SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt na PETIÇÃO Nº 15663 - SP (2023/0029263-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	AMM ESTACIONAMENTOS EIRELI
OUTRO NOME	:	GARAGE INN ESTACIONAMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	PRISCILA DE CARVALHO CORAZZA PAMIO - SP200045
		BRUNO SOARES DE ALVARENGA E OUTRO(S) - SP222420
		MICHEL GUERRERO DE FREITAS - SP170873
AGRAVADO	:	FICRA ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

EMPRESARIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM PET. PEDIDO DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO A AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RENOVAÇÃO DE LOCAÇÃO EMPRESARIAL. IMÓVEL. ALIENAÇÃO JUDICIAL A TERCEIRO. CIÊNCIA DAS PARTES. ACORDO. NULIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. INCIDÊNCIA. PROBALIDADE DE PROVIMENTO DO RECURSO. AUSÊNCIA. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA.

1. Não se verifica ocorrência de negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem analisou de forma expressa os argumentos levantados pelo recorrente, tendo apenas julgado de forma contrária à sua pretensão.

2. Ademais, o recurso especial, em cognição superficial, demandaria o reexame da matéria fática, o que não é possível nesta instância especial, à luz da Súmula n. 7/STJ.

3. Ausente a probabilidade de provimento do recurso exigida pelo art. 995, parágrafo único, do CPC, deve ser mantida a decisão que indeferiu o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso especial.

Agravo interno improvido.

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 08/08/2023 a 14/08/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA37995868 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/08/2023 14:27:09
Código de Controle do Documento: 67aba3c1-6049-4bf3-870d-7c5949eb9f59

Brasília, 14 de agosto de 2023.

Ministro HUMBERTO MARTINS
Relator

Documento eletrônico VDA37995868 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/08/2023 14:27:09
Código de Controle do Documento: 67aba3c1-6049-4bf3-870d-7c5949eb9f59

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt na PETIÇÃO Nº 15663 - SP (2023/0029263-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	AMM ESTACIONAMENTOS EIRELI
OUTRO NOME	:	GARAGE INN ESTACIONAMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	PRISCILA DE CARVALHO CORAZZA PAMIO - SP200045
		BRUNO SOARES DE ALVARENGA E OUTRO(S) - SP222420
		MICHEL GUERRERO DE FREITAS - SP170873
AGRAVADO	:	FICRA ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

EMPRESARIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM PET. PEDIDO DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO A AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RENOVAÇÃO DE LOCAÇÃO EMPRESARIAL. IMÓVEL. ALIENAÇÃO JUDICIAL A TERCEIRO. CIÊNCIA DAS PARTES. ACORDO. NULIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. INCIDÊNCIA. PROBALIDADE DE PROVIMENTO DO RECURSO. AUSÊNCIA. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA.

1. Não se verifica ocorrência de negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem analisou de forma expressa os argumentos levantados pelo recorrente, tendo apenas julgado de forma contrária à sua pretensão.

2. Ademais, o recurso especial, em cognição superficial, demandaria o reexame da matéria fática, o que não é possível nesta instância especial, à luz da Súmula n. 7/STJ.

3. Ausente a probabilidade de provimento do recurso exigida pelo art. 995, parágrafo único, do CPC, deve ser mantida a decisão que indeferiu o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso especial.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por AMM ESTACIONAMENTOS EIRELI contra decisão monocrática proferida pela relatoria predecessora (fls. 128-131), por meio da qual se indeferiu pedido de empréstimo de efeito suspensivo ao agravo manejado contra decisão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO que inadmitiu recurso especial no curso de ação renovatória proposta pela ora agravante.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com

Documento eletrônico VDA37542305 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 30/06/2023 16:44:10
Código de Controle do Documento: 2e1376fb-bbb2-4f67-a248-a1225104f8db

fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 80):

> LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL Ação renovatória Sentença homologatória de acordo Preliminar de não conhecimento, com arguição de violação ao princípio da unirrecorribilidade Afastamento Realização de acordo entre locador e locatária decidindo acerca da prorrogação da locação, quando era de conhecimento inequívoco deles que o imóvel objeto do contrato havia sido arrematado por terceira pessoa, em autos diversos Não bastasse isso, incontroverso que o imóvel acumula dívida milionária de IPTU, referente ao período contratualmente assumido pela locatária Descumprimento do art. 71, II e III, da Lei 8.245/91 - Sentença homologatória do acordo Revogação Necessidade, em procedimento judicial apresentado contra quem não detinha o domínio do imóvel Acordo nulo Recurso provido – Ação extinta, sem julgamento do mérito, com imposição de multa por litigância de má-fé à autora e ao réu (art. 80,III, CPC), caracterizada colusão Recurso provido.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 109-123).

Alega a agravante que interpôs ação renovatória em desfavor de Espólio de Luis Cardamone Neto, buscando renovar a locação comercial havida entre eles quanto ao imóvel localizado na Rua Horácio Lafer, n. 73, Itaim Bibi, São Paulo - SP. As partes teriam chegado a acordo, o qual teria sido homologado por sentença. Contudo, a agravada teria ingressado no feito sob a alegação de haver arrematado o imóvel e, em apelação, teria logrado êxito, no sentido de extinguir a ação sem julgamento do mérito. Sendo assim, a recorrente teria ingressado com recurso especial alegando que o acórdão recorrido não teria reconhecido violação do princípio da unirrecorribilidade e da preclusão consumativa, pois "a agravada protocolou dois recursos contra a sentença homologatória, sendo que o primeiro esgotou o direito de recorrer, sendo incabível o segundo, ainda que fosse ele o recurso correto" (fl. 139).

