

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.669.612 - RJ (2017/0101094-9)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : REC SAPHYR FASHION MALL EMPREENDIMENTOS S.A
ADVOGADO : JOÃO AUGUSTO BASÍLIO - RJ073385
ADVOGADOS : ANA LUISA FERNANDES PEREIRA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) -
DF026088
JORGE LUÍS CORRÊA DO LAGO - RJ057798
MARCELO BRÍGIDO AYALA PEREIRA E OUTRO(S) - RJ197672
RECORRIDO : BELA VISTA PRODUCOES CULTURAIS LTDA
ADVOGADOS : EMANUEL ROBERTO DE NORA SERRA - RJ011900
ROMILDO FLORINDO DE LIMA - RJ074646
ROBERTO VALENTE SERRA E OUTRO(S) - RJ172915
BRUNO PATRICK BATISTA CARVALHAES - RJ182762

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AQUISIÇÃO. SHOPPING CENTER. LOJAS. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. CLÁUSULA DE VIGÊNCIA. REGISTRO. AUSÊNCIA. OPOSIÇÃO. ADQUIRENTE. IMPOSSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. A controvérsia gira em torno de definir se o contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação precisa estar averbado na matrícula do imóvel para ter validade ou se é suficiente o conhecimento do adquirente acerca da cláusula para proteger o locatário.
3. A lei de locações exige, para que a alienação do imóvel não interrompa a locação, que o contrato seja por prazo determinado, haja cláusula de vigência e que o ajuste esteja averbado na matrícula do imóvel.
4. Na hipótese dos autos, não há como opor a cláusula de vigência à adquirente do shopping center. Apesar de no contrato de compra e venda haver cláusula dispondo que a adquirente se sub-rogaria nas obrigações do locador nos inúmeros contratos de locação, não há referência à existência de cláusula de vigência, muito mesmo ao fato de que o comprador respeitaria a locação até o termo final.
5. Ausente o registro, não é possível impor restrição ao direito de propriedade, afastando disposição expressa de lei, quando o adquirente não se obrigou a respeitar a cláusula de vigência da locação.
6. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 07 de agosto de 2018(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.669.612 - RJ (2017/0101094-9)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de recurso especial interposto por REC SAPHYR FASHION MALL EMPREENDIMENTOS S.A., com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, impugnando acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

"Apelação Cível. Ação de Despejo proposta pelo adquirente de shopping center como empreendimento, composto de grande número de lojas. Contrato de locação por termo certo dotado de cláusula de vigência não levada a registro. 1 - Concebida para disciplinar o confronto dos interesses de adquirente de imóvel locado e do locatário, não serve o artigo 8º, caput, da Lei 8.245, para instrumento de rompimento do contrato de locação quando, mais que uma loja, houver sido adquirido o próprio empreendimento, com expressa previsão no contrato de compra e venda de sub-rogação do alienante pelo adquirente nos diversos contratos de locação. 2 - Registro que tem a finalidade de dar publicidade ao adquirente da cláusula de vigência e que pode ser substituído por qualquer outro instrumento de ciência inequívoca, como o próprio instrumento do contrato de compra e venda. 3 - Recurso provido por maioria e pedido julgado improcedente" (fl. 495, e-STJ).

No recurso especial, a recorrente alega, além de dissídio jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos, com as respectivas teses:

(i) Artigo 8º da Lei nº 8.245/1991 - a manutenção do contrato de locação de imóvel que foi alienado a terceiro depende da prévia averbação do contrato de aluguel na matrícula do imóvel, não sendo suficiente que o comprador tenha ciência da locação por outros meios, já que o registro tem natureza constitutiva.

Ressalta que a Lei do Inquilinato garante ao adquirente o direito de denunciar a locação firmada pelo antigo proprietário, exceto nas hipóteses em que o contrato locatício tenha cláusula de vigência no caso de alienação, estando devidamente averbado na matrícula do imóvel, condição não respeitada na presente hipótese. Cita em amparo a sua tese o REsp nº 605.521/SP, da relatoria do Ministro Felix Fischer.

Enfatiza que *"(...) em momento algum, a lei federal fala da necessidade de constar do instrumento de compra e venda a informação de que o imóvel adquirido está locado, mas sim que é imprescindível, para evitar a rescisão do contrato e a decretação do despejo, que o contrato de locação e sua cláusula de vigência estejam averbados na matrícula do imóvel"* (fl. 515, e-STJ).

