejo por
Denúncia Vazia

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : IGREJA ASSEMBLÉIA DE DEUS NIPO BRASILEIRA
ADVOGADO : FLÁVIO MORELLI PÍRES CASTANHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : GRANDE LOJA MAÇÔNICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do Sr. Ministro Sidnei Beneti, negando provimento ao agravo regimental, pediu vista, antecipadamente, o Sr. Ministro Massami Uyeda. Aguardam os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS). Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrighi.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg na MEDIDA CAUTELAR Nº 17.783 - SP (2011/0036279-0)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
AGRAVANTE : IGREJA ASSEMBLÉIA DE DEUS NIPO BRASILEIRA
ADVOGADO : FLÁVIO MORELLI PÍRES CASTANHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : GRANDE LOJA MAÇÔNICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO-VISTA

O EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA:

Eminentes Ministros componentes da colenda Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça.

Antes de proferir este voto-vista, imprescindível que se faça, novamente, um esboço da causa posta em julgamento e dos fatos jurídicos que gravitam em torno dela.

O elementos existentes nos autos dão conta de que a GRANDE LOJA MAÇÔNICA DO ESTADO DE SÃO PAULO moveu ação de despejo por denúncia do contrato em desfavor da IGREJA ASSEMBLÉIA DE DEUS NIPO BRASILEIRA (fls. 108/109 e-STJ), postulando a rescisão do contrato de locação e a desocupação do imóvel. O MM. Juiz julgou procedente o pedido, contra o qual foi interposto recurso de apelação, recebido apenas no efeito devolutivo.

Sob o argumento de que o apelo deveria ter sido recebido também no efeito suspensivo, interpôs-se agravo de instrumento, tendo o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo improvido o recurso, em acórdão assim ementado:

"Locação de imóvel. Despejo por denúncia vazia. Apelação recebida no efeito meramente devolutivo. Ausência de relevantes fundamentos para concessão de efeito suspensivo excepcionalmente. Agravo improvido, com observação." (fls. 365/372)

Os embargos de declaração, assim opostos, foram rejeitados (fls. 451/454 e-STJ).

Contra esses julgados, IGREJA ASSEMBLÉIA DE DEUS NIPO BRASILEIRA interpôs Recurso Especial, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, em que se alegou violação dos artigos 130, 165 e 458, inciso II, e 535 do Código de Processo Civil; 361 do Código Civil e 8º, 35 e 53 da Lei n. 8.245/91 e divergência jurisprudencial. Sustentou a recorrente, em síntese, ter sofrido cerceamento de defesa com o julgamento antecipado da lide. Alegou, ainda, que restou



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

configurada a novação do contrato entabulado entre as partes, e que a compra e venda do imóvel não se aperfeiçoou ante a nulidade do título dominial. Aduziu, também, que as entidades religiosas gozam de proteção contra a rescisão do contrato de locação. Asseverou, outrossim, ter direito de retenção do imóvel até que seja indenizado das benfeitorias realizadas. Por fim, pleiteou a nulidade dos embargos de declaração, caso alguma matéria não esteja prequestionada (fls. 48/76 e-STJ).

Ainda pendente o apelo nobre de análise pelo Juízo Prévio de Admissibilidade, a IGREJA ASSEMBLÉIA DE DEUS NIPO BRASILEIRA ajuizou, perante este Superior Tribunal, medida cautelar, com pedido de liminar, objetivando a concessão de efeito suspensivo ao recurso especial interposto, em que fundamenta o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora* repisando todos os argumentos lançados no apelo nobre e na iminência de ser expedido o mandado de despejo (fls. 1/32 e-STJ).

Distribuído o feito ao Exmo. Ministro Sidnei Beneti, extinguiu-se o feito, sem julgamento de mérito, por falta de interesse de agir (art. 267, inciso VI, do Código de Processo Civil), prejudicado o requerimento liminar, porquanto a competência desta Corte ainda não teria sido instaurada ante a pendência do Juízo Prévio de Admissibilidade, e, ainda que assim não fosse, não estaria configurada a situação excepcionalíssima para a análise do pleito enquanto pendente o juízo de admissibilidade, pois não se vislumbraria teratologia do acórdão recorrido e a incidência da Súmula 7/STJ (fls. 471/474 e-STJ).

