



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 2104647 - SP (2023/0366709-0)**

**RELATORA** : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA  
**R.P/ACÓRDÃO** : MINISTRO MOURA RIBEIRO  
**RECORRENTE** : ALM - ADMINISTRACOES, PARTICIPACOES E  
EMPREENDIMIENTOS S/S LTDA.  
**OUTRO NOME** : ALM ADMINISTRAÇÕES, PARTICIPAÇÕES E  
EMPREENDIMIENTOS S/C LTDA.  
**RECORRENTE** : JUS GLOBAL INVESTMENT FUNDO DE INVESTIMENTO EM  
DIREITOS CREDITARIOS  
**OUTRO NOME** : PRIMAZ FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS  
CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO  
**ADVOGADOS** : LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594  
FÁBIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721  
ADWARDYS DE BARROS VINHAL - TO002541  
SALOMÃO REZENDE VELOSO - MA019749  
SALOMAO REZENDE VELOSO - DF072358  
ADWARDYS DE BARROS VINHAL - DF080830  
**RECORRIDO** : LUZ MOREIRA ADVOGADOS  
**ADVOGADOS** : LEONARDO COSTA RAMOS - SP252901  
FERNANDO CARLOS LUZ MOREIRA - SP102385

### EMENTA

CIVIL PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO CONVOLADO EM COMODATO. NULIDADE DA SENTENÇA. INEXISTÊNCIA. MAGISTRADA SENTENDIANTE DESIGNADA PARA AUXILIAR A 42ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL. JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. INÉRCIA NA COBRANÇA DE ALUGUÉIS. *SUPRESSIO*. ALTERAÇÃO DO CONCLUÍDO PELO TRIBUNAL ESTADUAL. SÚMULA N. 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em ofensa ao princípio do juiz natural, no caso concreto, pois a magistrada sentenciante estava investida de jurisdição em razão de ato da Presidência do TJSP que a designou para auxiliar o Juízo da 42ª Vara Cível do Foro Central.
2. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto ao tema suscitado no recurso especial e sobre o qual não foram opostos embargos de declaração evidencia a falta de prequestionamento, incidindo o disposto nas Súmulas n. 282 e 356 do STF.
3. Revisar as conclusões do acórdão recorrido no tocante à ocorrência da *supressio* demandaria, inequivocamente, o reexame do acervo fático-probatório. Tal providência é incompatível com a via estreita do recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.
4. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, 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, prosseguindo no julgamento, após os votos-vistas do Sr. Ministro Moura Ribeiro e da Sra. Ministra Nancy Andrighi, por maioria, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro, que lavrará o acórdão.

Votaram vencidos os Srs. Ministros Daniela Teixeira e Ricardo Villas Bôas Cueva.

Votaram com o Sr. Ministro Moura Ribeiro os Srs. Ministros Nancy Andrighi e Humberto Martins (Presidente).

Brasília, 11 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2104647 - SP (2023/0366709-0)

**RELATORA** : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**  
**RECORRENTE** : ALM - ADMINISTRACOES, PARTICIPACOES E  
EMPREENDEIMENTOS S/S LTDA.  
**OUTRO NOME** : ALM ADMINISTRAÇÕES, PARTICIPAÇÕES E  
EMPREENDEIMENTOS S/C LTDA.  
**RECORRENTE** : JUS GLOBAL INVESTMENT FUNDO DE INVESTIMENTO EM  
DIREITOS CREDITORIOS  
**OUTRO NOME** : PRIMAZ FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS  
CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO  
**ADVOGADOS** : LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594  
FÁBIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721  
ADWARDYS DE BARROS VINHAL - TO002541  
SALOMÃO REZENDE VELOSO - MA019749  
SALOMAO REZENDE VELOSO - DF072358  
ADWARDYS DE BARROS VINHAL - DF080830  
**RECORRIDO** : LUZ MOREIRA ADVOGADOS  
**ADVOGADOS** : LEONARDO COSTA RAMOS - SP252901  
FERNANDO CARLOS LUZ MOREIRA - SP102385

### EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. SENTENÇA PROLATADA POR MAGISTRADA SEM JURISDIÇÃO. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DO JUIZ NATURAL. INOBSERVÂNCIA AO ARTIGO 43 DO CPC. NULIDADE RECONHECIDA. RECURSO PROVIDO.

#### I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que manteve o reconhecimento da inexistência de título executivo e da nulidade da execução fundada em contrato de locação, com base na ausência de onerosidade contratual e na incidência da figura da *supressio*. A sentença impugnada foi proferida por magistrada que, à época, não detinha jurisdição na vara competente, em razão de permuta anterior.

#### II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em definir se é válida a sentença proferida por magistrada que, embora responsável pela condução da instrução probatória, não mais detinha jurisdição sobre o feito à época da prolação da sentença, em face de permuta com outro magistrado, e sem autorização anterior para atuação no juízo originário.

### III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A sentença foi proferida em 12/05/2022 pela juíza Marian Najjar Abdo, após sua permuta com outro magistrado e consequente remoção da 42ª Vara Cível da comarca de São Paulo. O ato normativo autorizando sua cooperação na referida unidade judicial somente foi publicado em 23/06/2022, após a prolação da sentença.

4. Nos termos do artigo 43 do CPC, a competência se fixa no momento do registro ou distribuição da ação, sendo vedado ao magistrado de juízo diverso sentenciar o feito sem autorização prévia, sob pena de violação ao princípio do juiz natural, que impõe a tipicidade e a indisponibilidade da competência jurisdicional.

