



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000322284

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1055751-43.2023.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que são embargantes NEPHRON ASSISTÊNCIA NEFROLÓGICA LTDA. e BRASNEFRO PARTICIPAÇÕES S.A., são embargados ANNA ZILDA ROSSI, ESTERINA ROSSI NAHAS, ANTONIO ROSSI (ESPÓLIO), ÍNGRIDE CARLOTA REIMER ROSSI (INVENTARIANTE) e WILMA ANNITA ROSSI RAIMBAULT.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39318

Embargos de Declaração nº 1055751-43.2023.8.26.0100/50000

Comarca: São Paulo

Embargantes: Nephron Assistência Nefrológica Ltda. e Brasnefro Participações S/A

Embargados: Anna Zilda Rossi e Outros

31ª Câmara de Direito Privado

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. FATO NOVO. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL NO CURSO DA LIDE. CIRCUNSTÂNCIA QUE ERA DE CONHECIMENTO PRÉVIO DAS EMBARGANTES. EXTENSÃO DOS EFEITOS DA SENTENÇA AO ADQUIRENTE. CARÁTER PROTELATÓRIO. MULTA APLICADA. RECURSO REJEITADO.

I. Caso em Exame

1. Embargos de declaração opostos contra Acórdão que negou provimento ao recurso das embargantes. Alegação de fato novo consubstanciado na alienação do imóvel a terceiro, alterando a legitimidade processual para execução da ordem de despejo.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a alienação do imóvel no curso da lide altera a legitimidade processual para execução da ordem de despejo e impõe a extinção do processo, sem resolução do mérito.

III. Razões de Decidir

3. A decretação de despejo decorre automaticamente da improcedência do pleito renovatório (art. 74 da Lei nº 8.245/91).

4. A alienação do imóvel no curso da lide não gera carência superveniente, pois os efeitos da sentença se estendem ao adquirente (art. 109, § 3º, do CPC).

5. Embargantes que tinham conhecimento prévio da alienação do imóvel e somente noticiaram o fato no âmbito dos presentes aclaratórios, após a improcedência do recurso de Apelação, com o propósito manifesto de tumultuar o andamento processual e perpetuar a sua permanência no imóvel por via transversa, o que não se admite.

IV. Dispositivo e Tese

6. Rejeição dos embargos declaratórios. Multa de 2% sobre

o valor atualizado da causa imposta às embargantes. Tese de julgamento: 1. A alienação do imóvel no curso da lide não acarreta a extinção do processo, por carência superveniente, cabendo ao adquirente executar a ordem de despejo, caso não haja a desocupação voluntária do imóvel. 2. Aplicação de multa em razão do caráter protelatório do recurso.

Legislação Citada:

CPC, art. 485, VI; art. 109, § 3º; art. 1.022; art. 1.026, § 2º; Lei nº 8.245/91, art. 27; art. 8º, caput; art. 74.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgInt no AgInt no AREsp nº 889.222/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 06.10.2016; STJ, Pet. nº 9.971/DF, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 17.12.2013.

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração opostos por **NEPHRON ASSISTÊNCIA NEFROLÓGICA LTDA.** e **BRASNEFRO PARTICIPAÇÕES S/A** contra o v. Acórdão de fls. 1.123/1.134 que, por votação unânime, negou provimento ao recurso das embargantes.

Sustentam, em síntese, a ocorrência de fato novo consubstanciado na alienação do imóvel a terceiros no curso da lide, o que altera a legitimidade processual para execução da ordem de despejo e impõe a extinção do processo, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC, ressaltando que as matérias de ordem pública podem ser arguidas em qualquer momento processual.

É o relatório, passo ao voto.

I -- Os embargos declaratórios, conquanto

devam ser conhecidos, não comportam acolhimento.

Conforme decidido pelo V. Acórdão recorrido, os locadores notificaram a locatária para exercer o direito de preferência sobre o imóvel em **12/04/2023**, ocasião em que informaram adequadamente as condições do negócio e franquearam o acesso à documentação mediante agendamento prévio, em consonância com o disposto no art. 27 da Lei nº 8.245/91 (fls. 125/126).

Na ocasião, os recorrentes se limitaram a afirmar que pretendiam prorrogar o contrato de locação, pelo prazo de 5 (cinco) anos, a partir de 20/02/2024, mediante o pagamento de aluguel, no valor de R\$ 67.000,00, reajustado anualmente pelo IGPM-FGV (fls. 127/128), o que não foi aceito pelos locadores e, portanto, autorizava a denúncia do contrato, com a consequente retomada do imóvel, nos termos do art. 8º, *caput*, da Lei nº 8.245/91.