Contra essa decisão, a IGREJA ASSEMBLÉIA DE DEUS NIPO BRASILEIRA apresentou agravo regimental, no qual defende, em resumo, que as decisões objurgadas são teratológicas, já que o caso concreto não se enquadra nas hipóteses do artigo 58 da Lei n. 8.245/91, segundo a qual somente nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação o recurso de apelação será recebido apenas no efeito devolutivo (fls. 1/32 e-STJ).

Na Sessão de 22 de março de 2011, o feito foi levado a julgamento perante a egrégia Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, tendo o eminente Ministro Relator proferido voto no sentido de negar provimento ao agravo regimental, reiterando os fundamentos da sua decisão monocrática.

Para melhor elucidação, pediu-se vista dos autos.

Na petição protocolizada às fls. 501/507 e-STJ, a requerente informa que fora proferido despacho nos autos principais, notificando-a para que desocupe o imóvel locado, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de despejo.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É o relatório.

Inicialmente, cumpre deixar assente que, de fato, como bem elucidou o eminente Ministro Relator, em regra, não é admitido auferir efeito suspensivo a recurso especial antes da sua apreciação pelo juízo prévio de admissibilidade, exceto em casos excepcionais, tais como decisões manifestamente teratológicas ou de flagrante ilegalidade, ou, ainda, para evitar dano irreparável, ou seja, se presentes o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora* (ut MC 11.909-RN, Rel. Min. Gilson Dipp, DJ 30.08.2006).

Apreciando a controvérsia trazida a esta Corte, *data máxima vênia*, ousa-se discordar do voto do ilustre Relator, Ministro Sidnei Beneti, pois, para este Julgador, encontram-se presentes o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora* aptos a ensejar a concessão do efeito suspensivo ativo ao recurso especial interposto.

Com efeito.

A questão originária refere-se à concessão de efeito suspensivo ativo a recurso especial em que se discute, igualmente, a concessão de efeito suspensivo à apelação da sentença que decretou a rescisão do contrato de locação e determinou a desocupação do imóvel ocupado pela requerente.

In casu, a GRANDE LOJA MAÇÔNICA DO ESTADO DE SÃO PAULO, locadora, ora requerida, sob o argumento de que a IGREJA ASSEMBLÉIA DE DEUS NIPO BRASILEIRA, locatária, ora requerente, deixou de exercer o seu direito de compra do imóvel locado na data aprazada, pleiteou judicialmente a rescisão do contrato de locação com o consequente despejo do inquilino.

Julgado procedente o pedido, interpôs-se apelação, recebido apenas no efeito devolutivo, o que ensejou a apresentação de agravo de instrumento para que a irresignação também tivesse efeito suspensivo.

Eis a questão que subjaz esta cautelar: a concessão de efeito suspensivo à apelação de sentença em matéria locatícia.

Inicialmente, não se olvida do entendimento desta Corte no sentido de que o recurso de apelação que ataca sentença proferida em ação de despejo, ainda que cumulada com outra ação, deve ser recebido somente no efeito devolutivo.

Analisando-se esses precedentes, percebe-se que as ações cumuladas ao despejo eram sempre direcionadas aos consectários da rescisão da locação, como cobrança de alugueis atrasados. O caso concreto, todavia, traz uma peculiaridade, qual seja, discute-se a própria extinção da locação. Dessa forma, afigura-se que nesses casos, a apelação deveria ser recebida no seu duplo efeito, até



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

porque o artigo 58 da Lei de Locação não incluiu no rol das ações em que as apelações serão recebidas apenas no efeito devolutivo os feitos atinentes à rescisão contratual, não podendo o julgador restringir quando a legislação assim não o fez.