5. A jurisprudência do STJ admite exceções ao princípio do juiz natural quando presentes causas objetivas e previamente autorizadas pela administração do tribunal, como mutirões ou redistribuições para equalização de acervos. Não é o caso dos autos, em que a atuação da magistrada derivou de compromisso pessoal entre juízes permutantes, sem respaldo normativo anterior.

6. A ausência de autorização formal e anterior compromete a validade da sentença, tornando-a nula por vício de competência funcional, o que impede sua convalidação por ato posterior.

### IV. DISPOSITIVO

7. Recurso provido.

## RELATÓRIO

Cuida-se de recurso especial interposto por ALM - ADMINISTRAÇÕES, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/S LTDA e JUS GLOBAL INVESTMENT FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, com fundamento no artigo 105, III, *a e c* da Constituição da República, em oposição a acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO (Apelação Cível nº 1044679-69.2017.8.26.0100 e embargos de declaração nº 1044679-69.2017.8.26.0100/50000) que negou provimento ao recurso, mantendo decisão que reconheceu a procedência do pedido para declarar a inexistência de título executivo e a consequente nulidade da execução de autos nº 1030756-73.2017.8.26.0100. O acórdão impugnado encontra-se assim ementado:

*EMENTA APELAÇÃO EMBARGOS À EXECUÇÃO LOCAÇÃO ONEROSIDADE NÃO COMPROVADA PERMANÊNCIA GRATUITA NO IMÓVEL POR MAIS DE 20 ANOS REQUISITO ESSENCIAL DO CONTRATO DE LOCAÇÃO AUSENTE TÍTULO EXECUTIVO I Natureza jurídica do contrato celebrado entre as partes não comprovado. Ausente requisito essencial a remuneração; II Hipótese dos autos supressio que “implica a redução do conteúdo obrigacional pela inércia qualificada de*

*uma das partes, ao longo da execução do contrato, em exercer determinado direito ou faculdade, criando para a outra a percepção válida e plausível a ser apurada casuisticamente de ter havido a renúncia àquela prerrogativa” (REsp 1.879.503, j. 15.09.2020, Rel. Min. Nancy Andrighi). RECURSO NÃO PROVIDO (e-STJ Fls.1846/1851)*

O recurso especial aponta violação aos artigos 10, 43, 141 e 373 do CPC, 104, 421 e 472, do CC e 1º, da Lei nº 6.015/197, bem como divergência jurisprudencial a respeito da (in)ocorrência da *supressio*.

Sustentam os recorrentes, em síntese:

(i) Conforme se extrai do interior teor da sentença (fls. 1655/1659), esta fora proferida em 12/05/2022 pela MM. Juíza de Direito, Dra. Marian Najjar Abdo, no entanto, conforme já mencionado e comprovado, quando de sua prolação a jurisdição da MM. Juíza na 42ª Vara Cível em que tramita o feito já havia cessado;

(ii) Vale consignar que a autorização para que a Dra. Marian Najjar Abdo auxiliasse o MM. Juízo a quo, tal como lançado no v. acórdão recorrido, foi publicada do DJE de 23/06/2022, ou seja, em data posterior à prolação da sentença (12/05/2022) e, inclusive, posterior a oposição dos Embargos de Declaração (24/05/2022) – fls. 1711 /1723;

(iii) Assim, considerando que a sentença dos embargos à execução foi proferida pela MM. Juíza que não mais exercia a jurisdição na 42ª Vara à época da sentença, tem-se que esta é NULA de pleno direito, o que deveria ter sido reconhecido pelo E. Tribunal a quo;

(iv) Os Recorrentes, em suas razões recursais, suscitaram e demonstraram que sequer era possível a prolação de sentença com base na premissa de suposta ocorrência de *supressio*, uma vez que não houve alegação de sua incidência pelo Recorrido na peça vestibular dos embargos à execução. No entanto, o E. Tribunal a quo, ao julgar o recurso, convalidou a r. sentença outrora apelada, reafirmando que o caso concreto constitui hipótese de *supressio*, acarretando no julgamento extra petita, vedado pelo artigo 141, do Código de Processo Civil;

(v) Como lançado no v. acórdão paradigma, a suposta ausência do exercício de direito de cobrança não implica na perda do direito, sobretudo, quando, assim como no presente caso, existente prova de cobrança extrajudicial e o contrato, por sua vez, dá ao credor de aluguéis o direito de tolerar o atraso, sem que isso implique perda do direito ao valor do aluguel;

(vi) a ausência de distrato escrito e interesse na manutenção da locação implicou na prorrogação do contrato, o qual, ao contrário do entendimento firmado no v. acórdão, não fora convolado em comodato, eis que ausente documento neste sentido, bem como em razão da comprovada existência de pagamento de aluguéis em período posterior à 30.06.2002 (data de suposto encerramento do contrato) ;

(vii) Assim, tendo sido demonstrado que os valores pagos pelo Recorrido à Recorrente ALM se referiam ao aluguel devido devidamente atualizado nos termos contratuais, não havendo qualquer dúvida quanto a validade e onerosidade do Contrato de Locação, em período posterior à 30/06/2002, data em que o E. Tribunal a quo considerou encerrado o contrato, totalmente desacertado o v. acórdão, o qual violou frontalmente os artigos 104 e 421, do Código Civil;

(viii) Superada a questão envolvendo a validade do contrato firmado entre as partes, passa-se a necessidade de reforma do v. acórdão recorrido em razão da necessidade de observância ao artigo 472, do Código de Processo Civil, já que a eventual convolação da locação em comodato deveria respeitar a mesma forma prevista em lei, ou seja, deveria ocorrer mediante termo de distrato ou contrato de comodato também pela forma escrita. Isso porque, pois, como se sabe, o que por escrito se celebra, por escrito se altera. Esta é a inteligência do disposto no artigo 472 do Código Civil;

