



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CÂMARA CÍVEL - PROJUDI

Praça do Centro Cívico, 269 - Palácio da Justiça, - Centro - Boa Vista/RR - CEP: 69.301-380

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 9000567-51.2026.8.23.0000

AGRAVANTE: ANTONIO CLAUDIO SIMPLICIO DE SOUSA

AGRAVADO: MOREIRAMAQ EMPREENDIMENTO LTDA

RELATORA: DESEMBARGADORA ELAINE BIANCHI

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento, com pedido de efeito suspensivo ativo, interposto por Antonio Claudio Simplicio de Sousa contra decisão interlocutória proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Boa Vista nos autos dos Embargos de Terceiro n.º 0845520-30.2025.8.23.0010.

Na origem, o magistrado de primeiro grau deferiu medida liminar para suspender a ordem de despejo anteriormente concedida na ação principal (n.º 0834224-11.2025.8.23.0010), acolhendo a alegação da empresa Moreiramaq Empreendimento LTDA no sentido de que seria possuidora direta e qualificada do imóvel e de que a desocupação causaria danos irreparáveis às suas atividades empresariais.

Em suas razões recursais, o agravante sustenta a reforma do *decisum*, arguindo que: a) a agravada carece de legitimidade ativa *ad causam*, visto que o contrato de locação inadimplido foi formalizado por escrito exclusivamente com a pessoa física do Sr. Edimilson Vale Moreira; b) existe vedação contratual expressa quanto à sublocação, cessão ou empréstimo do imóvel a terceiros, tornando a posse da empresa clandestina; c) a questão atinente à ilegitimidade da empresa para intervir no despejo já foi apreciada e rejeitada por este Tribunal no Agravo de Instrumento n.º 9002506-03.2025.8.23.0000; d) há cláusula expressa de renúncia ao direito de retenção por benfeitorias, consoante a Súmula 335 do STJ; e e) o *periculum in mora* inverso milita em seu favor, ante o inadimplemento de aluguéis que supera o montante de R\$ 30.000,00.

Em decisão inicial (EP n.º 8.1), foi concedido o efeito suspensivo ativo para suspender os efeitos da decisão de primeiro grau e reestabelecer imediatamente a ordem de despejo no processo principal. Interposto Agravo Interno pela empresa agravada, a 2ª Turma Cível deste Egrégio Tribunal de Justiça, por unanimidade, negou provimento ao recurso, mantendo incólume a decisão monocrática.

Parte agravada devidamente intimada para apresentar contrarrazões (EP n.º 13).

É o relatório.

Vieram-me os autos conclusos.

Inclua-se o feito em pauta de julgamento virtual.

Boa Vista - RR, 21 de setembro de 2026.

(ae) Des. **Elaine Bianchi** – Relatora

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 9000567-51.2026.8.23.0000

AGRAVANTE: ANTONIO CLAUDIO SIMPLICIO DE SOUSA

AGRAVADO: MOREIRAMAQ EMPREENDIMENTO LTDA

RELATORA: DESEMBARGADORA ELAINE BIANCHI

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do presente Agravo de Instrumento.

No mérito, a pretensão recursal manifestada pelo proprietário do imóvel comporta integral provimento, impondo-se a reforma definitiva da decisão interlocutória de primeiro grau que paralisou a ordem de desocupação do bem.

A controvérsia cinge-se em verificar a probabilidade do direito e a subsistência do provimento jurisdicional que concedeu liminar em Embargos de Terceiro opostos pela empresa ocupante, sobrestando os efeitos da decisão proferida na Ação de Despejo por Falta de Pagamento n.º 0834224-11.2025.8.23.0010.

Inicialmente, cumpre destacar que a relação jurídica locatícia subjacente foi formalizada por meio de instrumento escrito celebrado exclusivamente entre o locador agravante e a pessoa física de Edimilson Vale Moreira.

