SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2209643 - SP (2025/0142189-3)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	EAGLE BAR E LANCHONETE LTDA
ADVOGADO	:	MARCELO DELMANTO BOUCHABKI - SP146774
RECORRIDO	:	CENTRO PAULISTA DE GOLFE LTDA
ADVOGADO	:	DANIEL ALCÂNTARA NASTRI CERVEIRA - SP200121
RECORRIDO	:	CRECHE BARONEZA DE LIMEIRA
ADVOGADOS	:	PEDRO JÚLIO DE CERQUEIRA GOMES - SP054254 TÁCITO DE TOLEDO LARA NETO - SP155980

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO. DENÚNCIA VAZIA. LIMINAR DE DESOCUPAÇÃO. SÚMULA Nº 735/STF. INCIDÊNCIA. PREJUDICIALIDADE EXTERNA. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E Nº 7/STJ.

1. A jurisprudência desta Corte Superior, diante do disposto na Súmula nº 735/STF, entende que, em regra, não é cabível recurso especial para reexaminar decisão que defere ou indefere liminar ou antecipação de tutela, em virtude da natureza precária da decisão.
2. A reforma do julgado demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do contexto fático-probatório, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, a teor das Súmulas nº 5 e nº 7/STJ.
3. Recurso especial não conhecido.

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 02/09/2025 a 08/09/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 10 de setembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA50371133 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 10/09/2025 10:54:34
Publicação no DJEN/CNJ de 12/09/2025. Código de Controle do Documento: 2017e3b5-afe2-44b1-9ef4-ba91a4860840

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2209643 - SP (2025/0142189-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	EAGLE BAR E LANCHONETE LTDA
ADVOGADO	:	MARCELO DELMANTO BOUCHABKI - SP146774
RECORRIDO	:	CENTRO PAULISTA DE GOLFE LTDA
ADVOGADO	:	DANIEL ALCÂNTARA NASTRI CERVEIRA - SP200121
RECORRIDO	:	CRECHE BARONEZA DE LIMEIRA
ADVOGADOS	:	PEDRO JÚLIO DE CERQUEIRA GOMES - SP054254 TÁCITO DE TOLEDO LARA NETO - SP155980

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO. DENÚNCIA VAZIA. LIMINAR DE DESOCUPAÇÃO. SÚMULA Nº 735/STF. INCIDÊNCIA. PREJUDICIALIDADE EXTERNA. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E Nº 7/STJ.
1. A jurisprudência desta Corte Superior, diante do disposto na Súmula nº 735/STF, entende que, em regra, não é cabível recurso especial para reexaminar decisão que defere ou indefere liminar ou antecipação de tutela, em virtude da natureza precária da decisão.
2. A reforma do julgado demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do contexto fático-probatório, procedimentos vedados na estreita via do recurso especial, a teor das Súmulas nº 5 e nº 7/STJ.
3. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por EAGLE BAR E LANCHONETE LTDA., com arrimo no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado:

> *"Agravo de instrumento. Locação não residencial. Despejo por denúncia vazia. Liminar de desocupação. Artigo 59, §1º, inciso VIII da Lei 8.245/91, conforme redação conferida pela Lei 12.112/2009. Contrato prorrogado por prazo indeterminado desde o ano de 2007, que torna irrelevante o argumento de distribuição de ação renovatória. Notificação comprovada. Cumprimento da liminar condicionada à prestação de caução. Recurso provido, com observação."* (e-STJ fl. 339)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 358-366).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 369-392), a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) artigo 313, V, "a", do Código de Processo Civil - pois haveria relação de prejudicialidade externa entre a ação renovatória e a ação de despejo, o que impediria a concessão da liminar de despejo (e-STJ fl. 381); e

Documento eletrônico VDA49455486 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 12/08/2025 19:46:27
Código de Controle do Documento: 271adde7-4438-4fd6-b7f3-8c2da2694cd0

(ii) artigo 59, §1º, VIII, da Lei nº 8.245/1991 - sustentando que não se pode afirmar que o contrato vigora por prazo indeterminado, visto a existência de controvérsia entre as partes quanto aos efeitos do contrato discutido (e-STJ fls. 391-392).