(ix) Como lançado no v. acórdão paradigma, existindo instrumento de contrato formal devidamente assinado, a sua alteração, ou até mesmo o distrato, deve se dar pela mesma forma, ou seja, no caso concreto, a convolação do contrato de locação (escrito) no suposto comodato demandaria contrato escrito, não podendo ocorrer de forma verbal;

(x) O artigo 373 do Código de Processo Civil imputa ao réu/executado a obrigação de comprovar o fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da parte autora/exequente, logo, era de rigor que o Recorrido LUZ MOREIRA comprovasse suas alegações, as quais, inclusive, são incongruentes, sobretudo, em virtude da produção de de prova documental em sentido diverso, ou seja, patente a demonstração da existência de contrato assinado, do recebimento de valores pagos pelo Recorrido à título de aluguel, da contabilização das receitas como aluguel de imóvel, do recolhimento de impostos sobre a locação de bem imóvel, da cobrança extrajudicial dos valores, etc. Assim, a prova de que o Contrato de Locação teria sido “convolado em comodato verbal” compete única e exclusivamente ao Recorrido, porém está não se desincumbiu do seu ônus probatório (art. 373, CPC).

Requerem, portanto, seja o recurso conhecido e provido para que se declare nula a r. sentença outrora apelada e/ou julgando improcedentes os Embargos à Execução, com a inversão da sucumbência. (e-STJ fls. 1877/1905).

Apresentadas as contrarrazões no e-STJ fls. 1989/2000, o recurso especial admitido na origem (e-STJ fls. 2001/2003).

### VOTO

Superadas as questões relativas ao conhecimento do recurso, passa-se à análise do recurso especial.

No que diz respeito à alegação de que houve violação ao artigo 43, do Código de Processo Civil, identifico que o recurso merece prosperar.

A questão da (in)competência da magistrada prolatora da sentença foi assim enfrentada pelo Tribunal de origem:

*[...]*

*A preliminar não comporta acolhimento.*

*A d. Magistrada que proferiu a r. sentença presidiu a instrução probatória e inobstante que ela fora transferida para outra Vara Judicial, tendo apurado todas as provas, caberia a ela, com maestria encerrar o processo, com a prolação da r. decisão.*

*Anotando-se que, em sede de embargos de declaração, a d. Magistrada a quo ao rejeitar o recurso, informou que após a publicação da permuta entre os magistrados, restou compromissado pelos permutantes, que cada um permaneceria responsável pela prolação das sentenças nos processos em que foram responsáveis pela colheita da prova oral”, tendo a Presidência do Tribunal de Justiça de São Paulo autorizado” que a i. Juíza sentenciante auxiliasse a 42ª Vara Cível do Foro Central, nos termos publicados no DJE de 23.06.2022 (fls. 1725).*

*Não havendo que se falar em nulidade processual [...] (e-STJ fls. 1848 /1849).*

Trata-se de fato incontroverso que na data da prolação da sentença (12/05 /2022), a magistrada Marian Najjar Adbo não respondia mais pela 42ª Vara Cível da comarca de São Paulo, por ter, em data anterior, permutado com o colega Renato de Abreu Perine para a 4ª Vara Cível de Santo Amaro.

Trata-se, ainda, de fato incontroverso, com base no que determina o artigo 43, do Código de Processo Civil que o juízo competente para o julgamento da feito era o da 42ª Vara Cível da comarca de São Paulo.

Ao analisar a questão a respeito da competência, Canotilho leciona:

*Um dos mais importantes princípios constitucionais a assinalar nesta matéria é o princípio da indisponibilidade de competências ao qual está associado o princípio da tipicidade de competências. Daí que: (1) de acordo com este último, as competências dos órgãos constitucionais sejam, em regra, apenas as expressamente enumeradas na Constituição; (2) de acordo com o primeiro, as competências constitucionalmente fixadas não possam ser transferidas para órgãos diferentes daqueles a quem a Constituição as atribui" (CANOTILHO, José Joaquim Gomes. Direito Constitucional e Teoria da Constituição. 2. ed. Lisboa. Almedina. 1998. p. 492.*

Identificado os dois princípios relacionados à distribuição da competência, quais sejam: indisponibilidade e tipicidade, certa a conclusão que sua violação traz como consequência a ofensa ao princípio do juiz natural.

Esta Corte de Justiça, em inúmeras ocasiões enfrentou a questão relacionada a violação ao princípio do juiz natural, tendo decidido que "Não ofende o princípio do juiz natural a designação de magistrados em regime de mutirão (penal, cível ou carcerário), no interesse objetivo da jurisdição, para atuar em feitos genericamente atribuídos e no objetivo da mais célere prestação jurisdicional" (AgRg no AREsp n. 2.571.707/SP, relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, julgado em 27/8/2024, DJe de 30/8/2024).

Igualmente, para esta Corte de Justiça, não viola o princípio do juiz natural a redistribuição de processos realizada em função da instalação de novas varas de igual competência, no estrito cumprimento da norma de regência e com a finalidade de nivelar por igual o acervo de feitos, especialmente nos processos que ainda estão na fase de inquérito (HC 102.193, de relatoria da Ministra Laurita Vaz).

Também é possível constatar que, nos termos da jurisprudência do STJ, não subsiste a tese de violação ao princípio do juiz natural quando o magistrado competente para conduzir as investigações delega sua competência para decidir sobre as medidas cautelares relacionadas ao inquérito(RHC 112.336, de relatoria da Ministra Laurita Vaz).



