



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3153263 - SP (2026/0016803-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **AUTO PECAS FREDERICO LTDA**
ADVOGADO : **CAIO MARCELO QUILES - SP322329**
AGRAVADO : **CELIO LIZARDO DOMINGUES**
ADVOGADO : **CELSO MITSUO TAQUECITA - SP167291**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO JUDICIAL. DECISÃO HOMOLOGATÓRIA DA AQUISIÇÃO COMO MARCO CONSTITUTIVO. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A parte recorrente deve impugnar todos os fundamentos autônomos e suficientes do acórdão recorrido, sob pena de incidência da Súmula 283/STF e não conhecimento do recurso especial.
2. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3153263 - SP(2026/0016803-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : AUTO PECAS FREDERICO LTDA
ADVOGADO : CAIO MARCELO QUILES - SP322329
AGRAVADO : CELIO LIZARDO DOMINGUES
ADVOGADO : CELSO MITSUO TAQUECITA - SP167291

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO JUDICIAL. DECISÃO HOMOLOGATÓRIA DA AQUISIÇÃO COMO MARCO CONSTITUTIVO. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A parte recorrente deve impugnar todos os fundamentos autônomos e suficientes do acórdão recorrido, sob pena de incidência da Súmula 283/STF e não conhecimento do recurso especial.
2. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por AUTOPEÇAS FREDERICO contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. RECURSO DESPROVIDO.

1. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios. A sentença declarou rescindido o contrato de locação e condenou a ré ao pagamento dos aluguéis vencidos até novembro de 2020, data da homologação judicial da aquisição do imóvel pelo representante da empresa apelante.;

2. A decisão homologatória da aquisição é o marco constitutivo da transferência da propriedade em alienação judicial. Depósito extemporâneo de valor insuficiente que não tem o condão de transferir a propriedade do imóvel;

3. O contrato de locação permanece vigente até a homologação, devidos os aluguéis ao antigo locador até essa data. Recurso desprovido.” (e-STJ, fl. 189)

Não foram opostos embargos de declaração.

Em suas razões recursais, a parte agravante alega violação ao art. 200 do Código de Processo Civil.

Sustenta que:

i) houve acordo entre o credor da execução e a recorrente para aquisição do imóvel, seguido de depósito judicial em 28/04/2020, o que produziria efeitos imediatos sobre a relação locatícia, tornando indevidos os aluguéis após essa data.

ii) a sentença homologatória da aquisição teria natureza declaratória, com efeitos *ex tunc*, de modo que a transferência da propriedade ocorreria com o depósito do preço, e não apenas com a homologação posterior, havendo divergência jurisprudencial demonstrada.

Não foram ofertadas contrarrazões.

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, Célio Lizardo Domingues alegou que a locatária Auto Peças Frederico Ltda. se tornou inadimplente quanto aos aluguéis do imóvel comercial situado na Rua Marquês de Pombal, nº 886, em Ribeirão Preto/SP, a partir de maio de 2020, e propôs ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios, sustentando a exigibilidade dos valores até a efetiva transferência da propriedade do bem.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou rescindido o contrato de locação e condenou a ré ao pagamento dos aluguéis e demais encargos vencidos até novembro de 2020, por entender que a decisão homologatória da aquisição da propriedade tinha efeito constitutivo, operando a transferência a partir de sua prolação (e-STJ, fls. 190-191).

O acórdão da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento à apelação da locatária, assentando que a alienação judicial é ato executivo complexo que exige homologação para aperfeiçoamento, que o depósito realizado em abril de 2020 foi extemporâneo e insuficiente, e que o contrato de locação permaneceu vigente até a homologação em novembro de 2020; majorou, ainda, os honorários para 12%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, e citou o art. 903 do CPC (e-STJ, fls. 189-194).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente sustenta a violação ao art. 200 do Código de Processo Civil.

Contudo, o recurso em apreço não merece prosperar.

A recorrente sustenta que houve acordo para aquisição do imóvel, com depósito judicial em 28/04/2020, o que teria extinguido a obrigação de pagar aluguéis a partir dessa data; defende que a sentença homologatória possui natureza declaratória e efeitos *ex tunc*, de modo que a transferência da propriedade se deu com o depósito do preço, e não com a homologação posterior, apontando ainda divergência jurisprudencial.

