



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2486995 - SP (2023/0334455-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : AMM ESTACIONAMENTOS LTDA
OUTRO NOME : AMM ESTACIONAMENTOS EIRELI
OUTRO NOME : GARAGE INN ESTACIONAMENTOS LTDA
ADVOGADO : MICHEL GUERRERO DE FREITAS - SP170873
AGRAVADO : FICRA ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : FÁBIO YUNES ELIAS FRAIHA - SP180407
CARLOS HENRIQUE PEREIRA PINHEIRO - SP374399
FELIPE DO PRADO MARANGONI - SP404742
INTERES. : LUIZ CARDAMONE NETO - ESPÓLIO

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. ARREMATACÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. NULIDADE NA CITAÇÃO. NÃO VERIFICADA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283/STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que não admitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, alínea *a*, da CF, em face de acórdão do TJSP que manteve a improcedência de embargos de terceiro, nos quais se alegava nulidade de arrematação de imóvel e validade de contrato de locação.

2. A negativa de prestação jurisdiccional não se configura quando o acórdão recorrido aprecia, de forma fundamentada, a controvérsia, ainda que contrária a pretensão da parte.

3. No caso, o acórdão recorrido concluiu pela inexistência de nulidade na arrematação, considerando que o embargante tinha ciência do ato e que qualquer impugnação deveria ter sido feita nos autos da execução. Além disso, reconheceu a nulidade do acordo de renovação do contrato de locação firmado após a arrematação, permitindo ao arrematante dispor livremente do imóvel.

4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2486995 - SP (2023/0334455-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : AMM ESTACIONAMENTOS LTDA
OUTRO NOME : AMM ESTACIONAMENTOS EIRELI
OUTRO NOME : GARAGE INN ESTACIONAMENTOS LTDA
ADVOGADO : MICHEL GUERRERO DE FREITAS - SP170873
AGRAVADO : FICRA ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : FÁBIO YUNES ELIAS FRAIHA - SP180407
CARLOS HENRIQUE PEREIRA PINHEIRO - SP374399
FELIPE DO PRADO MARANGONI - SP404742
INTERES. : LUIZ CARDAMONE NETO - ESPÓLIO

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. ARREMATACÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. NULIDADE NA CITAÇÃO. NÃO VERIFICADA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283/STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que não admitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, alínea *a*, da CF, em face de acórdão do TJSP que manteve a improcedência de embargos de terceiro, nos quais se alegava nulidade de arrematação de imóvel e validade de contrato de locação.

2. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando o acórdão recorrido aprecia, de forma fundamentada, a controvérsia, ainda que contrária a pretensão da parte.

3. No caso, o acórdão recorrido concluiu pela inexistência de nulidade na arrematação, considerando que o embargante tinha ciência do ato e que qualquer impugnação deveria ter sido feita nos autos da execução. Além disso, reconheceu a nulidade do acordo de renovação do contrato de locação firmado após a arrematação, permitindo ao arrematante dispor livremente do imóvel.

4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por AMM ESTACIONAMENTOS EIRELI (AMM) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo, por sua vez, com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, de relatoria do Desembargador Alexandre David Malfatti, assim ementado:

EMBARGOS DE TERCEIRO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELAÇÃO IMPROVIDA. EMBARGOS DE TERCEIROS. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA SENTENÇA NÃO ACOLHIMENTO. . Primeiro, rejeita-se a alegação de nulidade da sentença. A r. sentença recorrida está adequadamente fundamentada. A existência de uma sucinta, concisa e objetiva fundamentação não traduz ausência de fundamentação. E segundo, mantém-se a conclusão da sentença quanto ao mérito. Embargante que tinha a pretensão de ser mantida na posse do imóvel por conta de contrato de locação. Acordo que estabeleceu a renovação do contrato de locação que foi declarado nulo em sede de Ação Renovatória nº 1104456-24.2013.8.26.0100 (fls. 1.165/1.185 dos presentes autos). Como titular do bem, a arrematante (embargada) pode dispor dele livremente, não podendo ser invocado acordo posterior de renovação de locação (já reconhecido nulo) como óbice ao livre exercício de sua propriedade, ainda mais considerando as intenções fraudulentas da embargante na realização da referida transação. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Sentença mantida com base no art. 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça. Ação improcedente. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. (e-STJ, fls. 1.198)

No presente inconformismo, AMM defendeu que não se aplica a Súmula n. 7 /STJ ao caso.

Foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alínea *a*, da CF, AMM alegou violação dos arts. 903 e 1.022, II, do CPC, ao sustentar que **(1)** houve negativa de prestação jurisdicional; e **(2)** a arrematação do imóvel não estava concluída à época do ajuste de renovação da locação, uma vez que o auto de arrematação não havia sido assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, tampouco havia registro no cartório de imóveis, o que impediria a recorrida de ser considerada proprietária do bem. Ademais, aponta ofensa ao art. 8º da Lei nº 8.245/91, argumentando que, mesmo com a renovação da locação declarada nula, a locação

original permanece válida, sendo necessário o cumprimento das disposições legais para a retomada do imóvel, como a propositura de ação de despejo, não podendo a recorrida, na condição de adquirente, desconsiderar os direitos da locatária previstos na legislação. Por fim, requer o provimento do recurso especial para reformar o acórdão recorrido, julgando procedentes os embargos de terceiro e mantendo-a na posse do imóvel, em respeito as normas da Lei de Locações.

(1) Da negativa de prestação jurisdicional

AMM alegou violação do art. 1.022 do CPC, ao sustentar que o acórdão recorrido é omissão sobre as alegações dos embargos de declaração.

Inicialmente, cumpre esclarecer que é pacífica a jurisprudência desta Corte Superior ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pelas partes.

No caso, verifica-se que o r. acórdão estadual apreciou, de forma fundamentada, a controvérsia dos autos, decidindo apenas de maneira contrária a pretensão da parte.

Assim sendo, não se verifica violação do art. 1.022 do CPC.

Além de que se nota que AMM não desenvolveu argumentação que evidenciasse a ofensa, caracterizando a deficiência na fundamentação do recurso especial, circunstância que atrai, por analogia, a incidência da Súmula n. 284/STF, por analogia.

(2) Da nulidade da intimação

AMM alega violação do art. 903 do CPC e do art. 8º da Lei n. 8.245/91, ao sustentar que não foi intimado pessoalmente como deveria e, portanto, é o ato é nulo.

Sustenta que a arrematação do imóvel não estava concluída à época do ajuste de renovação da locação, pois o auto de arrematação não havia sido assinado nem registrado, o que violaria o art. 903 do CPC.

Afirma, ainda, que mesmo com a renovação da locação desfeita, a locação original permanece válida, sendo aplicável o art. 8º da Lei de Locações, que protege o locatário em caso de alienação do imóvel.

O acórdão consignou que AMM possuía ciência da arrematação e qualquer oposição a ela deveria ter sido alegada naquele processo.

Veja-se:

Especificamente no que se refere à nulidade do leilão sustentando, como se verá mais detalhadamente no item subsequente, a recorrente tinha ciência da arrematação do bem porquanto seu advogado era intimado das decisões da execução nº 0815181-93.1986.8.26.0100.

Qualquer impugnação à validade do leilão deveria ser oposta pela parte naqueles autos. (e-STJ, fls. 1.200)

A jurisprudência do STJ é firme de que a ciência inequívoca da parte supre a intimação pessoal.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - LEI N. 10.188/2001 - INADIMPLENTO PELO ARRENDATÁRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. É cabível o ajuizamento de ação de reintegração de posse pela instituição financeira quando houver o inadimplemento de parcelas previstas em contrato de arrendamento residencial, nos termos da Lei nº 10.188/2001. Precedentes.

1.1 O inadimplemento de parcelas em contrato de arrendamento residencial previsto na Lei nº 10.188/2001 autoriza a instituição financeira arrendante a ingressar com ação de reintegração de posse.