No entanto, no caso agora em julgamento, a exceção ao princípio do juiz natural não se deu em benefício da celeridade processual, da efetividade da prestação jurisprudencial ou igualdade de acervos, mas em benefício exclusivo dos magistrados envolvidos na permuta, sendo, nos dizeres de um dos magistrados envolvidos, *"compromissado pelos permutantes, cada um dos magistrados permaneceria responsável pela prolação das sentenças nos processos em que foram responsáveis pela colheita de prova oral"* (e-STJ fls. 1725).

Não houve, conforme se observa, nenhum ato normativo anterior autorizando a cooperação da magistrada sentenciante na 42ª Vara Cível da comarca de São Paulo, sendo certo que o ato normativo editado pela Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, publicado no DJE de 23.06.2022 por ser posterior à prolação da sentença impugnada, datada de 12/05/2022, não convalida os atos por ela praticados.

Ante o exposto, **dou provimento ao recurso especial para reconhecer a nulidade da sentença, por violação ao artigo 43 do Código de Processo Civil.**

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2023/0366709-0

**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.104.647 / SP**

Números Origem: 10307567320178260100 1030756732017826010010446796920178260100  
10446796920178260100 1044679692017826010050000 20200000898475  
20220000018100 20230000245820 20230000451957  
2106173872018826000050001 21775574220208260000  
22827691820218260000

PAUTA: 07/10/2025

JULGADO: 07/10/2025

**Relatora**Exma. Sra. Ministra **DANIELA TEIXEIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : ALM - ADMINISTRACOES, PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/S LTDA.  
OUTRO NOME : ALM ADMINISTRAÇÕES, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.  
RECORRENTE : JUS GLOBAL INVESTMENT FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITARIOS  
OUTRO NOME : PRIMAZ FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO  
ADVOGADOS : ADWARDYS DE BARROS VINHAL - TO002541  
LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594  
FÁBIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721  
SALOMÃO REZENDE VELOSO - MA019749  
SALOMAO REZENDE VELOSO - DF072358  
ADWARDYS DE BARROS VINHAL - DF080830  
RECORRIDO : LUZ MOREIRA ADVOGADOS  
ADVOGADOS : FERNANDO CARLOS LUZ MOREIRA - SP102385  
LEONARDO COSTA RAMOS - SP252901

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

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr. ADWARDYS DE BARROS VINHAL, pela RECORRENTE: ALM - ADMINISTRACOES, PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/S LTDA.  
Dr. LEONARDO COSTA RAMOS, pela parte RECORRIDA: LUZ MOREIRA ADVOGADOS

**CERTIDÃO**

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

Após o voto da Sra. Ministra Daniela Teixeira, dando provimento ao recurso especial, pediram vista dos autos, sucessivamente, a Sra. Ministra Nancy Andrichi e o Sr. Ministro Moura Ribeiro. Aguardam os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente) e

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2023/0366709-0

**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.104.647 / SP**

Ricardo Villas Bôas Cueva.

C542212494<1=413138@ 2023/0366709-0 - REsp 2104647

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2023/0366709-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.104.647 / SP

Números Origem: 10307567320178260100 1030756732017826010010446796920178260100  
10446796920178260100 1044679692017826010050000 20200000898475  
20220000018100 20230000245820 20230000451957  
2106173872018826000050001 21775574220208260000  
22827691820218260000

PAUTA: 07/10/2025

JULGADO: 04/11/2025

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **DANIELA TEIXEIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : ALM - ADMINISTRACOES, PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS  
S/S LTDA.  
OUTRO NOME : ALM ADMINISTRAÇÕES, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS  
S/C LTDA.  
RECORRENTE : JUS GLOBAL INVESTMENT FUNDO DE INVESTIMENTO EM  
DIREITOS CREDITARIOS  
OUTRO NOME : PRIMAZ FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS  
NÃO PADRONIZADO  
ADVOGADOS : ADWARDYS DE BARROS VINHAL - TO002541  
LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594  
FÁBIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721  
SALOMÃO REZENDE VELOSO - MA019749  
SALOMAO REZENDE VELOSO - DF072358  
ADWARDYS DE BARROS VINHAL - DF080830  
RECORRIDO : LUZ MOREIRA ADVOGADOS  
ADVOGADOS : FERNANDO CARLOS LUZ MOREIRA - SP102385  
LEONARDO COSTA RAMOS - SP252901

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

**CERTIDÃO**

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

Adiado por indicação do Sr. Ministro Presidente Humberto Martins para a Sessão do dia 11/11/2025.

C542212494<1=41338@ 2023/0366709-0 - REsp 2104647



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2104647 - SP (2023/0366709-0)

**RELATORA** : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA  
**RECORRENTE** : ALM - ADMINISTRACOES, PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/S LTDA.  
**OUTRO NOME** : ALM ADMINISTRAÇÕES, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.  
**RECORRENTE** : JUS GLOBAL INVESTMENT FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITARIOS  
**OUTRO NOME** : PRIMAZ FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO  
**ADVOGADOS** : LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594  
FÁBIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721  
ADWARDYS DE BARROS VINHAL - TO002541  
SALOMÃO REZENDE VELOSO - MA019749  
SALOMAO REZENDE VELOSO - DF072358  
ADWARDYS DE BARROS VINHAL - DF080830  
**RECORRIDO** : LUZ MOREIRA ADVOGADOS  
**ADVOGADOS** : LEONARDO COSTA RAMOS - SP252901  
FERNANDO CARLOS LUZ MOREIRA - SP102385

### VOTO-VISTA

Examina-se recurso especial interposto por PRIMAZ FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO e ALM ADMINISTRAÇÕES, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA, fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

**Ação:** embargos à execução, opostos por LUIZ MOREIRA ADVOGADOS em face de ALM ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA, em que se alega a nulidade da execução, por ausência de título, diante da conversão do contrato de locação em comodato, e, subsidiariamente, o reconhecimento do excesso na execução.

