

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.090.165 - SP (2008/0208399-0)

RELATOR : MINISTRO ARNALDO ESTEVES LIMA
RECORRENTE : IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A
ADVOGADOS : JOSÉ CARLOS DA TRINDADE SILVA E OUTRO(S)
SÍLVIO ROBERTO DA SILVA
RECORRIDO : ABÍLIO LIMA - ESPÓLIO E OUTRO
REPR. POR : MARIA ROSA FERREIRA LIMA - INVENTARIANTE
ADVOGADO : JOAQUIM DE ANTÔNIO E OUTRO(S)

EMENTA

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA OBJETIVANDO A REINTEGRAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS-LOCADORES NA POSSE DO IMÓVEL. ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL PELA LOCATÁRIA. PERDA SUPERVENIENTE DO INTERESSE DE AGIR. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA A SER ARCADADO PELA RÉ, ORA RECORRENTE. PRECEDENTE DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. "O fato constitutivo, modificativo ou extintivo de direito, superveniente à propositura da ação deve ser levado em consideração, de ofício ou a requerimento das partes, pelo julgador, uma vez que a lide deve ser composta como ela se apresenta no momento da entrega da prestação jurisdicional" (REsp 540.839/PR, Rel. Min. LAURITA VAZ, Quinta Turma, DJ 14/5/07).
2. A aquisição, pelo locatário, da propriedade do imóvel cuja posse o locador busca reaver mediante a anulação do respectivo contrato de locação importa na superveniente perda do interesse de agir deste último, nos termos dos arts. 462 c.c. 267, VI, do CPC.
3. Em razão do princípio da causalidade, as custas e honorários advocatícios devem ser suportados pela parte que deu causa à extinção do processo sem julgamento do mérito ou pela parte que viesse a ser a perdedora caso o magistrado julgasse o mérito da causa. Precedente do STJ.
4. Hipótese em que, quando do ajuizamento da demanda, efetivamente existia o legítimo interesse de agir dos recorridos, sendo certo, ademais, que a perda do objeto da ação se deu por motivo superveniente causado pela recorrente, ao arrematar o imóvel que antes ocupava na condição de locatária.
5. Recurso especial conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUINTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Napoleão Nunes Maia Filho, Jorge Mussi, Felix Fischer e Laurita Vaz votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 11 de maio de 2010(Data do Julgamento).

MINISTRO ARNALDO ESTEVES LIMA

Superior Tribunal de Justiça

Relator



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.090.165 - SP (2008/0208399-0)

RELATOR : **MINISTRO ARNALDO ESTEVES LIMA**
RECORRENTE : IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A
ADVOGADOS : JOSÉ CARLOS DA TRINDADE SILVA E OUTRO(S)
SÍLVIO ROBERTO DA SILVA
RECORRIDO : ABÍLIO LIMA - ESPÓLIO E OUTRO
REPR. POR : MARIA ROSA FERREIRA LIMA - INVENTARIANTE
ADVOGADO : JOAQUIM DE ANTÔNIO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

MINISTRO ARNALDO ESTEVES LIMA:

Trata-se de recurso especial manifestado pela COMPANHIA BRASILEIRA DE PETRÓLEO IPIRANGA com base no art. 105, III, "a", da Constituição Federal.

Narram os autos que os recorridos, em 1º/2/96, locaram à recorrente o imóvel urbano descrito no contrato de locação de fls. 10/12, o qual, por sua vez, foi sublocado à sociedade AWR – Comércio de Combustíveis e Lubrificantes Ltda (fls. 38/46), que pertencia ao mesmo grupo econômico dos ora recorridos.

Em 20/10/98 (fl. 2), os recorridos ajuizaram em desfavor da recorrente "ação de nulidade contratual c/c despejo", objetivando a anulação do contrato de locação com esta última celebrado, em virtude da existência de simulação e fraude por parte da requerida, além de desequilíbrio contratual.

Após regular processamento do feito, sobreveio sentença que julgara parcialmente procedente o pedido formulado na inicial, a fim de declarar nulas as Cláusulas nº 2 e 5 do contrato de locação, porquanto abusivas, e, por conseguinte, o contrato como um todo, bem como determinar a reintegração dos autores na posse do imóvel locado, por se tratar de efeito automático da anulação do contrato locatício, o que, por sua vez, importaria no não acolhimento do pedido de despejo, por ausência de amparo legal. Diante da sucumbência mínima dos autores, o Juiz *a quo* condenou a ré, ora recorrente, ao pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 900,00 (novecentos reais) – fls. 231/237.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, afastando as preliminares de cerceamento de defesa e de perda do objeto em virtude de fato superveniente – arrematação, em hasta pública, pela ré, ora recorrente, do imóvel objeto do contrato de locação –, no mérito, manteve incólume a sentença.