Superior Tribunal de Justiça

Sustenta, ainda, que mesmo constando da escritura definitiva de compra e venda a informação de que o imóvel objeto do contrato estava locado, não há como supor que o comprador tivesse conhecimento da cláusula de vigência em caso de alienação, especialmente por não fazer parte desse ajuste.

Acrescenta que o empreendimento abriga 157 lojistas, não tendo como conhecer algumas regras mais benéficas outorgadas a apenas um deles. Faz menção ao princípio da relatividade dos contratos obrigacionais.

(ii) artigo 10 do Código de Processo Civil de 2015 - não pode o julgador acolher tese que jamais foi suscitada pelas partes sem antes lhes garantir a oportunidade de se manifestar a respeito da questão levantada de ofício.

Afirma que as partes em nenhum momento sugeriram a possibilidade de mitigação da exigência legal de averbação do contrato de locação nas hipóteses em que o adquirente do imóvel provavelmente já teria ciência do vínculo locatício formado entre o antigo proprietário e a locatária.

Sustenta que não supre a determinação do artigo 10 do CPC/2015 a possibilidade de proferir sustentação oral por quando da aplicação da técnica de julgamento do artigo 942 do mesmo Código.

Requer o conhecimento e provimento do recurso especial para que seja mantido o entendimento acolhido na sentença que julgou os pedidos iniciais improcedentes.

Contrarrrazões às fls. 537/546 (e-STJ).

A recorrida afirma que locou duas lojas no Shopping São Conrado pelo prazo de 10 (dez) anos. Diante do longo prazo da locação e da existência de cláusula de vigência em caso de alienação das lojas, decidiu edificar dois teatros, com capacidade para 300 (trezentas) e 480 (quatrocentos e oitenta pessoas), respectivamente.

Narra que o empreendimento foi adquirido pela recorrente que se sub-rogou nos direitos e deveres da antiga locadora, sendo certo que conhecia as avenças locatícias, como se pode constatar pela cláusula 5.2-c,VIII, do contrato de compra e venda.

Afirma que, tendo a recorrente ciência da existência de cláusula de respeito, mostra-se desnecessária sua averbação na matrícula do imóvel cujo objetivo é simplesmente dar publicidade à restrição.

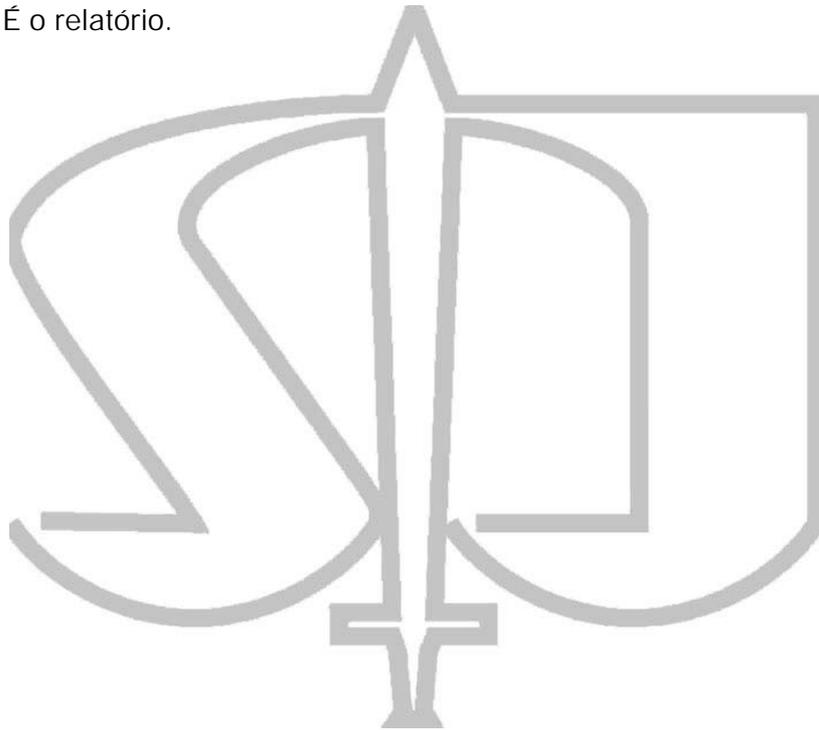
Superior Tribunal de Justiça

Aduz que o recurso especial não pode ser conhecido por incidência das Súmulas n°s 5 e 7/STJ, já que é obrigatória a interpretação de cláusula contratual e o exame da prova dos autos para se adentrar no mérito.

