



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2662945 - SP (2024/0207019-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **ALCIMOR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**
ADVOGADOS : **TERUO TAGUCHI MIYASHIRO - SP086111**
RAQUEL MORENO DE FREITAS - SP188018
ANA LUIZA TERUMI KOGA FUJIKI - SP474642
MAURICIO MOREIRA BALTHAZAR - SP435325
AGRAVADO : **AUTO POSTO FERNANDES & GESTINARI LTDA**
ADVOGADO : **ROBERTO GILBERTI STRINGHETA - SP135320**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA. COBRANÇA DE DIFERENÇAS DE ALUGUÉIS. TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL. INEXISTÊNCIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA QUE AFASTOU EXPRESSAMENTE A EXECUÇÃO NOS PRÓPRIOS AUTOS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil quando o tribunal de origem manifesta-se de modo fundamentado sobre todas as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

2. O acórdão proferido pelo Tribunal estadual, com base na análise específica do conteúdo do título executivo judicial, concluiu pela inexistência de obrigação exequível nos próprios autos, consignando que o julgado principal afastou expressamente tal possibilidade de execução.

3. A alteração das conclusões do acórdão recorrido para reconhecer a existência de título executivo judicial exigiria o reexame do conteúdo da decisão exequenda, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo realizou adequada distinção entre o caso concreto e o precedente firmado no Tema

Repetitivo n. 889 do Superior Tribunal de Justiça, ao verificar que o título judicial em questão não estabelecia obrigação de pagar quantia, afastando expressamente a via executiva nos mesmos autos.

5. 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 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2662945 - SP (2024/0207019-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **ALCIMOR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**
ADVOGADOS : **TERUO TAGUCHI MIYASHIRO - SP086111**
RAQUEL MORENO DE FREITAS - SP188018
ANA LUIZA TERUMI KOGA FUJIKI - SP474642
MAURICIO MOREIRA BALTHAZAR - SP435325
AGRAVADO : **AUTO POSTO FERNANDES & GESTINARI LTDA**
ADVOGADO : **ROBERTO GILBERTI STRINGHETA - SP135320**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA. COBRANÇA DE DIFERENÇAS DE ALUGUÉIS. TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL. INEXISTÊNCIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA QUE AFASTOU EXPRESSAMENTE A EXECUÇÃO NOS PRÓPRIOS AUTOS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil quando o tribunal de origem manifesta-se de modo fundamentado sobre todas as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

2. O acórdão proferido pelo Tribunal estadual, com base na análise específica do conteúdo do título executivo judicial, concluiu pela inexistência de obrigação exequível nos próprios autos, consignando que o julgado principal afastou expressamente tal possibilidade de execução.

3. A alteração das conclusões do acórdão recorrido para reconhecer a existência de título executivo judicial exigiria o reexame do conteúdo da decisão exequenda, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo realizou adequada distinção entre o caso concreto e o precedente firmado no Tema

Repetitivo n. 889 do Superior Tribunal de Justiça, ao verificar que o título judicial em questão não estabelecia obrigação de pagar quantia, afastando expressamente a via executiva nos mesmos autos.

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ALCIMOR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. (ALCIMOR) contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que inadmitiu o seu apelo. A ação originária é um cumprimento provisório de sentença iniciado por ALCIMOR em desfavor de AUTO POSTO FERNANDES & GESTINARI LTDA (AUTO POSTO), decorrente de uma ação renovatória de locação.

Na origem, o Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Presidente Epitácio/SP acolheu a impugnação apresentada por AUTO POSTO, por reconhecer a ausência de título executivo judicial que amparasse a cobrança de diferenças de aluguéis, uma vez que a ação renovatória principal foi julgada improcedente em segunda instância.

Interposto agravo de instrumento por ALCIMOR, a 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em acórdão da relatoria do Desembargador Almeida Sampaio, negou provimento ao recurso. A Corte paulista manteve o entendimento de que, com a improcedência da ação renovatória, não subsistia título judicial para a cobrança das diferenças de aluguéis, devendo eventual pretensão ser deduzida com base no contrato de locação (e-STJ, fls. 456 a 459).

