SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1819711 - SP (2021/0007904-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	F'NA E-OURO GESTAO DE FRANCHISING E NEGOCIOS LTDA
ADVOGADOS	:	VANESSA MARIA BATISTA DE LIMA - RJ122205
		EDSON SAULO COVRE - SP141125
		KELLY CRISTINA DE OLIVEIRA PRATAROTTI - SP226152
AGRAVADO	:	LABIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	:	ROBERTA LÉOCADIE CALDAS MARQUES FERNANDES - PE012144
		ANTONIO GLAUCIUS DE MORAIS - SP336163
		INDIRA ERNESTO SILVA QUARESMA - SP342499

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OCORRÊNCIA. TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE E CESSÃO DE DIREITOS LOCATÍCIOS A FUNDO DE INVESTIMENTO. NECESSIDADE DE REGISTRO. CARTÓRIO DE IMÓVEIS. LEI Nº 8.668/1993. RETORNO AUTOS. ORIGEM.

1. Não foi examinada na Corte de origem a tese de que, para a validade da transferência de propriedade de imóvel a fundo de investimento imobiliário, é indispensável o registro no cartório de imóveis dos bens que integrarão a propriedade fiduciária em favor da administração do fundo, nos termos da Lei nº 8.668/1993.

2. O esclarecimento da questão relativa à transferência da propriedade tem o condão de dirimir os termos da cessão dos direitos locatícios, que a recorrente alega ser negócio acessório.

3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 21/11/2023 a 27/11/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 27 de novembro de 2023.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA39295046 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 29/11/2023 11:20:00
Código de Controle do Documento: 229d6c41-2df3-44b1-8e6c-1ca22ff63b1b

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1819711 - SP (2021/0007904-3)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	F'NA E-OURO GESTAO DE FRANCHISING E NEGOCIOS LTDA
ADVOGADOS	:	VANESSA MARIA BATISTA DE LIMA - RJ122205 EDSON SAULO COVRE - SP141125 KELLY CRISTINA DE OLIVEIRA PRATAROTTI - SP226152
AGRAVADO	:	LABIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	:	ROBERTA LÉOCADIE CALDAS MARQUES FERNANDES - PE012144 ANTONIO GLAUCIUS DE MORAIS - SP336163 INDIRA ERNESTO SILVA QUARESMA - SP342499

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OCORRÊNCIA. TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE E CESSÃO DE DIREITOS LOCATÍCIOS A FUNDO DE INVESTIMENTO. NECESSIDADE DE REGISTRO. CARTÓRIO DE IMÓVEIS. LEI Nº 8.668/1993. RETORNO AUTOS. ORIGEM.

1. Não foi examinada na Corte de origem a tese de que, para a validade da transferência de propriedade de imóvel a fundo de investimento imobiliário, é indispensável o registro no cartório de imóveis dos bens que integrarão a propriedade fiduciária em favor da administração do fundo, nos termos da Lei nº 8.668/1993.

2. O esclarecimento da questão relativa à transferência da propriedade tem o condão de dirimir os termos da cessão dos direitos locatícios, que a recorrente alega ser negócio acessório.

3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno de F'NA E-OURO GESTÃO DE FRANCHISING E NEGÓCIOS LTDA. contra a decisão desta relatoria que conheceu do agravo para dar provimento ao recurso especial interposto pela agravada LABIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., a fim de determinar a devolução dos autos à origem para que seja apreciada a matéria relativa à eventual ausência de efetiva transmissão da propriedade e dos direitos de locação, sustentada nos arts. 6º, 7º e 9º da Lei nº 8.668/1993.

Nas presentes razões, a agravante alega que não houve negativa de prestação jurisdicional pela Corte estadual, que, segundo afirma, enfrentou todas as questões suscitadas nos autos, com apresentação clara, precisa e completa das questões relevantes à solução da controvérsia.

Argumenta que o tema em debate não envolve o direito de propriedade

Documento eletrônico VDA39058624 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 08/11/2023 13:50:16
Código de Controle do Documento: 753a60f9-8514-4e8e-ae54-c625803a5286

sobre o imóvel objeto do contrato de locação, mas, sim,

> *"(...) a cessão do direito da relação locatícia, e dos frutos civis dela decorrentes, eis que no aditivo contratual juntado aos autos, devidamente assinado pela Labin, consta expressamente que TODOS os direitos e obrigações relativos ao contrato de locação FORAM CEDIDOS"* (fl. 1.137).