Nesse contexto, foi distribuída a presente ação renovatória, em **04/05/2023**, sendo de conhecimento inequívoco das embargantes que o imóvel locado estava sendo negociado com terceiro.

A decretação de despejo, no caso concreto, *decorre automaticamente da improcedência do pleito renovatório*, nos termos do art. 74 da Lei nº 8.245/91, não havendo falar em carência superveniente em razão da alienação do imóvel locado no curso da lide, sobretudo porque os efeitos da sentença proferida entre as partes originárias se estendem ao adquirente (art. 109, § 3º, do CPC).

E mais do que isso, verifica-se que a certidão atualizada da matrícula do imóvel foi obtida pelos embargantes em **28/08/2024** (fl. 14), ou seja, muito anteriormente ao julgamento do recurso de Apelação por esta C. 31ª Câmara de Direito Privado, realizado em **11/03/2025**, e somente foi apresentada neste momento processual, de forma

oportunista, após a improcedência do recurso interposto, com o propósito manifesto de tumultuar o andamento processual e perpetuar a sua permanência no imóvel por via transversa, o que não se admite.

Sobre o tema, a doutrina e a jurisprudência vedam a prática da denominada “*nulidade guardada*”, em observância ao princípio da vedação do comportamento contraditório, o que se aplica analogicamente ao caso concreto, com relação à tese de carência superveniente arguida no âmbito dos presentes aclaratórios:

“Como resume a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, com efeito, “o Poder Judiciário não pode compactuar com a chamada nulidade guardada, em que falha processual sirva como uma ‘carta na manga’, para utilização eventual e oportuna pela parte, apenas caso seja do seu interesse”. E este entendimento deve aplicar-se, também segundo o STJ, mesmo quando se tratar de matérias de ordem pública ou de nulidades absolutas. Trata-se, enfim, de caso típico de *Verwirkung* (ou *suppressio*), porque ocorre aqui “a perda do direito da parte de alegar nulidade, em razão do lapso de tempo transcorrido, que fez surgir a confiança de que não mais alegaria a nulidade” (**Renato Resende Beneduzi, Comentários ao Código de Processo Civil, v. II, RT, 2016, nota 1 ao art. 145**).

Nesse sentido:

“A Jurisprudência desta Corte, no entanto, entende que, mesmo em se tratando de nulidade absoluta, a parte deve alegar no primeiro momento em que falar nos autos, pois “O Poder Judiciário não pode compactuar com a chamada nulidade guardada, em que falha processual sirva como uma ‘carta na manga’, para utilização eventual e oportuna pela parte, apenas caso seja do seu interesse”” (**AgInt. no AgInt. no AREsp. nº 889.222/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. em**

06/10/2016).

“4. A nulidade absoluta do processo deve ser alegada no primeiro momento oportuno em que teve a parte para se manifestar nos autos, sob pena de ocorrência de preclusão temporal.

5. O Poder Judiciário não pode compactuar com a chamada nulidade guardada, em que falha processual sirva como uma "carta na manga", para utilização eventual e oportuna pela parte, apenas caso seja do seu interesse. ” (Pet. nº 9.971/DF, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. em 17/12/2013).

O recurso ora interposto tem nítido caráter protelatório, ausente qualquer argumento jurídico relevante a fim de infirmar a conclusão adotada por esta C. Câmara, não se adequando, como seria de rigor, às hipóteses elencadas no art. 1.022 do CPC.

Utiliza-se, portanto, a parte embargante do presente recurso para se opor, **injustificadamente**, ao andamento do processo, guardando caráter manifestamente protelatório, **circunstância que enseja a imposição de multa às embargantes, que fixo em 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da causa** (fl. 10 - autos de origem), em favor dos embargados, consoante autoriza o § 2º do art. 1.026¹ do CPC.

II -- Ante o exposto, e pelo meu voto, REJEITO os embargos declaratórios, impondo-se à parte embargante multa de 2% do valor atualizado da causa.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator

¹ Art. 1.026, § 2º Quando manifestamente protelatórios os embargos de declaração, o juiz ou o tribunal, em decisão fundamentada, condenará o embargante a pagar ao embargado multa não excedente a dois por cento sobre o valor atualizado da causa.