



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.563.912 - SP (2019/0247884-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JOSE MARCIO PEREIRA FERREIRA
ADVOGADO : LAWRENCE ALMEIDA PEREIRA - SP313327
AGRAVADO : WILSON MILANEZI
ADVOGADOS : RODRIGO SCAGLIONI GONZÁLES - SP221767
EMILIO VICENTE MARQUES MOURA - SP091317

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. AÇÃO DE USUCAPIÃO ANTERIORMENTE PROPOSTA PELO LOCATÁRIO. DESNECESSIDADE DE SUSPENSÃO DO FEITO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO A FIM DE NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A necessidade de impugnação específica - prevista no art. 932, III, do CPC/2015 e Súmula 182/STJ - não se aplica ao fundamento relativo à violação de norma constitucional, pois se trata de matéria a ser apreciada no recurso extraordinário. Com isso, reconsidera-se a decisão agravada, passando-se a novo exame do recurso.

2. O Tribunal *a quo* não abordou a questão de que trata o art. 11 da Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), impossibilitando a análise da referida ofensa, haja vista a ausência do indispensável prequestionamento. Incidência, no ponto, das Súmulas 282 e 356 do STF.

3. O Superior Tribunal de Justiça tem o entendimento de que é possível a ação de despejo e/ou cobrança dos aluguéis pelo locador, sem a exigência de prova da propriedade, sendo suficiente a apresentação do contrato de locação. Precedentes.

4. No caso, não se verifica prejudicialidade externa entre a ação de usucapião proposta anteriormente pelo locatário, já julgada improcedente no primeiro grau, e a presente ação de despejo, tendo em vista que o locatário não defende posse própria, independente e autônoma do contrato de locação sobre o bem em questão.

5. Agravo interno provido para conhecer do agravo a fim de negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, dar provimento ao agravo interno para conhecer do agravo a fim de negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente) e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 06 de fevereiro de 2020 (Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2019/0247884-5

AgInt no
AREsp 1.563.912 /
SP

Número Origem: 10232853520188260564

PAUTA: 04/02/2020

JULGADO: 04/02/2020

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOSE MARCIO PEREIRA FERREIRA
ADVOGADO : LAWRENCE ALMEIDA PEREIRA - SP313327
AGRAVADO : WILSON MILANEZI
ADVOGADOS : RODRIGO SCAGLIONI GONZÁLES - SP221767
EMILIO VICENTE MARQUES MOURA - SP091317

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOSE MARCIO PEREIRA FERREIRA
ADVOGADO : LAWRENCE ALMEIDA PEREIRA - SP313327
AGRAVADO : WILSON MILANEZI
ADVOGADOS : RODRIGO SCAGLIONI GONZÁLES - SP221767
EMILIO VICENTE MARQUES MOURA - SP091317

CERTIDÃO

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

Adiado o julgamento por indicação do Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.563.912 - SP (2019/0247884-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JOSE MARCIO PEREIRA FERREIRA
ADVOGADO : LAWRENCE ALMEIDA PEREIRA - SP313327
AGRAVADO : WILSON MILANEZI
ADVOGADOS : RODRIGO SCAGLIONI GONZÁLES - SP221767
EMILIO VICENTE MARQUES MOURA - SP091317

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por JOSE MARCIO PEREIRA FERREIRA contra decisão do eminente **Ministro Presidente João Otávio de Noronha** (fls. 593/594), que não conheceu do agravo em recurso especial, devido à ausência de impugnação específica dos seguintes fundamentos: (I) não cabimento do apelo nobre por violação de norma constitucional; e (II) ausência de violação a lei federal.

Nas razões do agravo interno, alega-se que, *"não foi acertada a decisão porque consta expressamente dos autos que foi negada a vigência do Estatuto das Cidades que manda suspender qualquer ação relativa ao imóvel usucapiendo"* (fl. 600).

Devidamente intimada, a parte agravada apresentou impugnação (fls. 605/611).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.563.912 - SP (2019/0247884-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JOSE MARCIO PEREIRA FERREIRA
ADVOGADO : LAWRENCE ALMEIDA PEREIRA - SP313327
AGRAVADO : WILSON MILANEZI
ADVOGADOS : RODRIGO SCAGLIONI GONZÁLES - SP221767
EMILIO VICENTE MARQUES MOURA - SP091317

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

A decisão agravada merece ser reformada, considerando o entendimento firmado por esta colenda Quarta Turma no julgamento do AgInt no AREsp 1.152.689/SP, cuja ementa segue transcrita:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGADA FALTA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO QUE INADMITIU O RECURSO ESPECIAL.

1. Para se viabilizar o conhecimento do agravo em recurso especial, é necessário que o agravante impugne especificamente todos os fundamentos da decisão de inadmissão relativos ao cabimento do recurso especial, não se estendendo a exigência aos motivos referentes ao permissivo do recurso extraordinário.