Sustenta não ter havido surpresa para as partes, pois foi permitida nova sustentação oral quando do julgamento ampliado, na forma do artigo 942 do Código de Processo Civil de 2015.

Ao final, requer que o recurso especial seja inadmitido.

É o relatório.



RECURSO ESPECIAL Nº 1.669.612 - RJ (2017/0101094-9)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação merece acolhida.

A controvérsia gira em torno de (i) definir se o contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação precisa estar averbado na matrícula do imóvel para ter validade ou se é suficiente o conhecimento do adquirente acerca da cláusula para proteger o locatário, e (ii) estabelecer se a sustentação oral quando da aplicação da técnica de julgamento do artigo 942 do Código de Processo Civil de 2015 supre a oportunidade de manifestação de que trata o artigo 10 do mesmo Código. Em relação a esse último ponto, a matéria está prejudicada.

1. Breve histórico

Colhe-se dos autos que a sociedade REC SAPHYR FASHION MALL EMPREENDIMENTOS S.A. foi constituída para adquirir o empreendimento São Conrado Fashion Mall, composto de diversos espaços comerciais, alugados pelo antigo proprietário aos lojistas.

Com a aquisição do empreendimento, a compradora ajuizou a presente ação de despejo contra um dos lojistas, BELA VISTA PRODUÇÕES CULTURAIS LTDA. - EPP., julgada procedente em primeiro grau para declarar a rescisão do contrato de locação, destacando-se da sentença o seguinte trecho:

*"(...)
Por sua vez, apesar de a locação ser por tempo determinado e conter cláusula de vigência no caso de alienação (cláusula 13.13, fl. 34), a ré não comprova o registro do contrato no RGI ao tempo da alienação" (fl. 229, e-STJ).*

O Tribunal estadual reformou a sentença por maioria, aplicando a técnica de julgamento prevista no artigo 942 do Código de Processo Civil de 2015, concluindo que a locação deveria ser respeitada pelo adquirente em razão de que "*não só sabia do contrato como obrigou-se a cumpri-lo pela cláusula de sub-rogação*" (fl. 498, e-STJ).

Sobreveio, então, o presente recurso especial.

Superior Tribunal de Justiça

2. Da violação do artigo 8º da Lei nº 8.245/1991 - cláusula de vigência

A recorrente sustenta que a Lei do Inquilinato garante ao adquirente o direito de denunciar a locação firmada pelo antigo proprietário, exceto nas hipóteses em que o contrato locatício tenha cláusula de vigência, estando devidamente averbado na matrícula do imóvel, o que não ocorreu na presente hipótese. Ressalta que a averbação do contrato de locação no Registro de Imóveis tem natureza constitutiva, enfatizando que não tinha ciência da existência da cláusula de vigência.

Cumpra assinalar, inicialmente, que às locações em shopping center são aplicáveis as disposições da Lei nº 8.245/1991.

A propósito:

"AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO CUMULADA COM REVISÃO DE CONTRATO LOCATÍCIO - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECURSO. IRRESIGNAÇÃO DO AUTOR/EMBARGANTE.

1. Violação do artigo 535 do CPC não configurada. Acórdão hostilizado que enfrentou, de modo fundamentado, todos os aspectos essenciais à resolução da lide.

2. À exceção do art. 54 da Lei n.º 8.245/91, os demais dispositivos de lei tidos por violados não foram prequestionados explícita ou implicitamente, haja vista que a Corte local adotou como fundamentação, questões fáticas relacionadas ao contrato de locação firmado pelos representantes da ora agravada em shopping center, sendo tais dispositivos desinfluentes à resolução da lide. Dessa sorte, à míngua de prequestionamento, o caso atrai a aplicação da Súmula n. 211 do STJ e, por analogia, da Súmula n. 282 do STF.

3. Quanto à alegada negativa de vigência do art. 54 da Lei n.º 8.245/91, verifica-se que a conclusão do acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, no sentido de que 'A Lei do Inquilinato aplica-se aos contratos de locação de espaço em shopping center (inteligência dos arts. 1º, 52 § 2º e 54 da Lei 8245/91' (EDCl no REsp 331.365, Min. HAMILTON CARVALHIDO, Terceira Seção, DJ 6.8.08).