Assevera que

> *"(...) não se discute se houve transferência de propriedade, tampouco, se tal transferência foi realizada na forma prevista pela legislação de regência, mas sim, se a cessão dos direitos relativos ao contrato de locação produziu ou não efeitos, sendo totalmente descabida a alegação de prestação jurisdicional deficitária.*
>
> *O fato da Labin ter mantido o registro da propriedade dos imóveis não interfere na promoção dos direitos relacionados com a suposta locação, tendo em vista que, como já advertido, a ação de despejo envolve direito pessoal, e não direito real. Dessa forma, somente quem detinha os direitos e obrigações decorrentes da pretensa relação locatícia poderia manejar a ação de despejo, especialmente alegando inadimplemento"* (fls. 1.137-1.138).

Afirma que a análise acerca da ocorrência ou não da cessão dos direitos locatícios demanda o reexame da prova dos autos, especialmente do aditivo ao contrato de locação que formaliza a referida cessão, o que é inviável nos termos das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Aduz, ainda, que o tribunal de origem decidiu a demanda com base nas provas existentes no processo para concluir que

> *"(...) o Termo Aditivo do Contrato de Locação, no qual está inserida a cláusula que dá ciência da cessão dos direitos locatícios da Recorrente em favor de Piemonte Fundo de Investimento Imobiliário - FII, produziu efeito entre as partes"* (fl. 1.141).

Sustenta que está fundamentada a legitimidade do fundo para a propositura da ação de despejo, independente da transferência de propriedade.

A parte contrária apresentou impugnação às fls. 1.148-1.157, insistindo que

> *"(...) a Lei nº 8.668/1993, que trata dos fundos de investimento imobiliário, prevê a necessidade de registro no cartório de imóveis dos bens que integram a propriedade fiduciária em favor da administração do fundo, o que não ocorreu no caso dos autos e, consequentemente, também não ocorreu a cessão de direitos e obrigações acerca dos imóveis"* (fl. 1.153).

Defende que *"não houve a cessão dos direitos locatícios para o Fundo Piemonte, na medida em que o negócio jurídico de conferência dos bens não se concretizou"*, sendo que *"o C. TJSP incorreu em negativa de prestação jurisdicional, uma vez que não se manifestou quanto à alegação de inexistência de efetiva transferência da propriedade e do direito de locação do imóvel em debate"* (fl. 1.156).

Reforça a argumentação de que

> *"(...) o C. TJSP, recentemente, nos autos do Processo nº 1055186-50.2021.8.26.0100, ação anulatória ajuizada pelo Fundo Piemonte em face da LABIN, manteve sentença que declarou que (a) não ocorreu a efetivação*

Documento eletrônico VDA39058624 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 08/11/2023 13:50:16
Código de Controle do Documento: 753a60f9-8514-4e8e-ae54-c625803a5286

da integralização das cotas referente aos imóveis constantes na conferência de bens e demais documentos, pois este não produziu efeitos; (b) os frutos dos imóveis, sejam eles de qualquer natureza (rendas, arrendamentos ou aluguéis), não foram transferidos ao Fundo Piemonte, tendo sempre pertencido à LABIN, sendo esta a ÚNICA LEGITIMADA a ajuizar qualquer tipo de ação relativa aos imóveis (fls. e-STJ 1.069/1.075)" (fl. 1.154).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Conforme consta da decisão agravada, não foi examinada na Corte de origem a tese de que, para a validade da transferência de propriedade e cessão dos direitos locatícios de imóvel para o fundo de investimento imobiliário, é indispensável o registro no cartório de imóveis dos bens que integrarão a propriedade fiduciária em favor da administração do fundo, nos termos da Lei nº 8.668/1993.

Ainda que o debate gire em torno da cessão de direitos locatícios, a agravada, em seu recurso especial, sustentou que a referida cessão é negócio jurídico acessório à transferência do imóvel, que acabou por não se efetivar devido à falta de registro da transmissão da propriedade no cartório de imóveis, procedimento indispensável à sua consolidação por envolver fundo de investimento.

Aduziu, ainda, que

> *"(...) o Termo de Conferência de Bens é tão-somente o ato que formaliza a vontade de transferência dos imóveis. Se não houve registro da transferência dos bens para o cartório de imóveis, a conferência de bens não se perfectibilizou.*
>
> *(...)*
>
> *Decorrência lógica e jurídica é que se a conferência de bens não se perfectibilizou, a cessão do contrato de aluguel, que era acessório, também não"* (fl. 960).

É imprescindível verificar se a transmissão da propriedade realmente não se efetuou, como sustenta a recorrente, inclusive com base em julgamento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (Processo nº 1055186-50.2021.8.26.0100), para se delinear os contornos da cessão, isto é, verificar seu prazo, extensão e validade.

Com efeito, os esclarecimentos a serem feitos pelo Tribunal de origem auxiliarão a locatária do imóvel no cumprimento de suas obrigações.

Assim, imprescindível o exame da questão à luz da legislação específica.