2. Trata-se de fundamento que, pela obviedade do não cabimento do recurso especial para alegar violação a norma constitucional, não necessitaria de impugnação específica, visto que se trata de matéria a ser apreciada no âmbito de recurso extraordinário.

*3. Agravo interno provido, para que seja processado o recurso especial. (AgInt no AREsp 1.152.689/SP, Rel. **Ministro LÁZARO GUIMARÃES** - DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO -, QUARTA TURMA, julgado em 08/02/2018, DJe de 16/02/2018)*

Ademais, houve, também, impugnação específica quanto à violação de lei federal.

Assim, superados os referidos óbices, passo a novo exame do recurso.

Cuida-se de agravo desafiando decisão que não admitiu o recurso especial na origem, o qual foi interposto por JOSE MARCIO PEREIRA FERREIRA, com fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), assim ementado (fl. 551):

"LOCAÇÃO DE IMÓVEL AÇÃO DE DESPEJO PRELIMINAR NÃO RECONHECIDA - SUSPENSÃO DO PROCESSO ATÉ FINAL DESLINDE DA AÇÃO DE USUCAPIÃO NÃO CABIMENTO - PREJUDICIALIDADE EXTERNA ENTRE AÇÃO DE DESPEJO E DE USUCAPIÃO - NÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

OCORRÊNCIA - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO."

Inconformado, JOSE MARCIO PEREIRA FERREIRA interpôs recurso especial, com fulcro no art. 105, III, *a*, da CF/88, no qual alega, além da divergência jurisprudencial, violação do art. 5º, II, da CF/88; dos arts. 337, IX e XI, 313, V, "a", e 373 do CPC/2015; dos arts. 1.196 e 1.198 do CC/2002; e do art. 11 da Lei 10.257/2001.

Como dito, o apelo nobre foi inadmitido às fls. 574/575.

Irresignado, JOSE MARCIO PEREIRA FERREIRA manejou o presente agravo em recurso especial refutando os fundamentos da decisão que inadmitiu seu apelo nobre.

Foi apresentada contraminuta (fls. 585/588).

Passo a decidir.

De início, é necessário analisar o pedido relativo à necessidade ou não de suspender a ação de despejo devido ao prévio ajuizamento de ação de usucapião do imóvel locado pelo recorrente, nos moldes do art. 313, V, "a", do CPC/2015 e do art. 11 da Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

A princípio, no que concerne à alegada violação ao disposto no art. 11 do Estatuto da Cidade, adianto que a discussão trazida em sede de recurso especial não pode ser apreciada pelo colendo Superior Tribunal de Justiça, uma vez que se trata de matéria não debatida perante a instância ordinária, caracterizando ausência do necessário prequestionamento.

Embora a parte recorrente tenha invocado esse dispositivo na apelação, o Tribunal *a quo* foi silente quanto à norma contida no dispositivo em questão, de modo que incumbiria à parte opor embargos de declaração, o que não ocorreu na espécie. Incidem, portanto, as Súmulas 282 e 356 do STF.

Quanto à alegada necessidade de suspensão do feito, em virtude do disposto na alínea "a" do inciso V do art. 313 do CPC/2015, o Tribunal local exarou entendimento de que o direito real de propriedade discutido na ação de usucapião não prejudicaria o andamento do despejo, uma vez que o vínculo obrigacional existente entre as partes (locação) prescinde da prova de propriedade do bem, nos seguintes termos (fl. 552):

"Proposta a presente ação de despejo, em contestação a Apelante noticiou o ajuizamento de ação de usucapião.

Contudo, na ação de despejo é discutida a relação obrigacional havida entre as partes, enquanto na usucapião o direito real de propriedade, sendo que o pedido formulado nesta última demanda não prejudica o andamento do despejo, tendo em vista ser prescindível no ato de locar prova da propriedade do bem.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Assim, deixo de reconhecer a relação de prejudicialidade externa entre a ação de usucapião e a ação de despejo."

Com relação à desnecessidade de comprovação de propriedade do bem para figurar no polo ativo da relação locatícia, o colendo Tribunal de origem andou bem, porquanto, tratando-se de relação obrigacional, de cunho pessoal, dispensa-se a comprovação da propriedade do bem locado.

Com efeito, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça é de que é possível a cobrança dos aluguéis pelo locador, sem a exigência de prova da propriedade, sendo suficiente a apresentação do contrato de locação para a instrução da execução extrajudicial. Nesse sentido:

"AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. LEGITIMIDADE ATIVA. PROVA DA PROPRIEDADE. DESNECESSIDADE. REEXAME DE PROVAS.

1. Tendo em vista a natureza pessoal da relação de locação, o sujeito ativo da ação de despejo identifica-se com o locador, assim definido no respectivo contrato de locação, podendo ou não coincidir com a figura do proprietário.

2. Inviável alterar a conclusão do aresto atacado quanto à legitimidade da locadora para propor a ação de despejo, pois demandaria o reexame do suporte fático-probatório, procedimento vedado em recurso especial, conforme previsto na Súmula nº 7 desta Corte.

