

BRAZIL / JUDGMENT

Despejo Superior Tribunal De Justi a Unknown 6a3db9a67ccdbf40b16a2a49

COURT

Superior Tribunal de Justiça

Source: dadosabertos.web.stj.jus.br · Research copy typeset by Esheria. Not court-issued or certified.

DECISÃO

Examina-se recurso especial interposto por CARLOS EDUARDO CIPRIANO DE OLIVEIRA e PATRICIA CIPRIANI, fundamentado, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/DF.

Recurso especial interposto em: 25/10/2024.

Atribuído ao gabinete em: 03/02/2025.

Ação: de despejo, ajuizada por LÁZARO MARQUES DE ANDRADE em face dos recorrentes (e-STJ fls. 11-14).

Sentença: julgou procedentes os pedidos para (i) decretar a resolução do contrato de locação firmado entre as partes; (ii) determinar o despejo dos recorridos do imóvel; (iii) condenar aos recorridos ao pagamento dos aluguéis vencidos e acessórios da locação, corrigida pelo INPC e acrescidas de juros legais de 1% (um por cento) ao mês, ambos a partir da propositura da ação, incluídas na condenação as parcelas que tenham a mesma natureza dos débitos ora objeto de cobrança e que vencerem inclusive após o trânsito em julgado, até a data do efetivo pagamento. Julgou improcedentes os pedidos contidos na reconvenção (e-STJ fls. 103-106).

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pelos recorrentes, nos termos da seguinte ementa:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUEIS. CESSÃO DA LOCAÇÃO REALIZADA SEM O CONSENTIMENTO DO LOCADOR. SUBSISTÊNCIA DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO. GRATUIDADE DE JUSTIÇA REQUERIDA PELO RÉU NA APELAÇÃO. AUSÊNCIA DE PROVA DE MODIFICAÇÃO DA SITUAÇÃO FINANCEIRA. INDEFERIMENTO.

I. À falta de prova de que o locador concordou com a cessão da locação, subsiste a obrigação do locatário de pagamento dos aluguéis, consoante a inteligência dos artigos 13 e 23, inciso I, da Lei 8.245/1991.

II. Na hipótese em que o réu requer a gratuidade de justiça diretamente na apelação, é preciso que comprove alteração da situação financeira hábil a descortinar insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios.

III. Apelação desprovida. (e-STJ fls. 569-585).

Embargos de declaração: opostos pelos recorridos, foram rejeitados (e-STJ fls. 620-636).

Recurso especial: aponta violação do parágrafo único do art. 6º da Lei n. 8.245/91 e requer a concessão de efeito suspensivo.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

- Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido, apesar da interposição de embargos de declaração, não decidiu acerca dos argumentos invocados parte recorrente em seu recurso especial quanto ao parágrafo único do art. 6º da Lei n. 8.245/91, o que inviabiliza o seu julgamento. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 211/STJ.

Ressalto, por oportuno, que o referido artigo foi mencionado pela primeira vez no recurso especial, caracterizando verdadeira inovação das teses de defesa, de modo que não era dado ao TJDFT analisar a controvérsia tendo em vista tais normas.

- Do reexame de fatos e provas

Ainda que assim não fosse, alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à denúncia e resolução do contrato, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ.

Confira-se, por oportuno, a análise realizada pelas instâncias ordinárias acerca do contexto fático-probatório dos autos (e-STJ fls. 574-575):

"Não há prova da aquiescência expressa ou tácita do locador (Lázaro Marques de Andrade) à cessão da locação proveniente do trespasse do estabelecimento comercial instalado no imóvel alugado.

..

Os Apelantes, todavia, não se desincumbiram do ônus de comprovar a adesão, expressa ou implícita, do locador (Lázaro Marques de Andrade) à cessão da sublocação.

A única testemunha inquirida (Elias Siqueira da Silva), que foi gerente do restaurante que funcionava no imóvel locado, afirmou que o locador exigiu a celebração de novo contrato de locação e que o cessionário do estabelecimento empresarial teve sua documentação desaprovada e, por isso, não se concretizou a nova relação locatícia. Confira-se:

"Juiz: O senhor sabe dizer se o senhor Lázaro tomou conhecimento de que o senhor Carlos Eduardo estava transferindo o restaurante para o senhor Arismeu

Testemunha: não.

Juiz: Por que o senhor afirma isso

Testemunha: porque, quando foi para o senhor Arismeu assumir, o Dr. Lázaro é, colocou que o contrato era na Abadia e não queria que fosse mais na Abadia e indicou uma outra imobiliária para que o Arismeu fizesse o contrato.

Juiz: Sabe dizer qual é a imobiliária

Testemunha: Não.

Juiz: pode falar, então.

Testemunha: até onde eu sei, a documentação deles não foi aprovada, né. Ele ficou.. entrega hoje, entrega amanhã.."

Conclui-se, assim, que os Apelantes não se desincumbiram do ônus de comprovar que o Apelado aceitou, ainda que tacitamente, a cessão da locação, contexto dentro do qual não se alteram, entre os contratantes, os direitos e obrigações do contrato locatício celebrado."

Os recorrentes, por sua vez, alegam que "denunciou o Contrato por tempo indeterminado ao Locador, informando seu interesse na resolução, pelo fato de ter encerrado as atividades comerciais e firmado um contrato de Trespasse Comercial com um Terceiro, fato comprovadamente conhecido pelo Recorrido", questões cuja análise perpassam necessariamente pelo exame de matéria fática.

Nessa perspectiva, alterar o decidido no acórdão impugnado quanto aos pontos elencados exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

Forte nessas razões, com fundamento no art. 932, III, do CPC, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

Prejudicado o pedido de efeito suspensivo.

Deixo de majorar os honorários fixados anteriormente, porquanto já atingido o limite máximo previsto no art. 85, § 2º, do CPC.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar sua condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC.

Publique-se. Intimem-se.

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação de despejo.

2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
 3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
 4. Recurso especial não conhecido.
-

Source & reproduction note

Judgment wording, source notices and original paragraph numbers are retained. Esheria supplies the layout and this PDF's page numbers; these are not the source pagination. This is a research copy, not an official or certified court document. Check quotations, citations and publication restrictions against the original source before relying on it.

ORIGINAL SOURCE <https://dadosabertos.web.stj.jus.br/dataset/a2cd85cc-1391-4ebc-aeed-a45dd75a7987/resource/ee070dea-11a0-42f8-941b-3e1dfe896aaf/download/textos20250505.zip>

CASE PAGE <https://chat.esheria.ai/case-law/brazil/despejo-superior-tribunal-de-justi%C3%A7a-unknown--6a3db9a67ccdbf40b16a2a49>

Prepared on 29 October 2026 · Esheria