Sustenta que, no que concerne ao apelo nobre, não pretende a análise ou reexame de documentos ou de elementos fáticos, mas, sim, demonstrar violação dos dispositivos legais (fl. 140).

Reitera a ocorrência de violação do art. 1.022, II, do CPC.

Defende haver urgência na concessão do efeito suspensivo, pois a agravada pretende a retomada do imóvel via ordem de imissão na posse.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

Documento eletrônico VDA37542305 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 30/06/2023 16:44:10
Código de Controle do Documento: 2e1376fb-bbb2-4f67-a248-a1225104f8db

Às fls. 151-204, a agravante informa a concessão à agravada de ordem para imissão na posse, assim como aponta que o imóvel descrito no mandado não seria aquele objeto da contenda. Requer seja "ANULADO/CANCELADO o AUTO DE IMISSÃO NA POSSE de fls. 10571/10572" (fl. 199).

Sem contrarrazões ao agravo interno.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

A agravante não trouxe razões suficientes para a reforma da decisão agravada, que deve ser mantida na integralidade.

Ao menos em um juízo perfunctório, não está demonstrada a probabilidade de provimento do recurso, imprescindível, nos termos do art. 995, parágrafo único, do CPC, para a concessão de efeito suspensivo ao agravo em recurso especial.

Conforme afirmado na decisão agravada, o recurso especial, ao que tudo indica, esbarra no óbice previsto na Súmula n. 7/STJ, além de não estar evidenciada a negativa de prestação jurisdicional.

Não se vislumbra a apontada omissão do Tribunal de origem em examinar as questões relativas à unirrecorribilidade e ao momento da transferência da propriedade do imóvel.

Tais alegações não apenas foram examinadas como foi afastada a pretensão da ora agravante com base nas circunstâncias fático-probatórias dos autos.

Com efeito, diferentemente do que alega a agravante, não se extrai do acórdão recorrido a interposição de dois recursos contra uma mesma decisão, razão pela qual não há, a princípio, falar em afronta à unirrecorribilidade.

Outrossim, consignou-se no acórdão recorrido que o acordo entre as partes apenas foi firmado depois de já realizada a arrematação, sendo que seria desnecessária a efetiva transferência da propriedade do imóvel para inviabilizar o acordo, tendo em vista a ciência inequívoca da locatária acerca da arrematação, que, à época, já estava definitivamente decidida.

Isso é o que se depreende do seguinte trecho do acórdão recorrido (fls. 92-93):

> O acordo (FLS. 491/492) que fora objeto de homologação nestes autos fora firmado em 10.8.2018, ou seja quando (como demonstrado) já havia decisão determinando a

Documento eletrônico VDA37542305 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 30/06/2023 16:44:10
Código de Controle do Documento: 2e1376fb-bbb2-4f67-a248-a1225104f8db

> lavratura do auto de arrematação a favor da ora apelante.
> E, o que evidencia as reais intenções fraudulentas - envolvidas, é que tanto a locadora, quanto a locatária tinham ciência deste fato.
> (...)
> Ou seja, naquele momento as partes eram conhecedoras de que não lhes cabia mais prorrogar a locação que tinha como objeto imóvel arrematado por terceira pessoa. Mas, não só o fizeram como, rapidamente, registraram perante o Cartório Imobiliário a existência da locação e o direito de preferência (fls.1249).
> E nem se alegue que a questão não estava definitivamente decidida, pois a leitura do acórdão proferido por este Tribunal de Justiça quando do julgamento do agravo de instrumento 2069127-30.2019.8.26.0000, não deixa dúvida acerca de preclusão temporal e consumativa.

Portanto, ao menos em um juízo perfunctório, o que se verifica é que o recurso especial demandaria o reexame da matéria fática, o que não é possível nesta instância especial, à luz da Súmula n. 7/STJ.

Por fim, eventual concessão de imissão na posse seguida de mandado expedido com dados equivocados deve ser impugnada perante o juízo competente e mediante a via processual adequada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA37542305 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 30/06/2023 16:44:10
Código de Controle do Documento: 2e1376fb-bbb2-4f67-a248-a1225104f8db

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt na Pet 15.663 / SP

Número Registro: 2023/0029263-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
11044562420138260100

Sessão Virtual de 08/08/2023 a 14/08/2023

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

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

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

REQUERENTE	:	AMM ESTACIONAMENTOS EIRELI
OUTRO NOME	:	GARAGE INN ESTACIONAMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	PRISCILA DE CARVALHO CORAZZA PAMIO - SP200045
		BRUNO SOARES DE ALVARENGA E OUTRO(S) - SP222420
		MICHEL GUERRERO DE FREITAS - SP170873
REQUERIDO	:	FICRA ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	AMM ESTACIONAMENTOS EIRELI
OUTRO NOME	:	GARAGE INN ESTACIONAMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	PRISCILA DE CARVALHO CORAZZA PAMIO - SP200045
		BRUNO SOARES DE ALVARENGA E OUTRO(S) - SP222420
		MICHEL GUERRERO DE FREITAS - SP170873
AGRAVADO	:	FICRA ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

TERMO

Documento eletrônico VDA37926057 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/08/2023 00:10:55
Código de Controle do Documento: f2d0dbef-9346-4063-bd46-c320d2d89d23

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 08/08/2023 a 14 /08/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de agosto de 2023

Documento eletrônico VDA37926057 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/08/2023 00:10:55
Código de Controle do Documento: f2d0dbef-9346-4063-bd46-c320d2d89d23