Vige no ordenamento jurídico pátrio o Princípio da Autonomia da Personalidade Jurídica, hodiernamente positivado no art. 49-A do Código Civil, segundo o qual a pessoa jurídica não se confunde com os seus sócios, associados, instituidores ou administradores. Assim, os direitos e obrigações assumidos pela pessoa física do administrador não se comunicam e tampouco aproveitam à pessoa jurídica, ante a inequívoca distinção dos sujeitos de direito e a separação patrimonial. Por possuírem personalidades jurídicas distintas, inviável se mostra a pretensão da empresa de ingressar no feito ou de invocar tutela possessória decorrente de contrato do qual jamais fez parte, consoante se extrai da jurisprudência pátria, a exemplo do seguinte julgado do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. CITAÇÃO DO SÓCIO AVALISTA. PEDIDO DE RECONHECIMENTO DA CITAÇÃO DA PESSOA JURÍDICA. INADMISSIBILIDADE. PERSONALIDADES DISTINTAS. A pessoa física e a pessoa jurídica não se confundem, por terem personalidades distintas. Desta forma, inviável o reconhecimento da validade da citação da pessoa jurídica, através da citação do seu sócio, mesmo que seja representante legal, quando o

ato judicial foi direcionado a este como devedor/avalista, e não como responsável pela empresa executada, cujo nome nem mesmo figurou na respectiva ordem citatória. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO." (TJ-GO - AI: 55197453320238090051 GOIÂNIA, Relator: Des(a). SEBASTIÃO LUIZ FLEURY, 7ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ (S/R)).

Soma-se a isso o fato de que o instrumento contratual ostenta cláusula expressa de vedação à sublocação, cessão, transferência ou empréstimo do imóvel sem o prévio e formal consentimento do locador.

A teor do que dispõe o artigo 13 da Lei n.º 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), a cessão da locação depende de consentimento prévio e escrito do locador, de sorte que a ausência de anuência formal qualifica a ocupação exercida pela empresa terceira como clandestina, ilegítima e ineficaz perante o proprietário. Nesse exato sentido caminha a orientação firmada pela jurisprudência estadual, valendo transcrito o precedente do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE TERCEIRO. INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE SUSPENSÃO DO DESPEJO LIMINAR. DECISÃO QUE NÃO MERECE REFORMA. SUBLOCAÇÃO ILEGÍTIMA. Conforme dispõe o artigo 13 da Lei nº 8.245/91, a sublocação depende de 'consentimento prévio e escrito do locador', inexistente no caso em apreço, razão pela qual a sublocação se caracteriza como ilegítima, sendo a pretensão recursal carente de respaldo legal, pois não pode ser oponível aos locadores/agravados. Recurso desprovido." (TJ-RJ - AI: 00454925420168190000, Relator: Des. CLÁUDIO DE MELLO TAVARES, Data de Julgamento: 30/11/2016, DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL).

Outrossim, a alegação da agravada de que exerceria posse qualificada em razão da realização de investimentos e benfeitorias na área esbarra em óbice contratual intransponível.

O contrato de locação prevê a renúncia expressa ao direito de retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, as quais se incorporam automaticamente ao bem. Essa estipulação é plenamente válida sob a ótica da Súmula nº 335 do Superior Tribunal de Justiça:

Súmula 335/STJ: "Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção."

Reafirmando a higidez desse verbete sumular, o Superior Tribunal de Justiça pacificou que a existência de cláusula contratual de renúncia às benfeitorias afasta o direito de retenção e esvazia a probabilidade do direito alegado pelo ocupante do bem, nos termos do julgado a seguir transcrito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E DIREITO DE RETENÇÃO. INDENIZAÇÃO. RENÚNCIA EXPRESSA EM CONTRATO. POSSIBILIDADE. SÚMULA 335/STJ. 1. Ação de despejo c/c cobrança. 2. As cláusulas contratuais que dispõem sobre a renúncia à indenização das benfeitorias e ao exercício

do direito de retenção encontram respaldo na Súmula 335/STJ, segundo a qual 'nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção.'. Precedentes. 3. Agravo interno não provido."

(STJ - AgInt no AREsp: 2359619 BA 2023/0148452-9, Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 02/10/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 04/10/2023).