Oportuna a transcrição do seguinte trecho da decisão agravada:

> *"(...)*
>
> *No recurso especial (fls. 951/962 e-STJ), a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:*
>
> *(i) arts. 489, § 1º, II e IV e 1.022, II, do Código de Processo Civil - porque teria havido negativa de prestação jurisdicional;*
>
> *(ii) art. 371 do CPC - porque o acórdão recorrido foi decidido com provas que não contam dos autos, e*
>
> *(iii) arts. 6º, 7º e 9º da Lei nº 8.668/1993 e 1.227 do Código Civil - porque, em síntese:*

Documento eletrônico VDA39058624 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 08/11/2023 13:50:16
Código de Controle do Documento: 753a60f9-8514-4e8e-ae54-c625803a5286

'(...)

A tese adotada pela sentença repetida no acórdão da apelação, é a de que a Labin cedeu, por meio do Aditivo e Termo de Conferência de Bens, os direitos de locação ao Fundo Piemonte a título de integralização de cotas.

As operações envolvendo fundos de investimento se dão em um mercado regulado pelo Estado. Diferentemente do que ocorre com a maioria das transações entre particulares no mercado econômico, o registro no cartório de imóveis é da substância do ato de integralização de cotas em fundo de investimento imobiliário, quando esta integralização se dá por imóveis.

Os Fundos de Investimento Imobiliário, natureza jurídica do Fundo Piemonte, possuem peculiaridades na formação do seu patrimônio. A Lei n° 8.668/93, que trata desses Fundos, explica em que se constitui este tipo de fundo, determina como o patrimônio é formado e quais os requisitos para a constituição do patrimônio, senão vejamos:

(...)

O art. 6° diz que o patrimônio do fundo é constituído pelos bens e direitos adquiridos pela instituição administradora, em caráter fiduciário. O art. 7° e 9° falam que os bens imóveis são mantidos sob propriedade fiduciária e tratam da sua força para a prática de atos envolvendo os imóveis.

O Termo de Conferência de Bens é tão-somente o ato que formaliza a vontade de transferência dos imóveis. Se não houve registro da transferência dos bens para o cartório de imóveis, a conferência de bens não se perfectibilizou (...).

Decorrência lógica e jurídica é que se a conferência de bens não se perfectibilizou, a cessão do contrato de aluguel, que era acessório, também não' (fls. 958/960 e-STJ).

(...)

Examinando os autos, verifica-se que o argumento de que o acórdão atacado teria incorrido em negativa de prestação jurisdicional é ***procedente****.*

Nas razões do recurso de apelação e nos embargos de declaração a recorrente buscou combater as decisões que reconheceram sua ilegitimidade ativa ad causam sustentando que não houve a transferência da propriedade e do direito de locação do imóvel sub judice.

Defendeu que a Lei nº 8.668/1993, que trata dos fundos de investimento imobiliário, prevê a necessidade de registro no cartório de imóveis dos bens que integram a propriedade fiduciária em favor da administração do fundo, o que não ocorreu no caso dos autos e, por isso, também não ocorreu a cessão de direitos e obrigações acerca dos imóveis (fls. 790-793 e 939-941 e-STJ).

A Corte local decidiu a questão nos seguintes termos:

'(...)

De fato, não há que se falar em legitimidade da autora para figurar na presente ação.

A princípio, ressalte-se que o aditivo celebrado, e copiado a fls. 603/604, produz efeitos entre as partes que o assinaram, mesmo que a locatária não tenha anuído com tal operação, conforme fundamentou a r. sentença.

Isso porque, conforme se extrai do referido documento, houve a cessão dos direitos locatícios da autora em favor de PIEMONTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII:

'Tendo em vista o disposto no item '(ii)' do Considerando acima, o Locador cede ao Fundo, neste

Documento eletrônico VDA39058624 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 08/11/2023 13:50:16
Código de Controle do Documento: 753a60f9-8514-4e8e-ae54-c625803a5286

ato, todos os direitos e obrigações por ele detidos com relação aos imóveis em decorrência do Contrato de Locação' (fls. 603).

Em que pese seja verdade que não houve a transferência de propriedade do imóvel para o referido Fundo, é certo que a cobrança de alugueres, bem como o exercício dos direitos inerentes ao locador, objeto da presente ação, só pode ser realizada por aquele que for titular do referido direito. Dispõe o CPC:

'Art. 70. Toda pessoa que se encontre no exercício de seus direitos tem capacidade para estar em juízo'

Tendo cedido os próprios direitos locatícios, não há que se falar em legitimidade ativa" (fls. 933-934 e-STJ).

