



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.047.555 - SP (2017/0017223-1)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**AGRAVANTE** : MARCIO BEOZZO JUNQUEIRA DE ANDRADE  
**AGRAVANTE** : FABIANA MESQUITA BARROS JUNQUEIRA DE ANDRADE  
**AGRAVANTE** : MARCIO JUNQUEIRA DE ANDRADE  
**AGRAVANTE** : ANNA MARIA BEOZZO JUNQUEIRA DE ANDRADE  
**ADVOGADO** : DANIELA MESQUITA BARROS E OUTRO(S) - SP176778  
**AGRAVADO** : ADEMAR KYOTOSHI SATO  
**ADVOGADOS** : SEBASTIÃO ANTÔNIO DE CARVALHO - SP101857  
JOSE ANTONIO FERRARONI GONÇALVES GOMES E OUTRO(S) - SP087367

### **EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. COBRANÇA DE ALUGUÉIS. DECRETO EXPROPRIATÓRIO. PERMANÊNCIA DOS LOCATÁRIOS NA POSSE DO BEM ATÉ A IMISSÃO DO EXPROPRIANTE. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Tendo a instância ordinária, soberana na análise das provas, concluído estar caracterizada a inadimplência dos recorrentes no período de agosto a dezembro de 2009, consignando que o imóvel somente foi desocupado em 31/12/2009, não se mostra possível modificar a referida conclusão por demandar o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, procedimento sabidamente vedado na via do recurso especial (Súmula n. 7/STJ).
2. Agravo interno a que se nega provimento.

### **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 04 de maio de 2017 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AglInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.047.555 - SP (2017/0017223-1)**

### RELATÓRIO

#### **O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:**

Na origem, Ademar Kyotoshi Sato ajuizou ação de despejo, por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios da locação, contra Marcio Beozzo Junqueira de Andrade, Fabiana Mesquita Barros Junqueira de Andrade, Marcio Junqueira de Andrade e Anna Maria Beozzo Junqueira de Andrade.

O Juízo de primeiro grau extinguiu parcialmente o feito, sem resolução do mérito, no que tange ao pedido de despejo e cobrança de aluguéis relativos aos meses de janeiro de 2010 em diante, nos termos do art. 267, VI, do Código de Processo Civil de 1973 e, no mais, julgou procedente o pedido para condenar os réus ao pagamento das prestações dos aluguéis relativos aos meses de agosto a dezembro de 2009, acrescidas de multa de 10%, corrigidas monetariamente de acordo com a Tabela Prática do TJSP e de juros de mora de 1% ao mês, ambas a partir da data dos respectivos vencimentos.

Em apelação dos requeridos, a Vigésima Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento ao recurso em acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 497):

LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS.

O simples decreto expropriatório do imóvel não tem o condão de por fim ao contrato de locação firmado entre o então proprietário do bem e os locatários.

Necessidade de imissão do expropriante na posse do imóvel para extinguir o direito do locador ao recebimento dos aluguéis. Desocupação do imóvel no curso do processo. Extinção parcial do feito, persistindo o interesse processual do locador quanto aos aluguéis. vencidos no período em que os locatários permaneceram na posse do bem, anteriormente à imissão do expropriante na posse do imóvel expropriado. Inexistência de litigância de má-fé por parte do locador, que se limitou a postular em Juízo o reconhecimento de seu direito aos alugueis vencidos e não pagos. Sentença integralmente mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Inconformados, Marcio Beozzo Junqueira de Andrade e outros interpuuseram recurso especial apontando violação do art. 485, IV, do Novo Código de Processo Civil. Aduziram que o recorrido, mesmo tendo transferido a posse do bem objeto da



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

expropriação, já no início da lide, interpôs a presente ação, faltando, assim, interesse processual e possibilidade jurídica do pedido. Ressaltaram que, "no caso, a desapropriação consuma-se com o mero depósito integral da indenização expropriatória" (e-STJ, fl. 507).

Contrarrazões apresentadas às fls. 410-413 (e-STJ).

O Tribunal de origem negou seguimento ao recurso sob os fundamentos de não demonstrada a alegada ofensa ao dispositivo tido por violado e de incidência da Súmula 7/STJ, o que ensejou a interposição de agravo.

Às fls. 562-565 (e-STJ), a decisão monocrática desta relatoria conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, nos termos da seguinte ementa:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. COBRANÇA DE ALUGUÉIS. DECRETO EXPROPRIATÓRIO. PERMANÊNCIA DOS LOCATÁRIOS NA POSSE DO BEM ATÉ A IMISSÃO DO EXPROPRIANTE. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

Daí o presente agravo interno, no qual Marcio Beozzo Junqueira de Andrade e outros sustentam, em síntese, que (e-STJ, fls. 569-574): (a) na hipótese, não há necessidade de reabertura ou novo debate sobre matéria de fato, sendo inaplicável a Súmula n. 7/STJ; (b) "a transferência da posse do bem objeto da expropriação para o expropriante, opera-se já no início da lide concedida pelo Juiz, quando depositada em Juízo, em favor do proprietário, importância fixada segundo critério previsto em Lei" (e-STJ, fl. 572); (c) o decreto expropriatório, indubitavelmente, extingue a locação.