Além disso, o artigo 558 do Código de Processo Civil possibilita ao julgador conceder efeito suspensivo à apelação, presentes a lesão grave ou de difícil reparação e a relevância da fundamentação, configuradas no caso concreto, *data máxima venia* ao entendimento do eminente Ministro Relator.

Isso porque, os contratos de locação formalizados com entidades religiosas são amparados por uma proteção especial, pois somente poderão ser rescindidos nas hipóteses do artigo 53 da Lei de Locação. Extrai-se que a Lei de Locação teve por objetivo garantir o direito fundamental insculpido no artigo 5º, inciso VI, da Constituição Federal: "*é inviolável a liberdade de consciência e de crença, sendo assegurado o livre exercício dos cultos religiosos e garantida, na forma da lei, a proteção aos locais de culto e a suas liturgias*;" (o grifo não existe no original).

Mais uma vez, revelar-se-ia incongruente beneficiar essas entidades com restrições à extinção do contrato e, ao mesmo tempo, deixar de lhes conceder efeito suspensivo aos recursos interpostos nas ações em que se discute essa questão.

Observa-se, desse modo a plausibilidade do direito alegado pela IGREJA ASSEMBLÉIA DE DEUS NIPO BRASILEIRA em seu pleito de concessão de efeito suspensivo à apelação que rescindiu o seu contrato de locação, e deu origem ao recurso especial, no qual, por via desta Medida Cautelar, pretende-se a concessão de efeito suspensivo ativo, evitando-se o cumprimento da ordem de desocupação.

Nesse ponto, inclusive, verifica-se o *periculum in mora*, a considerar que, como demonstrado na fl. 503 e-STJ, o MM. Juiz de Primeiro Grau, em 23 de março de 2011, determinou a notificação da Igreja para que desocupe o imóvel locado, sob pena de despejo.

Portanto, presentes o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*, é de ser concedido o efeito suspensivo pleiteado.

Com essas considerações, ousando-se divergir do eminente Relator, Ministro Sidnei Beneti, e rogando-se todas as vênias, concede-se a liminar, emprestando-se efeito suspensivo ativo ao recurso especial para que o recurso de apelação interposto na ação de rescisão de contrato de locação cumulado com despejo seja recebido, também, com efeito suspensivo.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO MASSAMI UYEDA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg na MEDIDA CAUTELAR Nº 17.783 - SP (2011/0036279-0)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
AGRAVANTE : IGREJA ASSEMBLÉIA DE DEUS NIPO BRASILEIRA
ADVOGADO : FLÁVIO MORELLI PÍRES CASTANHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : GRANDE LOJA MAÇÔNICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO

O SR. MINISTRO VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS): Sr. Presidente, há duas correntes nessa discussão de V. Exas., ambas defendidas por fundamentos mais do que procedentes.

Quanto ao processo em si, como disse V. Exa., trata-se de uma ação toda especial envolvendo culto e, neste caso, face às peculiaridades, também estaria por acompanhar V. Exas., emprestando efeito suspensivo.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2011/0036279-0 PROCESSO ELETRÔNICO MC **AgRg na 17.783 / SP**

Números Origem: 17092007 5830020072053864 990103045009

EM MESA

JULGADO: 12/04/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANCISCO DIAS TEIXEIRA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

REQUERENTE : IGREJA ASSEMBLÉIA DE DEUS NIPO BRASILEIRA
ADVOGADO : FLÁVIO MORELLI PÍRES CASTANHO E OUTRO(S)
REQUERIDO : GRANDE LOJA MAÇÔNICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel - Despejo por Denúncia Vazia

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : IGREJA ASSEMBLÉIA DE DEUS NIPO BRASILEIRA
ADVOGADO : FLÁVIO MORELLI PÍRES CASTANHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : GRANDE LOJA MAÇÔNICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Massami Uyeda, dando provimento ao agravo regimental e a retificação do voto do Sr. Ministro Relator, a Turma, por unanimidade, deu provimento ao agravo regimental para deferir a liminar. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS) e Massami Uyeda votaram com o Sr. Ministro Relator. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.