4. Existindo no acórdão fundamento inatacado, suficiente por si só para manutenção do decisum, é de rigor a aplicação da Súmula 283/STF.

5. No que tange à questão central do feito - redução do valor do aluguel e dos encargos condominiais, bem como do pedido de reparação de danos - a Corte local firmou sua convicção a partir dos elementos fáticos probatórios. A reforma de tal entendimento demanda, necessariamente, rever o contexto fático dos autos, o que é defeso, nesta instância especial, a teor da Súmula 7/STJ.

6. Inviável a admissão do recurso especial pelo dissídio por não ter a recorrente demonstrado a divergência jurisprudencial nos moldes exigidos pelos artigos 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

7. Agravo regimental desprovido."

(AgRg no AREsp 12.044/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/08/2012, DJe 27/08/2012 - grifou-se)

Superior Tribunal de Justiça

O artigo 8º da Lei nº 8.245/1991 prevê uma hipótese de exceção ao princípio da relatividade dos contratos, segundo o qual o ajuste somente gera efeitos entre as partes, não obrigando terceiros. Para que a avença possa atingir terceiros, no caso o adquirente do imóvel locado, a lei exige que o contrato seja por prazo determinado, haja cláusula de vigência em caso de alienação e que esteja averbado na matrícula do imóvel.

Segundo Silvio de Salvo Venosa, o registro confere uma eficácia real ao vínculo obrigacional:

"(...)

Quando o legislador resolve proteger certas relações oriundas de contratos da interferência de terceiros, confere à obrigação uma eficácia real que é alcançada pelo registro (sempre o imobiliário e não o de títulos e documentos). Nessa hipótese, assim como naquela do art. 31, registrado o contrato, terceiros que venham a adquirir o imóvel devem respeitar a obrigação, durante o decurso de prazo (...). De qualquer modo, o registro confere uma eficácia limitada erga omnes que só é possível porque a lei delinea um direito real a um vínculo obrigacional. Por esse registro, autorizado pela lei, contraria-se o princípio da relatividade das convenções, segundo o qual só vincula as partes contratantes. O novo titular do domínio deve respeitar o prazo do contrato de locação, do qual não fez parte. No dizer de Antunes Varela (1977, v. 1:51), as obrigações gozam de eficácia real quando, sem perderem o caráter essencial de direitos a uma prestação, se transmitem, ou são oponíveis a terceiros, que adquiram direito sobre determinada coisa". (Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática. Lei nº 8.245, de 18-10-1991. 14ª ed. São Paulo: Atlas, 2015, págs. 70/71 - grifou-se)

Observa-se, ademais, que a cláusula de vigência, ou cláusula de respeito, implica restrição ao direito de propriedade, que se impõe ao adquirente por força do registro.

Confira-se, a propósito, a lição de Maria Helena Diniz, citando Carvalho Santos:

"(...)

Com o assentamento do contrato, o locatário poderá opô-lo a terceiros, gerando um direito real e obrigando o possível adquirente a respeitá-lo. Essa averbação, que poderá ser requerida a qualquer tempo pelo interessado, desde que o contrato esteja em vigor, emprestará ao direito pessoal os atributos do direito real, dentre eles a oponibilidade erga omnes. Daí as acertadas palavras de Carvalho Santos de que "fácil é explicar a razão de ficar o adquirente obrigado a respeitar o contrato de locação, no caso de cláusula expressa nesse sentido, devidamente registrada. É que, tendo sido a locação contratada com tal cláusula, esta vale por uma restrição convencional da propriedade, transmitindo-se com a coisa alugada: nemo plus juris in alium tranferre potest, quam ipse habet. O alienante transferiu a coisa com o encargo que a acompanhava e o adquirente não a pode ter em melhores condições do que tinha o alienante". (Lei de locações de imóveis urbanos comentada. 12ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, pág. 95 - grifou-se)

Superior Tribunal de Justiça

Nesse contexto, a averbação do contrato de locação no registro de imóveis é imprescindível para que a locação possa ser oposta ao adquirente.