O acórdão recorrido foi assim ementado:

PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA. DECISÃO QUE ACOLHEU A IMPUGNAÇÃO. POSTERIOR MODIFICAÇÃO DA SENTENÇA PELO ACÓRDÃO, JULGANDO TOTALMENTE IMPROCEDENTE A AÇÃO RENOVATÓRIA. INEXISTÊNCIA DE TÍTULO JUDICIAL A SER EXECUTADO NO PRINCIPAL. EVENTUAL PRETENSÃO RELATIVA A ALUGUÉIS QUE DEVE TER O CONTRATO COMO SUBSTRATO PARA A EXECUÇÃO. DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU MANTIDA. Em sendo julgada improcedente a ação renovatória, não há como prosseguir no correspondente cumprimento de sentença para a cobrança de diferenças, devendo eventual crédito ser cobrado por meio de execução do próprio contrato de locação. Recurso improvido (e-STJ, fls. 456 a 459).

Foram opostos embargos de declaração por ALCIMOR, que foram rejeitados (e-STJ, fls. 471 a 473). Posteriormente, em juízo de retratação, determinado pela presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal paulista para análise da conformidade com o Tema Repetitivo n.º 889 desta Corte, o órgão colegiado manteve

a decisão, reforçando que o acórdão proferido na ação de conhecimento negou expressamente a possibilidade de execução das diferenças de aluguel nos próprios autos (e-STJ, fls. 580 a 585).

No recurso especial, interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, ALCIMOR alegou **(1)** violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, por negativa de prestação jurisdicional, ao não se analisar a tese do caráter dúplice da ação renovatória; **(2)** ofensa aos arts. 72, § 4º, 73 e 74 da Lei n.º 8.245/91, e 523 do CPC, sob o argumento de que a sentença, mesmo de improcedência, constitui título executivo judicial para a cobrança das diferenças de aluguéis; e **(3)** dissídio jurisprudencial, apontando como paradigma o Tema Repetitivo n.º 889 do STJ.

AUTO POSTO apresentou contrarrazões, defendendo a manutenção do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 659 a 661).

Inicialmente, a Presidência desta Corte não conheceu do agravo em recurso especial (e-STJ, fls. 712 a 713). No entanto, após a interposição de agravo interno por ALCIMOR (e-STJ, fls. 717 a 723), a decisão foi tornada sem efeito, e os autos foram distribuídos para melhor exame (e-STJ, fl. 736).

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.

No recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da CF, ALCIMOR apontou **(1)** violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, por negativa de prestação jurisdicional; **(2)** ofensa aos arts. 72, § 4º, 73 e 74 da Lei n.º 8.245/91 e 523 do CPC, ao sustentar a exequibilidade do título judicial para cobrança de diferenças de aluguéis; e **(3)** divergência jurisprudencial em relação ao Tema Repetitivo n.º 889 desta Corte.

(1) Da alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC

De início, afasta-se a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC. O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo manifestou-se, de forma clara e fundamentada, sobre a controvérsia, especialmente no acórdão proferido em sede de reexame (e-STJ, fls. 580 a 585). Naquela oportunidade, a Corte paulista analisou a aplicabilidade do Tema Repetitivo n.º 889 do STJ e concluiu pela sua não incidência, pois o título judicial que se pretendia executar não apenas deixou de estabelecer uma obrigação de pagar, como expressamente afastou a possibilidade de execução das diferenças de aluguéis nos próprios autos.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA. DECISÃO QUE ACOLHEU A IMPUGNAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA JULGADA TOTALMENTE IMPROCEDENTE. EXPRESSA INDICAÇÃO DE QUE EVENTUAIS DIFERENÇAS NÃO DEVERIAM SER EXECUTADAS NOS PRÓPRIOS AUTOS. INEXISTÊNCIA DE TÍTULO JUDICIAL A SER EXECUTADO. EVENTUAL PRETENSÃO RELATIVA A ALUGUÉIS QUE DEVE TER O CONTRATO COMO SUBSTRATO PARA A EXECUÇÃO. DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU MANTIDA. DECISÃO REEXAMINADA À LUZ DO TEMA REPETITIVO N.º 889 DO STJ. INEXISTÊNCIA DA CONDENAÇÃO REQUERIDA NO TÍTULO JUDICIAL EXEQUENDO. Em sendo julgada improcedente a ação renovatória, não há como prosseguir no correspondente cumprimento de sentença para a cobrança de diferenças, devendo eventual crédito ser cobrado por meio de execução do próprio contrato de locação. Recurso improvido (e-STJ, fls. 580 a 585).