O acórdão recorrido recebeu a seguinte ementa (fl. 368):

Locação de imóvel comercial. Anulatória. Inocorre cerceamento de

Superior Tribunal de Justiça

defesa. Demonstradas a abusividade e o caráter puramente potestativo das cláusulas contratuais reclamadas. Nega-se provimento ao recurso.

Opostos embargos declaratórios, foram rejeitados pelo acórdão de fls. 403/406.

Sustenta a recorrente violação aos seguintes dispositivos legais:

a) art. 535, II, do CPC, ao argumento de que o Tribunal de origem, não obstante a oposição de embargos declaratórios, não teria se manifestado acerca da aplicabilidade, na espécie, do disposto no art. 462 do CPC, que impõe ao Juiz a necessidade de levar em consideração, para o deslinde da controvérsia, do fato superveniente que de alguma forma influir no julgamento da lide;

b) arts. 128 e 460 do CPC, asseverando que não haveria "como se justificar que numa ação de despejo, onde se julga nulas apenas duas cláusulas do contrato, ao final declare o mesmo nulo na íntegra, e ainda assim se autorize a reintegração de posse que não foi requerida, excedendo portanto os limites do pedido" (fl. 426);

c) art. 462 do CPC, tendo em vista que a arrematação judicial do imóvel objeto do contrato de locação, cujo anulação é pleiteada pelos recorridos, importaria na perda do objeto da presente demanda, uma vez que a ré, ora recorrente, tornou-se proprietária do imóvel questionado.

Contrarrazões às fl. 437. Provido o agravo de instrumento interposto contra decisão que inadmitiu na origem o recurso especial (fl. 488), subiram os autos a esta Corte.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.090.165 - SP (2008/0208399-0)

EMENTA

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA OBJETIVANDO A REINTEGRAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS-LOCADORES NA POSSE DO IMÓVEL. ARREMATACÃO DO IMÓVEL PELA LOCATÁRIA. PERDA SUPERVENIENTE DO INTERESSE DE AGIR. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA A SER ARCADO PELA RÉ, ORA RECORRENTE. PRECEDENTE DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. "O fato constitutivo, modificativo ou extintivo de direito, superveniente à propositura da ação deve ser levado em consideração, de ofício ou a requerimento das partes, pelo julgador, uma vez que a lide deve ser composta como ela se apresenta no momento da entrega da prestação jurisdicional" (REsp 540.839/PR, Rel. Min. LAURITA VAZ, Quinta Turma, DJ 14/5/07).
2. A aquisição, pelo locatário, da propriedade do imóvel cuja posse o locador busca reaver mediante a anulação do respectivo contrato de locação importa na superveniente perda do interesse de agir deste último, nos termos dos arts. 462 c.c. 267, VI, do CPC.
3. Em razão do princípio da causalidade, as custas e honorários advocatícios devem ser suportados pela parte que deu causa à extinção do processo sem julgamento do mérito ou pela parte que viesse a ser a perdedora caso o magistrado julgasse o mérito da causa. Precedente do STJ.
4. Hipótese em que, quando do ajuizamento da demanda, efetivamente existia o legítimo interesse de agir dos recorridos, sendo certo, ademais, que a perda do objeto da ação se deu por motivo superveniente causado pela recorrente, ao arrematar o imóvel que antes ocupava na condição de locatária.
5. Recurso especial conhecido e provido.

VOTO

MINISTRO ARNALDO ESTEVES LIMA (Relator):

De início, não há falar em afronta ao art. 535, II, pois o Tribunal de origem se pronunciou de forma clara e precisa sobre as questões postas nos autos, assentando-se em fundamentos suficientes para embasar a decisão, não se devendo confundir "fundamentação sucinta com ausência de fundamentação" (REsp 763.983/RJ, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJ 28/11/05).

Com efeito, a questão acerca do fato superveniente alegado pela recorrente, que teria importado na perda do objeto da demanda, foi expressamente examinada no acórdão

Superior Tribunal de Justiça

recorrido, senão vejamos (fl. 370):

De início, cabe salientar que esta ação não perdeu seu objeto, como quer fazer crer a ré ao aduzir ser a atual proprietária do imóvel, por força da arrematação havida na ação de execução perante a 7ª Vara Cível daquela Comarca. Destarte, uma ação não depende da outra. Eventual irrisignação da apelante, em tese apenas, só poderia ser apreciada em ação autônoma, e não nesta Anulatória.

Impende ressaltar, outrossim, que, consoante reiterada jurisprudência desta Corte, "Interposto o recurso especial pela alínea a do permissivo constitucional, tendo a matéria objeto de irrisignação sido debatida no Tribunal de origem, é prescindível a expressa menção dos dispositivos legais tidos por violados, é o chamado prequestionamento implícito" (AgRg no REsp 610.842/RS, Rel. Min. LAURITA VAZ, Quinta Turma, DJ 12/2/07).

