

BRAZIL / JUDGMENT

Despejo Superior Tribunal De Justi a Unknown 6a3dc8de7ccdbf40b1732ffd

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 WALTER GAWLINSKI 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 ESTADO DO PARANÁ, assim resumido:

APELAÇÕES CÍVEIS - AÇÃO DE DESPEJO - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA - INSURGÊNCIA DA PARTE RÉ - NÃO ACOLHIMENTO - ALEGAÇÃO DE VÍCIO NO NEGÓCIO JURÍDICO - NÃO DEMONSTRADA - IMPOSSIBILIDADE DE PRESUNÇÃO - RÉ QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO ÔNUS PROBATÓRIO - ALEGAÇÃO DE PAGAMENTO A CREDOR PUTATIVO - IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO - RECORRENTE QUE TINHA CONHECIMENTO DO VERDADEIRO CREDOR - ENTREGA DAS CHAVES REALIZADA A TERCEIRA PESSOA - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

Quanto à controvérsia, a parte recorrente alega violação dos arts. 113, § 1º, III e 422 do CC, no que concerne ao reconhecimento de que o recorrido tinha o dever, como credor, em mitigar o próprio prejuízo (duty to mitigate the loss), eis que não lançou mão das providências legais que tinha a seu dispor para reaver o imóvel locado, trazendo a seguinte argumentação:

O acórdão recorrido incorre em violação aos arts. 113, §1º, III, e 422 do Código Civil, ao desconsiderar que a parte autora, mesmo estando de posse de liminar judicial de despejo deferida em 09/08/2022, manteve-se inerte quanto ao seu cumprimento, preferindo não reaver o imóvel por meio das vias legais que estavam à sua disposição.

..

O acórdão merece ser reformado, pois essa conduta caracteriza flagrante desrespeito à teoria da mitigação do próprio prejuízo (duty to mitigate the loss), que impõe ao credor o dever de atenuar os efeitos de um eventual inadimplemento, adotando providências razoáveis para conter o agravamento do dano, sob pena de perder o direito de exigir integralmente os efeitos patrimoniais da omissão do devedor.

..

A recorrida não adotou nenhuma medida para efetivar a reintegração do imóvel, mesmo dispondo de decisão judicial favorável.

Sua conduta revela deliberada passividade com o único objetivo de prolongar artificialmente os efeitos econômicos da suposta inadimplência locatícia, para posteriormente intentar ação de cobrança de valores acumulados (fls. 603-607).

É o relatório.

Decido.

Quanto à controvérsia, o acórdão recorrido assim decidiu:

Também não merece ser acolhido o pedido subsidiário de aplicação da teoria do e o consequente reconhecimento Duty to Mitigate the Loss de que o término da locação ocorreu em 22/06/2022.

Isso porque o "termo de quitação" e "entrega das chaves" (mov. 52.8) foi elaborado e assinado por terceiro, e não à locadora do imóvel, ora recorrida (mov. 1.9). A entrega das chaves a terceiros, sem autorização ou poderes específicos, não exime o locatário de sua responsabilidade perante o locador. A data que marca o término do contrato de locação deve ser a da entrega efetiva das chaves ao locador, mesmo que realizada por um terceiro.

Aplicáve l, portanto, a Súmula n. 284/STF, tendo em vista que as razões delineadas no Recurso Especial estão dissociadas dos fundamentos utilizados no aresto impugnado, pois a parte recorrente não impugnou, de forma específica, os seus fundamentos, o que atrai a aplicação, por conseguinte, do referido enunciado: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia".

Nesse sentido, esta Corte Superior de Justiça já se manifestou na linha de que, "Aplicável, portanto, o óbice da Súmula n. 284/STF, uma vez que as razões recursais delineadas no especial estão dissociadas dos fundamentos utilizados no aresto impugnado, tendo em vista que a parte recorrente não impugnou, de forma específica, os seus fundamentos, o que atrai a aplicação, por conseguinte, do referido enunciado: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia" (AgInt no AREsp n. 2.604.183/PR, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJEN de 2/12/2024).

Confirmam-se ainda os seguintes julgados: AgInt no AREsp n. 2.734.491/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJEN de 25/3/2025; AgInt no AREsp n. 2.267.385/ES, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJEN de 21/3/2025; AgInt no AREsp n. 2.638.758/RJ, relator Ministro Afrânio Vilela, Segunda Turma, DJEN de 20/3/2025; AgInt no AREsp n. 2.722.719/PE, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJEN de 5/3/2025; AgInt no AREsp n. 2.787.231/PR, relator Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS), Terceira Turma, DJEN de 28/2/2025; AgRg no AREsp n. 2.722.720/RJ, relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, DJEN de 26/2/2025; AgInt no AREsp n. 2.751.983/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJEN de 21/2/2025; AgInt no REsp n. 2.162.145/RR, relatora

Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, DJEN de 20/2/2025; AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.256.940/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJEN de 9/12/2024; AgRg no AREsp n. 2.689.934/SP, relator Ministro Joel Ilan Paciornik, Quinta Turma, DJEN de 9/12/2024; AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.421.997/SP, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, DJe de 19/11/2024; EDcl no AgRg nos EDcl no AREsp n. 2.563.576/SP, relator Ministro Rogerio Schietti Cruz, Sexta Turma, DJe de 7/11/2024; AgInt no AREsp n. 2.612.555/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 5/11/2024; AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.489.961/PR, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, DJe de 28/10/2024; AgInt no AREsp n. 2.555.469/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 20/8/2024; AgInt no AREsp n. 2.377.269/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 7/3/2024.

Ademais, 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 Andriighi, 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/deea32bb-0c23-4fa5-8c74-df1c87f2d7a9/download/textos20251015.zip
CASE PAGE	https://chat.esheria.ai/case-law/brazil/despejo-superior-tribunal-de-justi%C3%A7a-unknown--6a3dc8de7ccdbf40b1732ffd

Prepared on 27 October 2026 · Esheria