A contraminuta foi apresentada (e-STJ fls. 437-442).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

De início, registra-se que é firme a jurisprudência desta Corte no sentido de ser, em regra, incabível a interposição de recurso especial que tenha por objetivo a rediscussão do conteúdo de decisão que defere ou indefere pedido de liminar por não se tratar de pronunciamento definitivo do Tribunal de origem, atraindo, por analogia, a incidência da Súmula nº 735/STF: "*Não cabe recurso extraordinário contra acórdão que defere medida liminar*".

No caso em apreço, o recurso especial é oriundo de acórdão que reformou decisão proferida em caráter liminar nos autos de ação de despejo por denúncia vazia, deferindo o pedido liminar de desocupação do imóvel por estarem presentes os requisitos previstos na legislação de regência (artigo 59, §1º, VIII, da Lei nº 8.245 /1991), de modo que incabível o recurso especial dada a natureza precária da decisão.

Nesse sentido:

> *"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO AJUIZADA CONTRA LOCATÁRIA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. COMPETÊNCIA DO JUÍZO COMUM. CAUÇÃO POR CRÉDITOS LOCATÍCIOS. PRAZO DE DESOCUPAÇÃO. RECURSO NÃO CONHECIDO. REVOGAÇÃO DE TUTELA ANTECIPADA.*
> *I. CASO EM EXAME*
> *1. Pedido de extensão dos efeitos suspensivos atribuídos a recurso especial interposto contra acórdão que autorizou o despejo de empresa locatária, em recuperação judicial ainda não deferida, com prorrogação do prazo de desocupação do imóvel locado para 45 dias. O Tribunal de Justiça do Tocantins admitiu o recurso especial e atribuiu-lhe efeito suspensivo, mas limitou a posse da recorrente até o termo final do contrato, em 6/1/2025. A parte requerente sustentou a essencialidade do imóvel à continuidade da atividade empresarial, alegando risco de falência e prejuízos sociais, ambientais e econômicos. O pedido liminar foi deferido.*
> *Posteriormente, foi interposto agravo regimental e apresentadas contrarrazões.*
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*
> *2 Há três questões em discussão:(i) verificar a possibilidade de conhecimento do recurso especial interposto contra acórdão proferido em sede de tutela provisória; (ii) definir se houve negativa de prestação jurisdicional ou omissão no acórdão recorrido;(iii) determinar se é possível revisar, em recurso especial, o juízo de adequação feito pela instância de origem quanto à essencialidade do imóvel e à fixação de prazo para desocupação.*
> *III. RAZÕES DE DECIDIR*
> *3* ***Não é cabível recurso especial contra decisão proferida em sede de tutela provisória, conforme a Súmula 735 do STF, salvo quando demonstrada manifesta ilegalidade ou teratologia, circunstâncias ausentes no caso concreto.***
> *4 O acórdão recorrido analisou fundamentadamente os argumentos apresentados, inexistindo omissão ou negativa de prestação jurisdicional, nos termos do art. 1.022 do CPC (AgInt no AREsp 2.441.987/DF).*
> *5 A alegação de violação a dispositivos legais (arts. 300, 489, 1.022 do CPC; 187 e 422 do CC; e arts. 47, 49, 59 e 64 da Lei 11.101/2005) não pode ser*

Documento eletrônico VDA49455486 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 12/08/2025 19:46:27
Código de Controle do Documento: 271adde7-4438-4fd6-b7f3-8c2da2694cd0