Não se desconhece recente julgado desta Corte no qual foi afastada a necessidade de registro do contrato de locação. Eis a ementa do recurso:

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO. DENÚNCIA VAZIA. COMPRA E VENDA. MANUTENÇÃO CONTRATO DE LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO COMPRADOR. VALOR DA CAUSA. IMPUGNAÇÃO. FALTA DE INTERESSE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SÚMULA 7/STJ.

1. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC, quando o tribunal de origem pronuncia-se de forma clara e precisa sobre a questão posta nos autos.

2. A ausência de decisão sobre os dispositivos legais supostamente violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial. Incidência da Súmula 211/STJ.

3. Na hipótese, trata-se de ação de despejo proposta por comprador de imóvel em face de locatário. Discute-se a possibilidade do comprador de imóvel locado proceder à denúncia do contrato de locação ainda vigente, com fundamento na inexistência de averbação da referida avença na matrícula do respectivo imóvel.

4. O Tribunal de origem, após analisar a documentação apresentada pelas partes, que retratava toda a negociação de compra e venda do bem, até a lavratura da respectiva escritura, entendeu que, não obstante ausente a averbação do contrato na matrícula do imóvel, o adquirente tinha a obrigação de respeitar a locação até o seu termo final.

5. Afastada a possibilidade da recorrente denunciar o contrato de locação com base na ausência da sua averbação na matrícula do imóvel porque ela tinha inequívoco conhecimento da locação e concordara em respeitar seus termos em instrumentos firmados com o locador e proprietário anterior.

6. Ausência de interesse recursal no que tange à alegação de violação dos arts. 259, V; e 261 do CPC; e do art. 58, III, da Lei 8.245/91 porque o valor atribuído à causa, pela sentença, na ação declaratória, foi de doze locativos mensais.

7. É imprescindível, para que se possa aferir o trabalho desenvolvido pelo advogado e verificar-se a adequação ou não do percentual da verba honorária no caso em tela, que se proceda a exame de matéria de fato. Assim, incide, na espécie, a Súmula 7 desta Corte.

8. Negado provimento ao recurso especial."

(REsp 1.269.476/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/02/2013, DJe 19/02/2013 - grifou-se)

Veja-se, porém, que no mencionado julgado o adquirente, por convenção firmada com o vendedor, se obrigou a respeitar o contrato de locação em todos seus termos. Assim, não se trata propriamente de afastar a necessidade de registro, ou mesmo de ter conhecimento inequívoco da existência da cláusula de respeito, mas sim de o adquirente, por convenção, se obrigar a respeitar o contrato locatício.

Nesse linha, a doutrina de Sylvio Capanema de Souza:

"(...)

Superior Tribunal de Justiça

Ora, se o adquirente toma inequívoca ciência do contrato, que está vigendo por prazo determinado, e, na própria escritura de compra e venda, dela se fazendo ainda constar a obrigação de respeitá-lo, até o termo final, não vemos como poderá ele denunciar a locação, a não ser após expirar-se o prazo.

Se, entretanto, não constar da escritura que o adquirente aceita o contrato, prevalecerá a primeira solução (possibilidade de denúncia - acréscimo nosso)". (Da locação do imóvel urbano: direito e processo. Rio de Janeiro: Revista Forense, 2002, pág. 86 - grifou-se)

Não é por outra razão que a ilustre Relatora, Ministra Nancy Andrighi, destacou, em seu bem lançado voto, o caráter excepcional da situação retratada naqueles autos:

"(...)

Importante destacar que não se está admitindo como regra a prescindibilidade do registro público para que o contrato de locação tenha eficácia em relação ao adquirente do imóvel. Afinal, tal requisito consta da lei e tem fundamental importância nas relações entre locador/locatário e adquirente/locatário do imóvel.

Tanto assim que, nas hipóteses de exercício do direito de preferência do locatário, por exemplo, conforme jurisprudência pacífica desta Corte, a averbação do contrato de locação é indispensável para que ele se revista-se de eficácia real e permita ao inquilino haver para si o imóvel locado e vendido. Nas palavras de Silvio de Salvo Venosa, o registro público confere eficácia real a um vínculo estritamente obrigacional (Silvio de Salvo Venosa, Lei do Inquilinato Comentada, 11ª ed., São Paulo, Atlas, p. 64).