3. Agravo regimental não provido."

(AgRg nos EDcl no AREsp 692.769/RS, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/10/2015, DJe 19/10/2015)

"RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO E PROCESSUAL CIVIL. LEGITIMIDADE PARA COBRANÇA DE ALUGUÉIS. COMPROVAÇÃO DA TITULARIDADE DO BEM. DESNECESSIDADE. INEXISTÊNCIA DE DÉBITOS CONTRATUAIS. ANÁLISE. INVIABILIDADE. SÚMULA N.º 7 DESTA CORTE. LEI DE USURA E CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INAPLICABILIDADE.

1. O entendimento deste Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que é possível a cobrança dos aluguéis pelo locador, sem a exigência de prova da propriedade, sendo suficiente a apresentação do contrato de locação para a instrução da execução extrajudicial. Precedentes.

2. Desconstituir o entendimento da instância a quo, soberana em matéria de prova, para reconhecer a inexistência de débitos contratuais, implicaria, necessariamente, reexame da matéria fático-probatória constante dos autos, impossível na via estreita do recurso especial, a teor do disposto no verbete sumular n.º 07 deste Tribunal Superior.

3. A Lei de Usura, destinada a regular os contratos de mútuo, assim como o Código de Defesa do Consumidor não são aplicáveis aos contratos locatícios.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. *Recurso especial desprovido.*"

(REsp 706.594/PR, Rel. **Ministra LAURITA VAZ**, QUINTA TURMA, julgado em 10/09/2009, DJe 28/09/2009)

"DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356/STF. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. POSTERIOR ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL, POR TERCEIRO. IMISSÃO NA POSSE. AUSÊNCIA. LEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM DO LOCADOR. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. *A teor da pacífica e numerosa jurisprudência, para a abertura da via especial, requer-se o prequestionamento, ainda que implícito, da matéria infraconstitucional. A exigência tem como desiderato principal impedir a condução ao Superior Tribunal de Justiça de questões federais não debatidas no Tribunal de origem.*

2. *Hipótese em que a Turma Julgadora não emitiu nenhum juízo de valor acerca dos arts. 524 do Código Civil de 1916 e 8º da Lei 8.245/91. Incidência das Súmulas 282 e 356/STF.*

3. *O contrato de locação gera uma relação jurídica entre locador e locatário, sendo reconhecido, inclusive, como título executivo extrajudicial, nos termos do art. 585, IV, do CPC. Por conseguinte, é dispensável, na hipótese dos autos, a prova da propriedade do imóvel locado, sendo suficiente a apresentação do contrato de locação, uma vez que, consoante consignado na sentença, até a data de sua prolação o arrematante ainda não havia sido imitado na posse do imóvel.*

4. *Recurso especial conhecido e improvido.*"

(REsp 841.996/RJ, Rel. **Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA**, QUINTA TURMA, julgado em 17/12/2007, DJe 10/03/2008)

No mais, o eg. Tribunal de origem deixou de reconhecer a relação de prejudicialidade externa entre a presente ação de despejo e a ação de usucapião proposta anteriormente pelo locatário, ora recorrente, por entender que o pedido formulado nesta última demanda não prejudica o andamento do despejo, tendo em vista ser prescindível no ato de locar prova da propriedade do bem.

Compulsando o feito, tem-se que a ação de usucapião, já julgada improcedente no primeiro grau, não tem influência na modificação da relação jurídica estabelecida entre as partes, tendo em vista que, na respectiva petição inicial, o autor, ora recorrente, alega que sua ocupação sobre o imóvel litigioso iniciou-se em fevereiro de 2013, por força do contrato de locação firmado com o autor da presente ação de despejo, sem descrever elementos a indicar que passou a exercer posse própria, independente e autônoma do contrato de locação, sobre o bem em questão.

Cabe lembrar que a posse para efeito de usucapião deve ter sido exercida com *animus domini*, isto é, a título de proprietário da coisa ou do direito cuja aquisição se pretende.

Desse modo, não se verifica, no caso em exame, prejudicialidade da ação de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

usucapião, a influir no andamento da ação de despejo.

Diante do exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão agravada e, em nova análise, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2019/0247884-5 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.563.912 /
SP

Número Origem: 10232853520188260564

PAUTA: 04/02/2020

JULGADO: 06/02/2020

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOSE MARCIO PEREIRA FERREIRA
ADVOGADO : LAWRENCE ALMEIDA PEREIRA - SP313327
AGRAVADO : WILSON MILANEZI
ADVOGADOS : RODRIGO SCAGLIONI GONZÁLES - SP221767
EMILIO VICENTE MARQUES MOURA - SP091317

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOSE MARCIO PEREIRA FERREIRA
ADVOGADO : LAWRENCE ALMEIDA PEREIRA - SP313327
AGRAVADO : WILSON MILANEZI
ADVOGADOS : RODRIGO SCAGLIONI GONZÁLES - SP221767
EMILIO VICENTE MARQUES MOURA - SP091317

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, deu provimento ao agravo interno para conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente) e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.