

BRAZIL / JUDGMENT

Despejo Superior Tribunal De Justi a Unknown 6a3dc2227ccdbf40b16f4ece

COURT

Superior Tribunal de Justiça

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

DECISÃO

Cuida-se de Agravo apresentado por ANDERSON CLAYTON FRUTUOSO MALHEIROS e OUTROS à decisão que não admitiu seu Recurso Especial.

O apelo, fundamentado no artigo 105, III, alínea "a", da CF/88, visa reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS, assim resumido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS. DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA. PERDA DE OBJETO DA AÇÃO DE DESPEJO. COBRANÇA DE ALUGUÉIS. ENCARGOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. COMPROVAÇÃO. 1 A COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS FOI CONFIRMADA PELO INADIMPLEMENTO DOS RÉUS, QUE TÊM A RESPONSABILIDADE DE PROVAR O PAGAMENTO, CONFORME ESTIPULADO NO CONTRATO. 2 A SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL NÃO É CABÍVEL, POIS O CONTRATO FOI CELEBRADO DIRETAMENTE COM OS RÉUS, QUE ASSUMIRAM AS OBRIGAÇÕES PESSOALMENTE, SEM BASE LEGAL PARA TRANSFERÊNCIA DA RESPONSABILIDADE. 3 A INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS É FUNDAMENTADA EM PROVAS DE DETERIORAÇÃO DO IMÓVEL, SENDO QUE OS RÉUS NÃO CONSEGUIRAM CONTESTAR DE MANEIRA EFICAZ NEM APRESENTAR ORÇAMENTOS DE REPAROS QUE PUDESSEM REFUTAR O VALOR SOLICITADO PELA AUTORA. 4 A MULTA COMPENSATÓRIA É EXIGÍVEL EM SUA TOTALIDADE DEVIDO AO INADIMPLEMENTO, COM A CLÁUSULA CONTRATUAL ESPECÍFICA. APELAÇÃO DESPROVIDA

Quanto à controvérsia, pela alínea "a" do permissivo constitucional, a parte recorrente aduz ofensa ao art. 944 do Código Civil, no que concerne ao descabimento da cobrança do valor de R\$ 9.648,00 (nove mil seiscentos e quarenta e oito reais) referente a danos materiais em imóvel, porquanto não comprovada deterioração alheia ao uso normal da propriedade locada, o que é ônus do locador, inexistindo, no caso, possibilidade para que o quantum indenizatório seja presumido. Argumenta:

Na origem se constata que, a recorrida cobra o valor de R\$ 9.648,00 (nove mil seiscentos e quarenta e oito reais) apenas com material de pintura do imóvel locado.

Além disso, o locatário não tem a obrigação de devolver o imóvel totalmente livre de deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel locado (artigo 23, III, da Lei 8.245 /91).

A recorrente não exigiu laudo de vistoria para proceder com a locação do imóvel. Neste caso, o ônus da prova acerca do estado de conservação do imóvel, quando do início do contrato, competiria ao locador/recorrida, que bastaria apresentar o laudo de vistoria para suprir o ponto controvertido.

..

Portanto, requer a parte recorrente a reforma do v. acórdão, e da sentença para decotar do valor da condenação a importância de R\$ 9.648,00 (nove mil seiscentos e quarenta e oito reais) uma vez que, pelas provas colacionadas aos autos, não há como mensurar valores exatos e a extensão dos danos para eventual ressarcimento, sendo que a indenização por danos materiais não pode ser presumida, mas deve ser demonstrada por prova documental, o que não foi evidenciada no presente caso (fls. 347-349).

É o relatório.

Decido.

Quanto à controvérsia, o Tribunal a quo se manifestou nos seguintes termos:

Em relação aos danos materiais, a autora comprovou a deterioração do imóvel e, diante da ausência de orçamentos alternativos pelos réus, foi validado o valor apresentado pela autora. Sobre a multa compensatória, o acórdão aplicou a cláusula contratual de forma correta, afastando a aplicação do artigo 4º da Lei 8.245/91, visto que o caso tratava de inadimplemento, e não de devolução antecipada (fl. 334, grifo meu).

Assim, incide a Súmula n. 7 do STJ ("A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial"), porquanto o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do acervo fático-probatório juntado aos autos.

Nesse sentido: AgInt no REsp n. 2.113.579/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJEN de 27/3/2025; AgInt no AREsp n. 2.691.829/SP, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJEN de 28/3/2025; AREsp n. 2.839.474/SP, relator Ministro Reynaldo Soares da Fonseca, Quinta Turma, DJEN de 26/3/2025; AgInt no REsp n. 2.167.518/RS, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, DJEN de 27/3/2025; AgRg no AREsp n. 2.786.049/SP, relator Ministro Messod Azulay Neto, Quinta Turma, DJEN de 26/3/2025; AgRg no AREsp n. 2.753.116/RN, relator Ministro Sebastião Reis Júnior, Sexta Turma, DJEN de 25/3/2025; AgInt no REsp n. 2.185.361/CE, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, DJEN de 28/3/2025; AgRg no REsp n. 2.088.266/MG, relator Ministro Antonio Saldanha Palheiro, Sexta Turma, DJEN de 25/3/2025; AREsp n. 1.758.201/AM, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Segunda Turma, DJEN de 27/3/2025; AgInt no AREsp n. 2.643.894/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJEN de 31/3/2025; AgInt no AREsp n. 2.636.023/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 28/3/2025; AgInt no REsp n. 1.875.129/PE, relator Ministro Paulo

Sérgio Domingues, Primeira Turma, DJEN de 21/3/2025.

Ante o exposto, com base no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, conheço do Agravo para não conhecer do Recurso Especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários de advogado em desfavor da parte recorrente em 15% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão de justiça gratuita.

Publique-se.

Intimem-se.

EMENTA

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/967990d6-8e08-4021-9c6c-5626b7708828/download/textos20250728.zip
CASE PAGE	https://chat.esheria.ai/case-law/brazil/despejo-superior-tribunal-de-justi%C3%A7a-unknown--6a3dc2227ccdbf40b16f4ece

Prepared on 26 October 2026 · Esheria