O fato de o resultado do julgamento ser contrário aos interesses de ALCIMOR não configura omissão ou ausência de fundamentação. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos levantados pelas partes, quando já houver encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão.

(2) Da exequibilidade do título e da violação da legislação federal

Quanto ao mérito, a controvérsia cinge-se a definir se o acórdão proferido na ação renovatória, que julgou improcedente o pedido de renovação, constitui título executivo judicial para a cobrança de diferenças de aluguéis.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, soberano na análise das provas, examinou o teor do título que se pretendia executar e concluiu pela inexistência de obrigação exequível.

O acórdão recorrido, proferido em reexame, foi categórico ao transcrever trecho do julgado da ação principal, que afirmava ser inviável a sua execução nos próprios autos, tendo em vista que o contrato não foi renovado, o que afasta a hipótese prevista no art. 73 da Lei nº 8.245/91 (e-STJ, fls. 580 a 585).

Trago trecho do acórdão:

Quanto a indenização pelas diferenças de aluguéis vencidos durante a tramitação do processo, inviável a sua execução nos próprios autos, tendo em vista que o contrato não foi renovado, o que afasta a hipótese prevista no artigo 73, da Lei nº 8.245/91 (e-STJ, fls. 580 a 585).

Dessa forma, a Corte de origem não debateu a exequibilidade de sentenças em tese, mas sim analisou o conteúdo específico do título judicial em questão e verificou que nele não havia uma obrigação de pagar quantia passível de cumprimento de sentença.

Rever tal conclusão implicaria, necessariamente, o reexame do teor da decisão proferida na ação renovatória, o que é vedado em sede de recurso especial, por força do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Ademais, foi realizada a correta distinção (*distinguishing*) em relação ao Tema Repetitivo n.º 889 do STJ. A tese firmada por esta Corte estabelece que a sentença, qualquer que seja sua natureza, de procedência ou improcedência do pedido, constitui título executivo judicial, desde que estabeleça obrigação de pagar quantia, de fazer, não fazer ou entregar coisa, admitida sua prévia liquidação e execução nos próprios autos. No caso, o Tribunal estadual concluiu que o título judicial não preenchia essa condição, pois, ao contrário de estabelecer uma obrigação, afastava a via executiva para a cobrança das diferenças de aluguéis no mesmo processo.

Confira-se:

Em suma, a condição existente na Tese firmada no Recurso Repetitivo n.º 889, que exige que o título judicial contenha condenação, está ausente no presente caso, motivo pelo qual o juízo de origem indeferiu a pretensão e o anterior acórdão manteve a decisão de primeiro grau, negando provimento ao agravo (e-STJ, fls. 580 a 585).

Portanto, não há que se falar em violação da legislação federal ou em dissídio jurisprudencial, uma vez que a solução da controvérsia passou pela análise das particularidades do título executivo judicial, o que atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

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

MAJORO em 5% o valor econômico dos honorários advocatícios sucumbenciais fixados em desfavor de ALCIMOR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, na forma do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.662.945 / SP

Número Registro: 2024/0207019-1

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00025475920228260481 10041818320168260481 20230000435315 20230000532539
20230000606222 20240000069235 20643419820238260000 2064341982023826000050000
2064341982023826000050001 25475920228260481 2547592022826048110041818320168260481

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALCIMOR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

ADVOGADOS : TERUO TAGUCHI MIYASHIRO - SP086111

RAQUEL MORENO DE FREITAS - SP188018

MAURICIO MOREIRA BALTHAZAR - SP435325

ANA LUIZA TERUMI KOGA FUJIKI - SP474642

AGRAVADO : AUTO POSTO FERNANDES & GESTINARI LTDA

ADVOGADO : ROBERTO GILBERTI STRINGHETA - SP135320

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, 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, 29 de setembro de 2025