Impugnação ao agravo interno apresentada às fls. 601-613 (e-STJ), por meio da qual o agravado pede a aplicação da multa prevista no artigo 1.021, § 4º, do CPC/2015.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.047.555 - SP (2017/0017223-1)

### VOTO

#### O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

Os argumentos trazidos por Marcio Beozzo Junqueira de Andrade e outros não são capazes de modificar as conclusões da deliberação unipessoal.

Conforme relatado, o Tribunal *a quo* manteve a sentença que condenou os agravantes ao pagamento das prestações dos aluguéis relativos aos meses de agosto a dezembro de 2009.

Confiram-se os fundamentos do acórdão recorrido:

[...]

'Não é o decreto expropriatório que implica o término da locação, mas a imissão na posse após a propositura da competente ação de desapropriação, ainda que em caráter liminar em que o expropriante tenha postulado a imissão contra quem, a qualquer título, ocupe o bem'. (Agravado de instrumento no 1.053.445-0/3 - 29a Câmara - Rel. Des. OSCAR FELTRIN - J. 21.6.2006).

'Não é o simples decreto expropriatório ou a propositura da ação com notificação do locatário-ocupante que rompe o liame locativo, mas sim a imissão na posse do expropriante' (Apelação no 846253-0/8 30a Câmara Rel. o Des. ANDRADE NETO - J. 22.8.2007).

Desse modo, apenas quando imitado efetivamente na posse o expropriante (Metrô) é que se extingue, formalmente, a locação, porque apenas nesse momento o locador deixa de ser o titular da posse indireta do imóvel.

Não há nos autos do processo de desapropriação registro a respeito da data da imissão do Metrô na posse do imóvel locador, de modo que agiu bem a douta Magistrada sentenciante ao extinguir o processo, sem resolução do mérito, em relação ao pedido de despejo, tomando por base o fato de os apelantes terem desocupado o bem em 31/12/2009 (fls. 335), e ao julgar procedente o pedido de cobrança de aluguéis referentes aos meses de agosto a dezembro de 2009.

É certo, obviamente, ao contrário do que sustentam os apelantes, que a perda de interesse processual do locador no que diz respeito ao despejo não acarreta a perda de seu interesse processual relativamente à cobrança dos aluguéis vencidos e não pagos até a efetiva desocupação do imóvel.

No mesmo sentido o julgado:

LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL - CONCESSÃO DE IMISSÃO PROVISÓRIA DA POSSE À EXPROPRIANTE - ENTREGA DAS CHAVES PELO LOCATÁRIO - EXTINÇÃO DA LOCAÇÃO - ALUGUÉIS DEVIDOS SOMENTE ATÉ ESTA DATA. O fato da imissão na posse ter sido apenas integralmente concretizada em



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

outubro de 2.000 decorreu de resistência oposta por outros inquilinos que ocupavam outras unidades autônomas do imóvel. Em assim sendo, não há como responsabilizar o embargante pelo pagamento de aluguéis vencidos posteriormente à sua desocupação do imóvel, derivada, do mero cumprimento de ordem judicial de imissão de posse deferida à expropriante. Nesta ocasião, extinguiu-se, em relação a ele, a relação locatícia, sendo transferida à expropriante a posse direta da unidade objeto da sua relação de locação. RECURSO PROVIDO EM PARTE" (Apelação Cível nº 846253-0/8 - 30 1 Câmara - Rel. Des. Andrade Neto - J. 22.8.2007).

Não há que se falar em litigância de má-fé. Aliás, a alegação dos recorrentes neste sentido não tem fundamento algum. O locador se limitou a postular o direito que efetivamente tem.

Com efeito, tendo as instâncias ordinárias, soberanas na análise das provas, concluído estar caracterizada a inadimplência dos recorrentes no período de agosto a dezembro de 2009, consignando, ainda, que o imóvel somente foi desocupado em 31/12/2009, não se mostra possível modificar a referida conclusão por demandar o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, procedimento sabidamente vedado na via do recurso especial (Súmula n. 7/STJ).

A propósito, guardadas as devidas particularidades:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO SUMULAR N. 284 DO STF, POR ANALOGIA. MANIFESTAÇÃO SOBRE OFENSA A DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. IMPOSSIBILIDADE. COMPETÊNCIA DO STF. PREMISSA DE FATO FIXADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO SUMULAR 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

1. Não há como acolher a violação ao art. 535 do CPC/1973, pois as alegações que fundamentaram a pretensa ofensa são genéricas, sem discriminação dos pontos efetivamente omissos, contraditórios ou obscuros. Incide, no caso, o enunciado sumular n. 284 do STF, por analogia.