2. A Jurisprudência do STJ é firme no sentido de que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca do agravante.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.188.341/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 11/6/2025, DJEN de 17/6/2025 – sem destaque no original)

Ademais, pontuou o TJSP que o acordo firmado sobre a locação se manter mesmo após a arrematação foi reconhecido nulo e, assim, o arrematante pode dispor do bem, não precisa manter a locação.

Confira-se trecho destacado:

Ora a pretensão da embargante era que a locação se mantivesse por acordo firmado após a arrematação, o que, à evidência, não pode prevalecer, ainda que a arrematação estivesse sob discussão, ainda mais agora que o acordo foi reconhecido nulo.

Como titular do bem, a arrematante (embargada) pode dispor dele livremente, não podendo ser invocado acordo posterior (já reconhecido nulo) como óbice ao livre exercício de sua propriedade, ainda mais considerando as já destacadas intenções fraudulentas da embargante na realização da referida transação. (e-STJ, fls. 1.203 – sem destaque no original)

Dessa forma, não se verifica impugnação nas razões recursais sobre a nulidade do acordo, o que faz incidir sobre o tema a Súmula n. 283/STF.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE RECURSAL (CPC/2015, ART. 996). TERCEIRO PREJUDICADO. INTERESSE JURÍDICO DEMONSTRADO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. COISA

JULGADA. PRECLUSÃO. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

[...]

3. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão estadual atrai, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF.

4. Agravo interno provido para, em novo exame, conhecer do agravo e não conhecer do recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 1.997.125/AP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 8/9/2025 – sem destaque no original)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283 /STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ.

1. Embargos de terceiro.

2. A ausência de decisão do Tribunal de origem acerca dos argumentos invocados pelo recorrente impede o conhecimento do recurso especial.

3. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.

4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.784.143/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 11/9/2025 – sem destaque no original)

Além de que não é possível alterar a conclusão final da Corte estadual de que o contrato de locação seria mantido, pois, mesmo com a arrematação, foi reconhecido nulo, uma vez que demandaria reexame fático-probatório, sendo vedado pela Súmula n.7/STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. PROCEDÊNCIA. DOAÇÃO DO IMÓVEL LITIGIOSO EM DATA ANTERIOR AO AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO E DA PRÓPRIA CELEBRAÇÃO DA CÉDULA EXEQUENDA. REGISTRO POSTERIOR. IRRELEVÂNCIA. SIMULAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. MÁ-FÉ NÃO COMPROVADA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

[...]

4. A reforma do julgado, para verificar a simulação ou a má-fé, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos,

providência inviável no recurso especial, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ.

5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.736.851/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/6/2025, DJEN de 17/6/2025 – sem destaque no original)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de FICRA S.A. PLANEJAMENTOS, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do NCPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.486.995 / SP

Número Registro: 2023/0334455-0

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

08151819319868260100 0815181931986826010010002691019868260100 10002691019868260100
10002751719868260100 10003080719868260100 10003245819868260100 10003574819868260100
10003583319868260100 10003886819868260100 10003895319868260100 10003903819868260100
10004371219868260100 10005038919868260100 10005047419868260100 10005272019868260100
10005280519868260100 10005567019868260100 10005939719868260100 10005948219868260100
11080402120218260100 8151819319868260100 815181931986826010010002691019868260100

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : AMM ESTACIONAMENTOS LTDA

OUTRO :
NOME : AMM ESTACIONAMENTOS EIRELI

OUTRO :
NOME : GARAGE INN ESTACIONAMENTOS LTDA

ADVOGADO : MICHEL GUERRERO DE FREITAS - SP170873

AGRAVADO : FICRA ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADOS : FÁBIO YUNES ELIAS FRAIHA - SP180407

CARLOS HENRIQUE PEREIRA PINHEIRO - SP374399

FELIPE DO PRADO MARANGONI - SP404742

INTERES. : LUIZ CARDAMONE NETO - ESPÓLIO

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025