Ademais, impõe-se ressaltar que a matéria atinente à ilegitimidade da empresa para intervir no despejo e a prevalência do pacto locatício formal já fora objeto de apreciação e rejeição por este Egrégio Tribunal de Justiça no julgamento do Agravo de Instrumento n.º 9002506-03.2025.8.23.0000. Naquela oportunidade, restou categoricamente assentado por esta Relatoria que a ação de despejo por falta de pagamento possui natureza pessoal e, visando rescindir a relação locatícia, as partes legítimas são unicamente aquelas que figuram no contrato originário. A propositura posterior de Embargos de Terceiro para tentar rediscutir a mesma relação jurídica representa nítida tentativa de obstar a eficácia da jurisdição e comprometer a estabilidade das decisões judiciais, o que não pode ser chancelado por esta Corte.

Por fim, sob a ótica do perigo de dano, o risco reverso milita manifestamente em favor do proprietário agravante.

A manutenção da decisão de primeiro grau impunha ao locador um ônus desproporcional, obrigando-o a suportar a ocupação de seu prédio por quem não possui vínculo contratual legítimo e, pior, sob um cenário de inadimplência que ultrapassa os R\$ 30.000,00.

A privação dos frutos do imóvel e a impossibilidade de reaver a posse direta do bem diante de expressivo débito configuram o *periculum in mora* reverso, justificando o provimento definitivo do recurso para cassar a liminar concedida na origem.

Diante do exposto, em consonância com a fundamentação delineada, confirmo a liminar proferida nesses autos (EP n.º 8), e voto pelo provimento do Agravo de Instrumento, para reformar a decisão interlocutória proferida nos Embargos de Terceiro n.º 0845520-30.2025.8.23.0010 e cassar a liminar que havia suspenso o despejo, restabelecendo a plena eficácia da ordem de desocupação emanada da Ação de Despejo n.º 0834224-11.2025.8.23.0010.

É como voto.

Intimem-se.

Boa Vista - RR, data constante no sistema.

(ae) Desa. **Elaine Bianchi** – Relatora

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 9000567-51.2026.8.23.0000

AGRAVANTE: ANTONIO CLAUDIO SIMPLICIO DE SOUSA

AGRAVADO: MOREIRAMAQ EMPREENDIMENTO LTDA

RELATORA: DESEMBARGADORA ELAINE BIANCHI

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO EM FASE EXECUTIVA. LIMINAR CONCEDIDA NA ORIGEM PARA SUSPENDER A DESOCUPAÇÃO. REFORMA NECESSÁRIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL FIRMADO EXCLUSIVAMENTE COM A PESSOA FÍSICA DO ADMINISTRADOR. AUTONOMIA DA PERSONALIDADE JURÍDICA (ART. 49-A DO CÓDIGO CIVIL). DISTINÇÃO ENTRE O SÓCIO E A PESSOA JURÍDICA OCUPANTE. ILEGITIMIDADE ATIVA *AD CAUSAM*. VEDAÇÃO CONTRATUAL EXPRESSA À SUBLOCAÇÃO OU CESSÃO SEM ANUÊNCIA DO LOCADOR (ART. 13 DA LEI Nº 8.245/1991). OCUPAÇÃO CLANDESTINA E IRREGULAR PERANTE O PROPRIETÁRIO. RENÚNCIA AO DIREITO DE RETENÇÃO E INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. VALIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL EXPRESSA. APLICABILIDADE INTEGRAL DA SÚMULA Nº 335 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. REITERAÇÃO DE TESES JÁ AFASTADAS EM RECURSO ANTERIOR (AI Nº 9002506-03.2025.8.23.0000). OFENSA À ESTABILIDADE E BOA-FÉ PROCESSUAL. PERICULUM IN MORA INVERSO EVIDENCIADO. INADIMPLEMENTO CONCRETO SUPERIOR A TRINTA MIL REAIS. REVOGAÇÃO DEFINITIVA DA LIMINAR CONCEDIDA NA ORIGEM. CONFIRMAÇÃO DO EFEITO SUSPENSIVO ATIVO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, acordam os membros da 2ª

Turma da Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Roraima, à unanimidade de votos, em dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Relatora. Participaram do julgamento os eminentes Desembargadores: Mozarildo Cavalcanti (Presidente e Julgador), Elaine Bianchi (Relatora) e Cristóvão Suter (Julgador). Sala de Sessão Virtual do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Roraima. Data constante no sistema.

(ae) Des. **Elaine Bianchi** – Relatora