2. No caso dos autos, conforme consignado pelo acórdão, a liminar fora deferida para desocupação do prédio, porém antes que fosse levada a efeito, o recorrente logrou êxito em ver reformada a decisão do Magistrado a quo com a revogação da ordem, não se justificando a pretensão do ora recorrente de ver a caução revertida em seu favor.

3. Ademais, a valoração quanto à inexistência da desocupação do imóvel demanda o necessário reexame do contexto fático dos autos, procedimento obstado pela Súmula n. 7 do STJ.

4. Agravo regimental improvido.

(AgRg no AgRg no AREsp n. 771.095/SP, Relator o Ministro Marco



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/8/2016, DJe 30/8/2016.)

Depreende-se, ainda, que a tese de divergência jurisprudencial se traduz em inovação recursal, porquanto deduzida tão somente no presente agravo interno. Com isso, não merece acolhida a questão, dada a caracterização da preclusão consumativa.

Nesse sentido, confirmam-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE INVESTIGAÇÃO DE PATERNIDADE - AUSÊNCIA DE EXAME DE DNA - COISA JULGADA - MITIGAÇÃO - POSSIBILIDADE. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO DEMANDADO.

1. Configura inovação recursal a matéria que não foi objeto de análise anteriormente e é suscitada apenas no agravo regimental/interno. Inviabilidade de exame diretamente por esta Corte, mesmo em se tratando de tema de ordem pública. Precedentes.
2. Nas ações de estado, como as de filiação, deve-se dar prevalência ao princípio da verdade real, admitindo-se a relativização ou flexibilização da coisa julgada.
3. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.155.302/PB, Relator o Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 25/10/2016, DJe 3/11/2016.)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRADO INTERNO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. INEXISTÊNCIA. INOVAÇÃO RECURSAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. EMBARGOS REJEITADOS.

1. Nos limites estabelecidos pelo artigo 1.022 do CPC/2015, os embargos de declaração destinam-se a suprir omissão, afastar obscuridade ou eliminar contradição eventualmente existentes no julgado combatido, bem como corrigir erro material. Precedentes.
2. Os ora embargantes inovam nesta sede recursal, requerendo a análise do inciso I do artigo 2º da Resolução/STJ n. 16/2013, dispositivo que não consta da petição dos embargos de divergência e sequer do agravo interno, sendo descabido, portanto, tal pedido neste momento processual, diante da ocorrência da preclusão consumativa. Precedentes da Corte Especial.
3. Na hipótese dos autos, não se verifica nenhum dos vícios autorizadores da interposição dos embargos declaratórios, o que impede seu acolhimento.
4. Embargos rejeitados.  
(EDcl no AgInt nos EREsp n. 1159241/RS, Relator o Ministro Jorge Mussi, Terceira Seção, julgado em 26/10/2016, DJe 9/11/2016)

Por fim, não merece ser acolhido o pedido, formulado pelo agravado às fls. 601-613 (e-STJ), de aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015. Isso



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

porque, no presente caso, o agravo interno apresentado não se mostra manifestamente inadmissível, tampouco sua improcedência é de tal forma evidente que sua interposição possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0017223-1

AgInt no  
AREsp 1.047.555 /  
SP

Números Origem: 00082169520108260002 20160000132152 82169520108260002

PAUTA: 04/05/2017

JULGADO: 04/05/2017

#### Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

#### AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARCIO BEOZZO JUNQUEIRA DE ANDRADE  
AGRAVANTE : FABIANA MESQUITA BARROS JUNQUEIRA DE ANDRADE  
AGRAVANTE : MARCIO JUNQUEIRA DE ANDRADE  
AGRAVANTE : ANNA MARIA BEOZZO JUNQUEIRA DE ANDRADE  
ADVOGADO : DANIELA MESQUITA BARROS E OUTRO(S) - SP176778  
AGRAVADO : ADEMAR KYOTOSHI SATO  
ADVOGADOS : SEBASTIÃO ANTÔNIO DE CARVALHO - SP101857  
JOSE ANTONIO FERRARONI GONÇALVES GOMES E OUTRO(S) - SP087367

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

#### AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARCIO BEOZZO JUNQUEIRA DE ANDRADE  
AGRAVANTE : FABIANA MESQUITA BARROS JUNQUEIRA DE ANDRADE  
AGRAVANTE : MARCIO JUNQUEIRA DE ANDRADE  
AGRAVANTE : ANNA MARIA BEOZZO JUNQUEIRA DE ANDRADE  
ADVOGADO : DANIELA MESQUITA BARROS E OUTRO(S) - SP176778  
AGRAVADO : ADEMAR KYOTOSHI SATO  
ADVOGADOS : SEBASTIÃO ANTÔNIO DE CARVALHO - SP101857  
JOSE ANTONIO FERRARONI GONÇALVES GOMES E OUTRO(S) - SP087367

#### CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.