**Sentença:** acolheu os embargos à execução, para declarar a inexistência de título executivo e a consequente nulidade da execução.

**Acórdão:** negou provimento à apelação, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO - EMBARGOS À EXECUÇÃO - LOCAÇÃO - ONEROSIDADE NÃO COMPROVADA - PERMANÊNCIA GRATUITA NO IMÓVEL POR MAIS DE 20 ANOS - REQUISITO ESSENCIAL DO CONTRATO DE LOCAÇÃO - AUSENTE TÍTULO EXECUTIVO I - Natureza jurídica do contrato celebrado entre as partes não comprovado. Ausente requisito essencial a remuneração; II Hipótese dos autos - *supressio* - que “implica a redução do conteúdo obrigacional pela inércia qualificada de uma das partes, ao longo da execução do contrato, em exercer determinado direito ou faculdade, criando para a outra a percepção válida e plausível a ser apurada casuisticamente de ter havido a renúncia àquela prerrogativa” (REsp 1.879.503, j. 15.09.2020, Rel. Min. Nancy Andrighi). RECURSO NÃO PROVIDO (e-STJ fl. 1847)

**Embargos de declaração:** opostos por PRIMAZ FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO, foram rejeitados (e-STJ fls. 1873-1875).

**Recurso especial:** alega violação aos arts. 10, 43, 141 e 373 do CPC, 104, 421 e 472 do CC, art. 1º da Lei nº 6.015/73, bem como dissídio jurisprudencial.

Defende, em síntese, (i) a nulidade da sentença, proferida por juízo absolutamente incompetente. Ressalta que a Juíza Sentenciante, a despeito de dirigir toda a instrução, não estava lotada na Respectiva Vara ao tempo da prolação da sentença. Aduz que o acordo informal celebrado entre os juízos permutantes, para que ambos sentenciem os processos nos quais colhida a prova oral, antes da substituição, não se sobrepõe ao princípio da perpetuação da jurisdição. Defende a (ii) nulidade decorrente de julgamento *extra petita*, quanto ao reconhecimento da *supressio*, pois não compõe a causa de pedir ou o pedido formulado nos embargos à execução.

Questiona, ainda, a (iii) ocorrência de *supressio*, transmudando-se o contrato de locação em comodato, tendo em vista a cobrança extrajudicial do locador, por meio de e-mail, em meados de 2015, quando pressuposta a inércia qualificada à redução do conteúdo da obrigação originalmente contratada.

**Voto da e. Min. Relatora Daniela Teixeira:** deu provimento ao recurso especial para reconhecer a nulidade da sentença, por violação ao art. 43 do CPC.

**RELATADOS OS FATOS, PASSA-SE AO VOTO.**

Relembro que o propósito recursal consiste em definir se o princípio da perpetuação da jurisdição pode ser excepcionado em decorrência de acordo celebrado entre os juízos permutantes, para que cada qual sentencie os processos nos quais colhida diretamente a prova oral antes da substituição.

Além disso, busca-se esclarecer se o reconhecimento da *supressio*, de ofício, caracteriza julgamento *extra petita*.

Superadas essas preliminares, busca-se verificar substancialmente a ocorrência de *supressio* na hipótese, tendo em vista o suposto exercício de cobrança de aluguéis pelo credor, no período em que pressuposta a inércia qualificada, o que inviabilizaria a transmutação do contrato de locação em comodato.

## **1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL**

1. Trata-se na origem de embargos à execução, opostos por LUZ MOREIRA ADVOGADOS em face de ALM ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.

2. A sentença foi proferida em 12/5/2022, por Juízo que não mais ocupava a 42ª Vara Cível na qual tramitava o feito, com fundamento em acordo celebrado entre os juízos permutantes, segundo o qual: “cada um permanecerá responsável pela prolação das sentenças nos processos em que foram responsáveis pela colheita da prova oral”.

3. O acordo celebrado entre os Juízos, por sua vez, foi homologado pela Presidência do TJ/SP, em decisão posterior ao proferimento da sentença proferida nos embargos à execução, publicada no DJE de 23.6.2022.

4. Os embargos à execução foram acolhidos para declarar a inexistência de título executivo, tendo em vista a ocorrência de *supressio* no contrato de locação, fonte obrigacional da dívida executada, provimento mantido integralmente pelo TJ/SP, que negou provimento à apelação.

## **2. DO ATO CONCERTADO ENTRE JUÍZOS COMO EXCEÇÃO AO PRINCÍPIO DA PERPETUAÇÃO DA JURISDIÇÃO**

5. A regra da perpetuação da jurisdição, prevista no art. 43 do CPC, estabelece que, uma vez fixada a competência, essa se estabiliza, e não pode ser modificada por alterações de fato ou de direito posteriores, salvo quando suprimirem órgão judiciário ou alterarem a competência absoluta.

6. Não obstante as exceções legais expressas no art. 43 do CPC, a Jurisprudência desta Corte admite a flexibilização do princípio da perpetuação de jurisdição em outras hipóteses, a fim de preservar a efetividade na prestação jurisdicional.