No presente caso, o Tribunal *a quo* consignou que a alienação judicial constitui ato processual complexo, cujo aperfeiçoamento depende de homologação judicial, não possuindo a decisão natureza meramente declaratória; destacou, contudo, que o depósito realizado foi considerado insuficiente e extemporâneo pelo Juízo da execução, razão pela qual não teve o condão de transferir a propriedade, subsistindo ao apelado a condição de legítimo proprietário até a homologação.

Leia-se, a propósito, o seguinte trecho do v. acórdão:

"O cerne da questão reside, portanto, na natureza jurídica da homologação judicial da venda e seus efeitos sobre a transferência da propriedade imobiliária.

A alienação judicial, como aqui verificada, constitui modalidade de expropriação forçada, meio sub-rogatório que se distancia significativamente do contrato de compra e venda comum¹. Trata-se de ato processual executivo complexo, sujeito necessariamente à presença e ao crivo do órgão jurisdicional para seu aperfeiçoamento.

Diferentemente das transferências imobiliárias convencionais, a alienação judicial não depende apenas da manifestação de vontade das partes e do pagamento do preço, uma vez que a proposta de aquisição deverá conter as condições de pagamento e não poderá ser por valor considerado vil. Por isso, decisão homologatória da aquisição não tem natureza meramente declaratória. Seu aperfeiçoamento depende da homologação judicial e, somente com ela se transfere a propriedade ao adquirente. Antes disso, tem-se apenas expectativa de direito, e não o título que confere a propriedade.

Esta compreensão está em consonância com o artigo 903 do Código de Processo Civil, evidenciando que o momento constitutivo da transferência de propriedade é justamente a homologação judicial, e não o mero depósito do preço, como se vê:

"Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos".

Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça: "o arrematante de imóvel tem o direito de receber os valores relativos ao aluguel a partir da lavratura do auto de arrematação, não sendo preciso esperar o registro no cartório do registro de imóveis e o pagamento de aluguéis não envolve discussão acerca da licitude ou ilicitude da conduta do ocupante. O ressarcimento é devido por força da determinação legal segundo a qual a ninguém é dado enriquecer sem causa à custa de outrem, usufruindo de bem alheio sem contraprestação." (STJ, AgInt no R Esp 1671381/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/3/2020, D Je 1º/4/2020)

Na hipótese, o depósito realizado pelo representante da apelante em abril de 2020 foi considerado extemporâneo e insuficiente pelo juízo da execução, tanto que houve determinação para sua complementação com juros e correção monetária. O magistrado consignou expressamente que no mesmo prazo concedido para a complementação, poderiam os executados trazer aos autos a concretização da venda por alienação particular, anteriormente autorizada.

Evidente, portanto, vez que inadmitido pelo juízo dado sua insuficiência, o depósito não tinha o condão de transferir a propriedade, a qual ainda poderia ser obtida por negócio fora do processo. Dessa forma, até a decisão homologatória da aquisição, o apelado era o efetivo proprietário do bem." (e-STJ, fls. 192-194) [g.n.]

Contudo, o fundamento segundo o qual o depósito realizado em abril de 2020 foi reputado extemporâneo e insuficiente - razão pela qual não produziu a transferência da propriedade -, autônomo e suficiente para a manutenção do acórdão recorrido, não foi impugnado nas razões do recurso especial, atraindo, assim, a incidência da Súmula 283/STF, segundo a qual *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles"*. Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS À SAÚDE. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. PONTO INCONTROVERSO. PRETENSÃO LIMITADA AO REQUERIMENTO DE PROVA PERICIAL. FALTA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DETERMINANTE. SÚMULA 283/STF. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. FEITO DEVIDAMENTE INSTRUÍDO. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO VERIFICADO. SÚMULA 83/STJ. NÃO PROVIDO.

1. Ausência de impugnação específica a fundamento do acórdão recorrido atrai a incidência, por analogia, da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal.

2. Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide quando o julgador constata adequadamente instruído o feito, com a prescindibilidade de dilação probatória, por se tratar de fatos provados documentalmente. Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.412.119/RS, relatora **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024, g.n.)

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Havendo prévia fixação de honorários advocatícios sucumbenciais pelas instâncias de origem, determino a sua majoração, em desfavor da parte recorrente, no importe de 10% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.153.263 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0016803-0

Número de Origem:
10242891920208260506

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : AUTO PECAS FREDERICO LTDA

ADVOGADO : CAIO MARCELO QUILES - SP322329

AGRAVADO : CELIO LIZARDO DOMINGUES

ADVOGADO : CELSO MITSUO TAQUECITA - SP167291

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026