No julgamento dos embargos de declaração, assim se pronunciou acerca do tema:

'(...)
A sentença recorrida acolheu a preliminar de ilegitimidade ativa ad causam, suscitada na contestação, e, por conseguinte, julgou extinto o processo, sem resolução do mérito. Por isso, as questões impugnadas no apelo foram analisadas por esta Corte de Justiça nos limites expostos nas razões do recurso e de forma bem fundamentada, de acordo com o que determina a legislação processual civil.
Mantida a convicção do r. juízo de primeiro grau, formada a partir do teor do aditivo contratual juntado a fls. fls. 30/38 com a inicial e que foi replicado a fls. 603/607 com a contestação, torna-se desnecessário avançar-se sobre outras questões que dizem respeito ao mérito da causa.
Quanto à alegação de que a sentença foi prolatada com base em documento não juntado aos autos, o Termo de Conferência de Bens está expressamente mencionado no aditivo supramencionado, motivo pelo qual não tem cabimento a embargante se insurgir contra essa questão, eis que em nenhum momento negou a sua existência até a extinção do processo, sem resolução do mérito' (fl. 947 e-STJ).

Verifica-se, portanto, que o Tribunal local permaneceu silente quanto à alegação de inexistência de efetiva transferência da propriedade e ao direito de locação do imóvel em debate, haja vista a ausência de registro no cartório de imóveis dos bens a integrarem a propriedade fiduciária em favor da administração do fundo, que o recorrente sustenta ser imprescindível para a concretização do negócio jurídico, nos termos da Lei nº 8.668/1993.
Ressalta-se que, ao que parece, eventual acolhimento da tese recursal tem o condão de alterar o resultado do julgamento da demanda.
O art. 1.022, parágrafo único, II, do CPC, remetendo-se ao artigo 489, § 1º, IV, determina que é omissa a decisão que 'não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador'.
Do mesmo modo, é reiterado o entendimento desta Corte Superior de que viola o art. 1.022 do CPC, por deficiência na prestação jurisdicional, o acórdão que deixa de emitir pronunciamento acerca de questão imprescindíveis à solução do litígio devolvida ao Tribunal, apesar da oposição de embargos declaratórios.
Consoante o princípio da devolutividade dos recursos, incumbe ao Tribunal local manifestar-se acerca das matérias necessárias ao deslinde da

Documento eletrônico VDA39058624 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 08/11/2023 13:50:16
Código de Controle do Documento: 753a60f9-8514-4e8e-ae54-c625803a5286

controvérsia e que tenham sido submetidas à sua apreciação.

Vale lembrar que, nos termos da Súmula nº 211/STJ, revela-se inadmissível o recurso especial que, não obstante a oposição de embargos, trate de tema não analisado pelas instâncias ordinárias, porquanto ausente o requisito do prequestionamento, além de não ser possível o reexame do contexto fático-probatório dos autos na via do apelo extremo, tampouco a interpretação de cláusula contratual, consoante o disposto nas Súmulas nºs 5 e 7/STJ" (fls. 1.119-1.122).

Assim, as alegações postas no presente recurso não prosperam e são incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA39058624 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 08/11/2023 13:50:16
Código de Controle do Documento: 753a60f9-8514-4e8e-ae54-c625803a5286

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.819.711 / SP

Número Registro: 2021/0007904-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
1018505-83.2014.8.26.0114 10185058320148260114

Sessão Virtual de 21/11/2023 a 27/11/2023

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	LABIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	:	ROBERTA LÉOCADIE CALDAS MARQUES FERNANDES - PE012144
		ANTONIO GLAUCIUS DE MORAIS - SP336163
		INDIRA ERNESTO SILVA QUARESMA - SP342499
AGRAVADO	:	F'NA E-OURO GESTAO DE FRANCHISING E NEGOCIOS LTDA
ADVOGADOS	:	EDSON SAULO COVRE - SP141125
		KELLY CRISTINA DE OLIVEIRA PRATAROTTI - SP226152
		VANESSA MARIA BATISTA DE LIMA - RJ122205

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	F'NA E-OURO GESTAO DE FRANCHISING E NEGOCIOS LTDA
ADVOGADOS	:	VANESSA MARIA BATISTA DE LIMA - RJ122205
		EDSON SAULO COVRE - SP141125
		KELLY CRISTINA DE OLIVEIRA PRATAROTTI - SP226152
AGRAVADO	:	LABIN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	:	ROBERTA LÉOCADIE CALDAS MARQUES FERNANDES - PE012144
		ANTONIO GLAUCIUS DE MORAIS - SP336163
		INDIRA ERNESTO SILVA QUARESMA - SP342499

Documento eletrônico VDA39280022 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/11/2023 00:07:51
Código de Controle do Documento: f2439fc7-11b7-4222-a34c-8bf762f7a279

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 21/11/2023 a 27 /11/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 28 de novembro de 2023

Documento eletrônico VDA39280022 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/11/2023 00:07:51
Código de Controle do Documento: f2439fc7-11b7-4222-a34c-8bf762f7a279