7. A propósito, há julgados de ambas as Turmas da Segunda Seção que corroboram a viabilidade da alteração de competência, mesmo após a estabilização da demanda, em benefício do menor alimentando, visando garantir uma tutela

jurisdicional mais efetiva: AgInt no AREsp n. 2.656.732/SP, Terceira Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025; AgInt no AREsp n. 1.947.626/RJ, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 28/3/2022.

8. Recorda-se que, no julgamento do Conflito de Competência nº 144.922 /MG (desastre de Mariana), esta Corte definiu a competência da 12ª Vara da Seção Judiciária de Minas Gerais. A razão determinante foi que o referido Juízo, por já ter analisado outros processos sobre o tema — abrangendo tanto a reparação ambiental quanto a distribuição de água —, estaria mais apto a instruir a demanda e, conseqüentemente, proferir uma decisão de maior qualidade.

9. Em ambos os julgados referidos, parte-se do princípio da competência adequada para definir o órgão competente com base na hipótese concreta, a partir do prognóstico sobre qual é o Juízo mais eficiente para a prestação jurisdicional. Assim, compatibiliza-se a teoria estática da competência com o caráter dinâmico do processo.

9. Na vigência do atual Código de Processo Civil, uma das exceções mais celebradas ao princípio da perpetuação da jurisdição é a denominada cooperação por concertação, prevista no art. 69, § 2º, do CPC. O dispositivo, com cláusula aberta, reza que os juízes podem celebrar atos concertados para a prática de diversos atos processuais, com a finalidade de garantir uma solução ótima, dentro do que se denomina gestão do procedimento pelo juiz (*case management* judicial).

10. É importante destacar que, por meio de negócio jurídico processual, a competência pode ser alterada por um ato combinado entre os juízos cooperantes, indo além das hipóteses legais de conexão e continência. Tal medida se justifica pela função do instituto de privilegiar a eficiência e a efetividade na prestação jurisdicional

11. Em relação ao tema, Antonio do Passo Cabral assevera que não se trata de excepcionar o princípio do juiz natural, mas de promover uma releitura de suas características tradicionais (previsão em lei em sentido formal, pré-constituição, inflexibilidade e vedação à discricionariedade) a fim de concretizar o juiz natural mais competente para o caso concreto, assegurando o julgamento mais adequado e a melhor administração da Justiça (CABRAL, Antonio do Passo. Juiz Natural e Eficiência Processual. São Paulo: Revista dos Tribunais, p. 576-579).

12. Nesse contexto, como o ato concertado fundamenta-se na efetividade do ato de gestão realizado, o reconhecimento da nulidade deve partir de idêntica premissa para evidenciar sua face inversa, qual seja, a ineficiência alocativa da gestão de competência realizada para o exercício da prestação jurisdicional.



13. Sob essa perspectiva, a anulabilidade do ato de concertação deve ocorrer de forma excepcional, notadamente quando não evidenciada a arbitrariedade entre os juízos, sob pena de inibir a cooperação. Afinal, trata-se de prática fomentada não só pelo atual CPC (arts. 67 e 69 do CPC), mas também pelo Conselho Nacional de Justiça, que estimula a concertação, primando pela informalidade na comunicação, com a utilização preferencial de meios eletrônicos, além de se permitir a revisão e adaptação a todo tempo do ato de gestão realizado (arts. 8º, § 1º e 11, § 3º, da Resolução nº350/2020 do CNJ).

### **3. DO RECURSO SOB JULGAMENTO**

14. Na hipótese, a sentença foi proferida por juiz que não mais exercia jurisdição na 42ª Vara Cível de São Paulo, com base em acordo de cooperação celebrado com o juízo permutante, que visava preservar o princípio da identidade física do juiz. Conforme o acórdão recorrido, os juízos pactuaram, antes da permuta, que cada qual permaneceria responsável por sentenciar os processos em que presidiu a colheita da prova oral (e-STJ fls. 1848-1849).

15. Não se olvida de que o art. 132 do CPC/73, que previa expressamente o princípio da identidade física do juiz, não foi reproduzido no CPC atual. Todavia, o princípio aludido pode ser deduzido da oralidade e da imediatividade, ambos previstos no art. 366 do CPC atual, segundo o qual: “encerrado o debate ou oferecida as razões finais, o juiz proferirá sentença em audiência ou no prazo de 30 (trinta) dias”.

16. Portanto, o acordo de cooperação não foi arbitrário, mas sim um ato de gestão válido, fundamentado na observância da oralidade e da imediatividade, expressivos do princípio da identidade física do juiz. Reconhece-se, assim, a prevalência da norma de cooperação (art. 69, § 2º, do CPC) sobre a regra geral da perpetuação da jurisdição (art. 43 do CPC), tendo em vista a finalidade lícita visada com o ato de gestão praticado pelos Juízos.

17. Quanto à alegação de julgamento *extra petita*, o recurso especial não merece ser conhecido. A ausência de manifestação do Tribunal de origem sobre o tema — requisito do prequestionamento indispensável até mesmo para matérias de ordem pública — atrai a incidência das Súmulas 282 e 356 do STF.

18. Por fim, no que se refere à *suppressio* (conversão da locação em comodato), o acórdão recorrido destacou que a própria recorrente admitiu sua inércia na cobrança dos aluguéis, motivada pelo "afeto familiar outrora existente" (e-STJ fl. 1850).

19. Assim, reverter a conclusão do Tribunal de origem sobre a existência de inércia qualificada exigiria o reexame de fatos e provas, procedimento vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.