De outro lado, também não há falar em ausência de fundamentação na sentença e, por conseguinte, no acórdão recorrido. De fato, o Tribunal de origem, com base no conjunto probatório dos autos e na interpretação das cláusulas do contrato de locação, firmou a compreensão no sentido de que restaria configurada na espécie a figura jurídica da lesão, prevista no art. 157 do Código Civil. *Verbis* (fls. 374/375):

Da análise dos contratos firmados entre os contendores, especialmente no tocante às circunstâncias em que foram firmados, tem-se por presente a figura jurídica da lesão. Com efeito, nos termos do artigo 157 do Código Civil, ocorre a lesão quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta. Em casos tais, não se decretará a anulação do negócio, se for oferecido suplemento suficiente, ou se a parte favorecida concordar com a redução do proveito (§ 2º). Não há nos autos, é de se ver, qualquer prova de ter a distribuidora apelante promovido a flexibilização das condições, visando a preservação do contrato. Nesse sentido:

.....
Nesse panorama, conquanto se tratassem de agentes capazes e fosse lícito o objeto, a avença desbordou dos cogentes reclamos da lei, impondo à parte mais fraca na relação contratual álea acentuada e intoleravelmente desproporcional. Demais disso, insta asseverar, não está em questão, a priori, a possibilidade ou não da locação por período superior a 10 anos. Evidente que a lei de regência contempla tal eventualidade.

Destarte, para se infirmar as conclusões deduzidas no acórdão recorrido, seria necessária a incursão na seara fático-probatória dos autos, assim como a interpretação das

Superior Tribunal de Justiça

cláusulas contratuais, o que atrai o óbice das Súmulas 7 e 5/STJ.

Por fim, procede a alegação de afronta ao art. 462 do CPC, que assim dispõe:

Art. 462. Se, depois da propositura da ação, algum fato constitutivo, modificativo ou extintivo do direito influir no julgamento da lide, caberá ao juiz tomá-lo em consideração, de ofício ou a requerimento da parte, no momento de proferir a sentença.

Como cediço, "O fato constitutivo, modificativo ou extintivo de direito, superveniente à propositura da ação deve ser levado em consideração, de ofício ou a requerimento das partes, pelo julgador, uma vez que a lide deve ser composta como ela se apresenta no momento da entrega da prestação jurisdicional" (REsp 540.839/PR, Rel. Min. LURITA VAZ, Quinta Turma, DJ 14/5/07).

No caso concreto, infere-se da inicial que o objetivo dos autores, ora recorridos, era a obtenção de declaração judicial reconhecendo a nulidade do contrato de locação celebrado com a recorrente e, por conseguinte, a retomada da posse do imóvel locado em favor desta última.

A propósito, confira-se o seguinte excerto da petição inicial (fls. 6/7):

Face ao explanado é a presente para requerer-se seja declarado *nulo* o contrato de locação, objeto da presente, por insanável vício de vontade, senado, por conseguinte, **rescindido e assinando-se prazo para desocupação**, sob pena despejo coercitivo pelo não atendimento do prazo. (Grifo nosso)

Não foi outro, aliás, o resultado do julgamento, uma vez que a sentença julgou procedente em parte o pedido dos recorridos para anular o referido contrato de locação e determinar que fossem reintegrados na posse do imóvel (fls. 231/237).

Ocorre que, de acordo com a cópia da certidão fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto (fls. 352/355), e consoante restou reconhecido no próprio acórdão recorrido, a recorrente adquiriu, "por força da arrematação havida na ação de execução perante a 7ª Vara Cível daquela Comarca" (fl. 370), a propriedade do imóvel do qual era, inicialmente, locatária.

Assim, é de rigor reconhecer que a referida arrematação importou, lógica e automaticamente, na rescisão do contrato de locação anteriormente celebrada pela recorrente

Superior Tribunal de Justiça

com os recorridos, na medida em que não mais poderia ser locatária de um imóvel de sua propriedade. Ainda nessa linha de raciocínio, é de se reconhecer também a perda do objeto da ação no que tocante ao pedido de reintegração da posse do imóvel, uma vez que os recorridos deixaram de ser seus proprietários e, dessa forma, perderam o direito de pleitear sua posse.

Nesse sentido, cito o seguinte julgado, *mutatis mutandis* :

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. FATO SUPERVENIENTE. ART. 462 DO CPC.

1. A Primeira Seção do STJ, no julgamento do MS 3.199/DF em 8/2/2006, reconheceu o direito da impetrante à aquisição do imóvel funcional, objeto da presente ação de reintegração de posse.

2. Diante do fato novo – provimento judicial que garantiu a aquisição do imóvel funcional –, com amparo no art. 462 do CPC, deve-se julgar improcedente a ação de reintegração de posse. Precedentes.