Apenas, se está, diante das peculiaridades da hipótese, afastando a possibilidade da recorrente denunciar o contrato com base na ausência dessa formalidade: o registro, porque a recorrente teve inequívoco conhecimento da locação e concordara em respeitar seus termos em instrumentos firmados com o locador e proprietário anterior, conforme reconhecido na sentença e acórdãos recorridos"(grifou-se).

No caso em apreço, é incontroverso que o contrato de locação por prazo determinado, contendo cláusula de vigência não foi levado a registro.

Apesar de não ter havido a averbação do contrato locatício, a maioria do Tribunal de origem concluiu, com base na existência de previsão de sub-rogação do adquirente na posição do locador no contrato de compra e venda, que não poderia haver a denúncia da locação, como se verifica do seguinte trecho do voto condutor do acórdão:

"(...)

O que se tem no caso em comento, todavia, não é a mera aquisição de um imóvel. Na verdade, um fundo de investimentos constituiu empresa para adquirir o empreendimento São Conrado Fashion Mall, aí incluída a integralidade ou quase integralidade das lojas, mas também sub-rogando-se em todos os contratos de locação, consoante a letra da cláusula 3.2 do contrato: A outorgada compradora se sub-roga automaticamente, nesta data e por meio desta escritura, em todos os direitos e obrigações da outorgante vendedora

Superior Tribunal de Justiça

nos contratos de locação indicados no Anexo 1.6 abaixo, na convenção de condomínio do empreendimento registrada sob nº 3/143... "(fl. 497, e-STJ).

Esse entendimento não se coaduna com a determinação da Lei de Locações.

É certo que no contrato de compra e venda há cláusula dispondo que o adquirente se sub-rogou nas obrigações do locador nas diversas locações ali mencionadas, mas é somente isso (fl. 146, e-STJ). Não há referência à existência de cláusula de vigência, muito menos ao fato de que o comprador respeitaria a locação até o termo final, como destaca o voto vencido:

"(...)

O fato de ter constado do contrato de aquisição do imóvel pela apelada de que a mesma ficava sub-rogada automaticamente em todos os direitos e obrigações da outorgante vendedora nos contratos de locação indicados, data venia, por si só, não é oponente ao pleito de retomado do imóvel na hipótese dos autos, pois a referida cláusula não informa sobre a existência de cláusula de vigência nos contratos de locação indicados, apenas que tais imóveis estavam alugados. Não se olvide que, como cediço, a venda rompe a locação.

Assim, para a validade de referida cláusula de vigência, incumbia à apelante/locatária o registro do contrato no RGI, mormente porque, conforme acima exposto, constou expressamente da referida cláusula que a sua validade estava condicionada ao registro no contrato no RGI"(fl. 501, e-STJ - grifou-se).

Nesse contexto, não tendo a adquirente se obrigado a respeitar as locações até o termo final, não é possível lhe impor restrição ao direito de propriedade, afastando disposição expressa de lei.

3. Do dispositivo

Ante o exposto, dou provimento ao recurso para julgar procedente o pedido para declarar rescindido o contrato de locação e decretar o despejo da parte ré, fixando o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação voluntária do imóvel.

Custas e honorários advocatícios na forma da sentença.

Prejudicada a análise das demais questões.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2017/0101094-9 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.669.612 / RJ**

Números Origem: 02733207220158190001 201625120520 2733207220158190001

PAUTA: 07/08/2018

JULGADO: 07/08/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : REC SAPHYR FASHION MALL EMPREENDIMENTOS S.A
ADVOGADO : JOÃO AUGUSTO BASÍLIO - RJ073385
ADVOGADOS : ANA LUISA FERNANDES PEREIRA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF026088
 JORGE LUÍS CORRÊA DO LAGO - RJ057798
 MARCELO BRÍGIDO AYALA PEREIRA E OUTRO(S) - RJ197672
RECORRIDO : BELA VISTA PRODUCOES CULTURAIS LTDA
ADVOGADOS : EMANUEL ROBERTO DE NORA SERRA - RJ011900
 ROMILDO FLORINDO DE LIMA - RJ074646
 ROBERTO VALENTE SERRA E OUTRO(S) - RJ172915
 BRUNO PATRICK BATISTA CARVALHAES - RJ182762

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel - Despejo por Denúncia Vazia

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). **ANDREIA BARBOSA RORIZ**, pela parte RECORRENTE: REC SAPHYR FASHION MALL EMPREENDIMENTOS S.A

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrichi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.