#### **4. DISPOSITIVO**

Forte nessas razões, divirjo da e. Relatora, para CONHECER PARCIALMENTE e, nessa extensão, NEGAR PROVIMENTO ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro em 3% os honorários fixados anteriormente, no valor de 17% sobre o valor da causa (e-STJ fl. 1851), observada eventual gratuidade de justiça deferida.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2104647 - SP (2023/0366709-0)

**RELATORA** : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA  
**RECORRENTE** : ALM - ADMINISTRACOES, PARTICIPACOES E  
EMPREENDIMIENTOS S/S LTDA.  
**OUTRO NOME** : ALM ADMINISTRAÇÕES, PARTICIPAÇÕES E  
EMPREENDIMIENTOS S/C LTDA.  
**RECORRENTE** : JUS GLOBAL INVESTMENT FUNDO DE INVESTIMENTO EM  
DIREITOS CREDITORIOS  
**OUTRO NOME** : PRIMAZ FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS  
CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO  
**ADVOGADOS** : LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594  
FÁBIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721  
ADWARDYS DE BARROS VINHAL - TO002541  
SALOMÃO REZENDE VELOSO - MA019749  
SALOMAO REZENDE VELOSO - DF072358  
ADWARDYS DE BARROS VINHAL - DF080830  
**RECORRIDO** : LUZ MOREIRA ADVOGADOS  
**ADVOGADOS** : LEONARDO COSTA RAMOS - SP252901  
FERNANDO CARLOS LUZ MOREIRA - SP102385

### EMENTA

CIVIL PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO CONVOLADO EM COMODATO. NULIDADE DA SENTENÇA. INEXISTÊNCIA. MAGISTRADA SENTENDIANTE DESIGNADA PARA AUXILIAR A 42ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL. JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. INÉRCIA NA COBRANÇA DE ALUGUÉIS. *SUPRESSIO*. ALTERAÇÃO DO CONCLUÍDO PELO TRIBUNAL ESTADUAL. SÚMULA N. 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em ofensa ao princípio do juiz natural, no caso concreto, pois a magistrada sentenciante estava investida de jurisdição em razão de ato da Presidência do TJSP que a designou para auxiliar o Juízo da 42ª Vara Cível do Foro Central.

2. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto ao tema suscitado no recurso especial e sobre o qual não foram opostos embargos de declaração evidencia a falta de prequestionamento, incidindo o disposto nas Súmulas n. 282 e 356 do STF.
3. Revisar as conclusões do acórdão recorrido no tocante à ocorrência da *supressio* demandaria, inequivocamente, o reexame do acervo fático-probatório. Tal providência é incompatível com a via estreita do recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.
4. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

### **VOTO-VENCEDOR**

#### **O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO:**

LUZ MOREIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS (ESCRITÓRIO) opôs embargos à execução de título extrajudicial que lhe move ALM ADMINISTRAÇÕES, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA (ALM), alegando a inexistência de título, por conta da convolação do contrato de locação em comodato, e, subsidiariamente, excesso de execução.

O Juízo de primeira instância julgou procedente o pedido para declarar a inexistência de título executivo e a consequente nulidade da execução (e-STJ, fls. 1655 /1659).

Os embargos de declaração opostos por PRIMAZ FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO (PRIMAZ), sucessor processual de ALM, foram rejeitados (e-STJ, fls. 1.725).

A apelação interposta por ALM e PRIMAZ não foi provida pelo Tribunal bandeirante, em acórdão assim ementado:

*APELAÇÃO - EMBARGOS À EXECUÇÃO - LOCAÇÃO - ONEROSIDADE NÃO COMPROVADA - PERMANÊNCIA GRATUITA NO IMÓVEL POR MAIS DE 20 ANOS - REQUISITO ESSENCIAL DO CONTRATO DE LOCAÇÃO - AUSENTE TÍTULO EXECUTIVO*

*I - Natureza jurídica do contrato celebrado entre as partes não comprovado. Ausente requisito essencial a remuneração;*

*II - Hipótese dos autos - supressio - que "implica a redução do conteúdo obrigacional pela inércia qualificada de uma das partes, ao longo da execução do contrato, em exercer determinado direito ou faculdade, criando para a outra a percepção válida e plausível - a ser apurada casuisticamente - de ter havido a renúncia àquela prerrogativa" (REsp 1.879.503, j. 15.09.2020, Rel. Min. Nancy Andrighi).*

*RECURSO NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 1.847).*

Os embargos de declaração opostos por PRIMAZ e ALM foram rejeitados (e-STJ, fls. 1.873/1.875).

Irresignados, PRIMAZ e ALM interpuseram recurso especial com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, alegando, a par de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 10, 43, 141 e 373, todos do CPC, 104, 421 e 472, todos do CC e 1º da Lei n. 6.015/1973, ao sustentar, em síntese, (i) que a sentença seria nula por ofensa ao princípio do juiz natural, pois proferida por magistrada que já não mais exercia a jurisdição na 42ª Vara Cível ao tempo da sua prolação; (ii) julgamento *extra petita*, ao aplicar de ofício a supressio sem alegação específica e sem oportunizar contraditório; (iii) inversão indevida do ônus probatório quanto ao alegado comodato verbal; (iv) ter-se-ia negado vigência aos arts. 104 e 421 do CC e ao art. 1º da Lei nº 6.015/1973, por desconsiderar a validade de contrato escrito e registrado com demonstração de onerosidade, e por desprezar a liberdade contratual e a força obrigatória dos contratos; e (v) que não seria possível admitir suposta alteração de contrato de locação para comodato sem instrumento escrito, reafirmando que o distrato se faz pela mesma forma exigida para o contrato.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 1.989/2.000).