conhecida, pois os dispositivos não foram objeto de debate no acórdão recorrido, configurando ausência de prequestionamento (Súmulas 282 e 356 do STF).
6 A análise da essencialidade do imóvel e das consequências sociais do despejo demanda reexame do conjunto fático-probatório, o que atrai o óbice da Súmula 7 do STJ.
7 A decisão do Tribunal de origem está em conformidade com a jurisprudência do STJ, que afirma não se suspender ação de despejo contra empresa em recuperação judicial e que o juízo competente é o comum, e não o juízo universal da recuperação (REsp 2.171.089/DF), o que atrai a aplicação da Súmula 83 do STJ.8 Diante da ausência de pressupostos para o conhecimento do recurso especial, impõe-se a revogação da tutela provisória anteriormente deferida.
IV. DISPOSITIVO9 Recurso especial não conhecido".
(REsp n. 2.185.938/TO, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 25/6/2025 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL. LEI DO INQUILINATO. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. PRESSUPOSTOS. INDEFERIMENTO. REVISÃO. SÚMULA N. 735 DO STF. DESPEJO LIMINAR. PRAZO DE AJUIZAMENTO DA AÇÃO. CAUÇÃO. REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. ***A jurisprudência do STJ, em regra, não admite a interposição de recurso especial que tenha por objetivo discutir decisão que defere ou indefere medida liminar ou de antecipação de tutela. Incidência, por analogia, da Súmula n. 735 do STF.***
2. A prestação de caução equivalente a 3 meses de aluguel é condição legal para concessão de liminar. Precedente.
3. A ausência de um dos requisitos previstos no art. 59 da Lei 8.245/1991, obsta a concessão da tutela antecipada pleiteada na ação de despejo.
4. Inadmissível recurso especial quando o entendimento adotado pelo tribunal de origem encontra-se em harmonia com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83 do STJ).
5. Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida (Súmula n. 83 do STJ).
6. Agravo interno desprovido".
(AgInt no AREsp n. 2.349.376/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024 - grifou-se)

Quanto à apontada violação do artigo 313, V, “a”, do Código de Processo Civil, a inversão das conclusões da Corte local - quanto ao prazo do contrato (determinado ou indeterminado) - demandaria o reexame de cláusulas contratuais e do contexto fático-probatório, procedimento inadmissível em âmbito de recurso especial, nos termos das Súmulas nº 5 e nº 7/STJ.

Registre-se, ademais, que, também conforme firme jurisprudência deste Tribunal Superior, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

A propósito:

"Recurso Especial. Civil. Responsabilidade civil. Cirurgião e anestesiologista. Recurso com fundamento nas alíneas 'a' e 'c' do art. 105, III, da CF. Reexame fático-probatório. Súmula 07/STJ. Incidência.
(...)
- O reexame do conjunto fático-probatório da causa obsta a admissão do recurso especial tanto pela alínea 'a', quanto pela 'c' do permissivo constitucional.
Recurso especial não conhecido".
(REsp 765.505/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/03/2006, DJ 20/03/2006)

Documento eletrônico VDA49455486 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 12/08/2025 19:46:27
Código de Controle do Documento: 271adde7-4438-4fd6-b7f3-8c2da2694cd0

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Deixa-se de majorar os honorários sucumbenciais, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, tendo em vista que não foram arbitrados na origem.

É o voto.

Documento eletrônico VDA49455486 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 12/08/2025 19:46:27
Código de Controle do Documento: 271adde7-4438-4fd6-b7f3-8c2da2694cd0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.209.643 / SP

Número Registro: 2025/0142189-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10035581720248260003 10111164020248260003 21465620720248260000

Sessão Virtual de 02/09/2025 a 08/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	EAGLE BAR E LANCHONETE LTDA
ADVOGADO	:	MARCELO DELMANTO BOUCHABKI - SP146774
RECORRIDO	:	CENTRO PAULISTA DE GOLFE LTDA
ADVOGADO	:	DANIEL ALCÂNTARA NASTRI CERVEIRA - SP200121
RECORRIDO	:	CRECHE BARONEZA DE LIMEIRA
ADVOGADOS	:	PEDRO JÚLIO DE CERQUEIRA GOMES - SP054254
		TÁCITO DE TOLEDO LARA NETO - SP155980

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/09/2025 a 08/09/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA50333172 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 09/09/2025 00:33:22
Código de Controle do Documento: 0ef18be7-70d7-4e75-aaa1-33bbfb55b71d

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 08 de setembro de 2025

Documento eletrônico VDA50333172 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 09/09/2025 00:33:22
Código de Controle do Documento: 0ef18be7-70d7-4e75-aaa1-33bbfb55b71d