3. Agravo Regimental não provido. (AgRg no Ag 1.063.461/DF, Rel. Min. HERMAN BENJAMIN, Segunda Turma, DJe 6/5/09)

Ressalta-se que a manutenção do acórdão recorrido imporia à recorrente a obrigação de, na condição de proprietária do imóvel *sub judice*, ajuizar uma ação de reintegração de posse contra os recorridos, ex-proprietários, o que importaria na prorrogação do litígio, em contrariedade aos princípios da economia e celeridade processual.

Destarte, nos termos da fundamentação acima, resta configurada a perda do objeto da ação e, dessa forma, a falta de interesse de agir superveniente, o que conduz à extinção do processo sem a resolução do mérito, nos termos do art. 267, VI, do CPC.

No que concerne à sucumbência, a jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, havendo extinção do feito sem julgamento do mérito por perda do objeto, a parte que deu causa ao ajuizamento da ação deve arcar com os ônus de sucumbência, conforme princípio da causalidade, devendo o julgador, para condenar a parte nos honorários advocatícios e nas custas processuais, fazer um exercício intelectual, indagando sobre quem perderia a causa se esse julgamento tivesse ocorrido.

Por oportuno, confira-se a lição de NELSON NERY E ROSA MARIA DE ANDRADE (*In* "CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL COMENTADO E LEGISLAÇÃO EXTRAVAGANTE", 10ª ed., São Paulo: Revistas dos Tribunais, 2007, comentário ao art. 20, p. 223):

7. Princípio da causalidade. [...] Quando não houver resolução do mérito, para aplicar-se o princípio da causalidade na condenação da verba honorária

Superior Tribunal de Justiça

acrescida de custas e demais despesas do processo, deve o juiz fazer exercício de raciocínio, perquirindo sobre quem perderia a demanda, se a ação fosse julgada pelo mérito.

A propósito, o seguinte julgado:

PROCESSUAL CIVIL – AÇÃO REVISIONAL – SFH – REAJUSTAMENTO DAS PRESTAÇÕES – SUPERVENIENTE LIQUIDAÇÃO DO CONTRATO E ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL – PERDA DO OBJETO DA AÇÃO – EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO – CONDENAÇÃO DA AUTORA AO PAGAMENTO DOS HONORÁRIOS – IMPOSSIBILIDADE – PRECEDENTES.

- À luz do princípio da causalidade, as custas e honorários advocatícios devem ser suportados pela parte que deu causa à extinção do processo sem julgamento do mérito ou a que seria perdedora se o magistrado chegasse a julgar o mérito da causa.

- Impossível imputar à parte autora os ônus da sucumbência se quando do ajuizamento da demanda existia o legítimo interesse de agir, era fundada a pretensão, e a extinção do processo sem julgamento do mérito se deu por motivo superveniente que não lhe possa ser atribuído.

- Recurso especial não conhecido. (REsp 188.743/SE, Rel. Min. PEÇANHA MARTINS, Segunda Turma, DJ 7/10/02)

Na espécie, é impossível imputar à parte autora os ônus da sucumbência, tendo em vista que, quando do ajuizamento da demanda, efetivamente existia o legítimo interesse de agir, sendo certo, ademais, que a perda do objeto da ação se deu por motivo superveniente causado pela recorrente, ao adquirir a propriedade do imóvel do qual antes era locatária.

Ante o exposto, **conheço** do recurso especial e **dou-lhe provimento** para, em face do reconhecimento da perda superveniente do interesse de agir dos autores, ora recorridos, **extinguir o feito sem a resolução do mérito**, com base no art. 267, VI, do CPC. **Mantenho**, contudo, o ônus da sucumbência na forma estabelecida na sentença.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUINTA TURMA**

Número Registro: 2008/0208399-0

REsp 1090165 / SP

Números Origem: 200702495606 264798 814792 81479205 81479217

PAUTA: 11/05/2010

JULGADO: 11/05/2010

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ARNALDO ESTEVES LIMA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **HELENITA CAIADO DE ACIOLI**

Secretário

Bel. **LAURO ROCHA REIS**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COMPANHIA BRASILEIRA DE PETRÓLEO IPIRANGA
ADVOGADO : JOSÉ CARLOS DA TRINDADE SILVA E OUTRO(S)
RECORRIDO : ABÍLIO LIMA - ESPÓLIO E OUTRO
REPR. POR : MARIA ROSA FERREIRA LIMA - INVENTARIANTE
ADVOGADO : JOAQUIM DE ANTÔNIO E OUTRO(S)

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

CERTIDÃO

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

"A Turma, por unanimidade, conheceu do recurso e lhe deu provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator."

Os Srs. Ministros Napoleão Nunes Maia Filho, Jorge Mussi, Felix Fischer e Laurita Vaz votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 11 de maio de 2010

LAURO ROCHA REIS
Secretário