Na sessão do dia 7/10/2025, a Exma. Ministra DANIELA TEIXEIRA, relatora do caso, apresentou voto, dando provimento ao recurso especial para declarar a nulidade da sentença, por violação ao art. 43 do CPC.

Pedi vista dos autos para melhor refletir sobre essa questão e, com a devida vênia da eminente Ministra Relatora, a quem rendo minhas sempre merecidas homenagens, ousou dela divergir.

A e. Ministra reconheceu a nulidade da sentença por entender que a juíza sentenciante não mais teria competência para responder pela 42ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, devido a permuta com o magistrado Renato de Abreu Perine.

Ressaltou que *a exceção ao princípio do juiz natural não se deu em benefício da celeridade processual, da efetividade da prestação jurisdicional ou igualdade de acervos, mas em benefício exclusivo dos magistrados envolvidos na permuta, sendo, nos dizeres de um dos magistrados envolvidos, "compromisso pelos permutantes, cada um dos magistrados permaneceria responsável pela prolação das sentenças nos processos em que foram responsáveis pela colheita de prova oral"* (e-STJ fls. 1725).

Consignou, ainda, que não havia nenhum ato normativo anterior autorizando a cooperação da magistrada sentenciante na 42ª Vara Cível da Comarca de São Paulo ao tempo da prolação da sentença impugnada (12/5/2022).

No entanto, o Tribunal bandeirante, ao analisar a preliminar invocada, ressaltou que a Presidência do TJSP autorizou a atuação da magistrada na 42ª Vara

Cível, conforme ato formal devidamente publicado no Diário da Justiça Eletrônico (e-STJ, fls. 1.848/1.849).

De fato, em consulta ao Diário da Justiça Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, do dia 23/6/2022, é possível verificar que a Presidência daquele Corte designou a magistrada sentenciante para que auxiliasse a 42ª Vara Cível do Foro Central, sem prejuízo da sua vara e sem incidência da Resolução n. 798/2018, inclusive na data da prolação sentença (12/5/2022).

Ou seja, embora a publicação tenha ocorrido no DJe em data posterior (23/6/2022), a designação foi feita com efeito retroativo, alcançando expressamente, frise-se, a data em que proferida a sentença.

Ressalte-se que a validade desse ato normativo, editado pelo TJSP, não foi formalmente questionada e nem sequer está em discussão no presente recurso especial.

Portanto, não há falar em nulidade processual, com devido acatamento.

Quanto à alegação de julgamento *extra petita* e a *suppressio*, incorporo ao meu voto as razões de decidir apresentadas pela e. Ministra NANCY ANDRIGHI, nos seguintes termos:

*17. Quanto à alegação de julgamento extra petita, o recurso especial não merece ser conhecido. A ausência de manifestação do Tribunal de origem sobre o tema - requisito do prequestionamento indispensável até mesmo para matérias de ordem pública - atrai a incidência das Súmulas 282 e 356 do STF.*

*18. Por fim, no que se refere à suppressio (conversão da locação em comodato), o acórdão recorrido destacou que a própria recorrente admitiu sua inércia na cobrança dos aluguéis, motivada pelo "afeto familiar outrora existente" (e-STJ fl. 1850).*

*19. Assim, reverter a conclusão do Tribunal de origem sobre a existência de inércia qualificada exigiria o reexame de fatos e provas, procedimento vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.*

Em resumo, rendendo minhas reiteradas homenagens à eminente Ministra DANIELA TEIXEIRA, divirjo do seu posicionamento para **CONHECER PARCIALMENTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2023/0366709-0

**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.104.647 / SP**

Números Origem: 10307567320178260100 1030756732017826010010446796920178260100  
10446796920178260100 1044679692017826010050000 20200000898475  
20220000018100 20230000245820 20230000451957  
2106173872018826000050001 21775574220208260000  
22827691820218260000

PAUTA: 07/10/2025

JULGADO: 11/11/2025

**Relatora**Exma. Sra. Ministra **DANIELA TEIXEIRA****Relator para Acórdão**Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **HUMBERTO MARTINS**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA****AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : ALM - ADMINISTRACOES, PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS S/S LTDA.  
OUTRO NOME : ALM ADMINISTRAÇÕES, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.  
RECORRENTE : JUS GLOBAL INVESTMENT FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITARIOS  
OUTRO NOME : PRIMAZ FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO  
ADVOGADOS : ADWARDYS DE BARROS VINHAL - TO002541  
LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594  
FÁBIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721  
SALOMÃO REZENDE VELOSO - MA019749  
SALOMAO REZENDE VELOSO - DF072358  
ADWARDYS DE BARROS VINHAL - DF080830  
RECORRIDO : LUZ MOREIRA ADVOGADOS  
ADVOGADOS : FERNANDO CARLOS LUZ MOREIRA - SP102385  
LEONARDO COSTA RAMOS - SP252901

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

**CERTIDÃO**

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

Prosseguindo no julgamento, após os votos-vistas do Sr. Ministro Moura Ribeiro e da Sra. Ministra Nancy Andrighi, a TERCEIRA TURMA, por maioria, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro, que lavrará o acórdão. Votaram vencidos os Srs. Ministros Daniela Teixeira e Ricardo Villas Bôas Cueva. Votaram com o Sr. Ministro Moura Ribeiro os Srs. Ministros Nancy Andrighi e Humberto Martins

(Presidente). 2023/0366709-0 - REsp 2104647

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2023/0366709-0

**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.104.647 / SP**

C542212494<1=413138@ 2023/0366709-0 - REsp 2104647