BRAZIL / JUDGMENT

Despejo Superior Tribunal De Justi a Unknown 6a3dcf547ccdbf40b176afe2

COURT
Superior Tribunal de Justiça

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

DECISÃO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento na incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (fls. 486-490).

Alega o agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 493-496.

O recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás em apelação nos autos de ação de despejo c/c cobrança de aluguéis e acessórios.

O julgado foi assim ementado (fls. 433-443):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUEIS E ACESSÓRIOS. FIADOR. RENÚNCIA AO BENEFÍCIO DE ORDEM. SOLIDARIEDADE. RESPONSABILIDADE ISOLADA DO FIADOR. JUNTADA DE DOCUMENTO APÓS A DEFESA. POSSIBILIDADE. EXCESSO DE COBRANÇA NÃO COMPROVADO. HONORÁRIOS CONTRATUAIS DEVIDOS. SENTENÇA MANTIDA. I. CASO EM EXAME 1. Trata-se que Apelação Cível interposta contra sentença que julgou procedentes os pedidos da Ação de Despejo c/c Cobrança de Alugueis, condenando o apelante ao pagamento dos encargos locatícios respectivos e honorários sucumbenciais. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em: (i) verificar a necessidade de inclusão do locatário no polo passivo; (ii) analisar a obrigatoriedade de litisconsórcio passivo entre fiadores; (iii) avaliar a alegada ausência de prova documental e excesso de cobrança e (iv) verificar o cabimento de honorários advocatícios contratuais e sucumbenciais. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Havendo previsão contratual expressa de renúncia ao benefício de ordem, nos termos do disposto no artigo 827 do Código Civil, fica permitida a responsabilização direta do fiador respectivo. 4. Cumpre-nos registrar, por oportuno, ser facultativo o litisconsórcio entre fiadores, cabendo ao locador escolher o fiador para compor o polo passivo da ação. 5. Ressalte-se que os documentos adicionais (contratos e extratos) aceitos pelo juízo de primeiro grau para a comprovação dos fatos alegados, em conformidade com o artigo 435 do CPC, sem prejuízo ao contraditório, são admitidos sempre que observada a exclusiva função probatória e se estiverem

relacionados ao mérito do pedido. 6. A alegação de excesso na cobrança dos alugueis não encontra substrato nos autos, sobremodo quando a planilha de débitos atende às previsões contratuais e legais. 7. Os honorários advocatícios convencionais e os sucumbenciais possuem natureza jurídica distinta e, havendo previsão contratual (contrato de locação de imóvel residencial) para cobrança dos primeiros, como na hipótese, mostra-se possível a sua inclusão no cálculo da dívida. IV. DISPOSITIVO E TESE 8. APELO CONHECIDO E DESPROVIDO. Dispositivos relevantes citados: CC, artigos 265, 827 e 828; CPC, artigos 373 e 435; Lei nº. 8.245/91, artigo 23. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1564430/DF; STJ, AgInt no REsp 1794662/MG.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 62, I, da Lei n. 8.245/1991, porquanto considera obrigatória a citação de locatário e fiador nos pedidos de despejo cumulados com cobrança de aluguéis;

b) 319, 320, 434 e 435 do CPC, visto que foi permitida a juntada de documentos após a citação, infringindo as regras do devido processo legal.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, determinando-se a inclusão do locatário no polo passivo e a exclusão dos documentos juntados após a contestação.

Contrarrazões às fls. 471-476.

É o relatório. Decido.

Trata-se, na origem, de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança referente a contrato de locação de imóvel residencial. A demanda foi proposta em desfavor do locatário, Felipe Leão Balduíno, e dos fiadores, Vasconcelos Paes Balduíno (ora recorrente) e Fernando Ferreira Pires.

No curso da lide, o autor requereu a desistência da ação em relação ao locatário Felipe Leão Balduíno, o que foi homologado pelo Juízo de primeira instância.

O recorrente, citado por edital, apresentou contestação, arguindo, entre outras teses, a necessidade de permanência do locatário no polo passivo da demanda e a ausência de provas dos débitos.

Ao final, a ação foi julgada procedente, condenando-se o recorrente ao pagamento dos valores indicados na inicial.

I - Art. 62, I, da Lei n. 8.245/91

Não merece acolhimento alegação de que o dispositivo mencionado obriga a presença do locatário no polo passivo da ação de cobrança de aluguéis.

O Tribunal local consignou que o contrato de locação possui cláusula expressa de renúncia ao benefício de ordem, tornando o fiador principal pagador e devedor solidário.

A jurisprudência desta Corte é no sentido de que, havendo, no contrato de locação, cláusula de renúncia ao benefício de ordem, o fiador se torna devedor solidário, e não mais subsidiário. Nessa condição, o locador tem a faculdade de ajuizar a ação de cobrança contra o locatário, contra o fiador ou contra ambos.

O art. 62, I, da Lei de Locações não estabelece uma obrigatoriedade de formação de litisconsórcio passivo necessário quando há solidariedade entre os devedores.

Nesse sentido, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ. Observe-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. LOCAÇÃO PREDIAL URBANA. FIANÇA. BENEFÍCIO DE ORDEM. RENÚNCIA. PRÉVIA CIENTIFICAÇÃO DOS FIADORES. DESNECESSIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. No contrato de fiança adjeto à relação locatícia, ao menos na hipótese em que o fiador renuncia ao benefício de ordem e se obriga a responder solidariamente pelo adimplemento das obrigações assumidas pelo devedor principal até a efetiva entrega das chaves, a execução da garantia não está condicionada à prévia cientificação do garantidor.
3. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.623.995/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 31/8/2020.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. ART. 62, I, DA LEI N. 8.245/1991. LITISCONSÓRCIO PASSIVO ENTRE FIADORES. FACULTATIVO. OBRIGAÇÃO SOLIDÁRIA. OPÇÃO DO LOCADOR. FIANÇA. RENÚNCIA A BENEFÍCIO DE ORDEM. POSSIBILIDADE. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 182/STJ.

1. Inexiste afronta aos arts. 458 e 535 do CPC/1973 quando o Tribunal de origem pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
2. Na ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis, o litisconsórcio passivo entre fiadores é facultativo, competindo ao locador eleger qualquer um dos garantes para responder pela dívida.
3. A renúncia do fiador ao benefício de ordem é válida nos contratos de locação, nos termos do art. 828, I, do CC/2002. Precedentes.

4. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).

5. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.564.430/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 17/5/2018, DJe de 25/5/2018.)

Portanto, sendo o fiador devedor solidário por expressa renúncia contratual ao benefício de ordem, não há falar em nulidade ou irregularidade processual pela exclusão do locatário do polo passivo da ação de cobrança. Afasta-se, pois, a alegada violação ao art. 62, I, da Lei n. 8.245/1991.

Da mesma forma, a aferição da existência de cláusula contratual exige a análise do contexto fático-probatório dos autos, providência incabível na instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

De acordo com o acórdão recorrido (fls. 424-447):

.. da análise do acervo probatório, consta que o Contrato de Locação de Imóvel (mov. 01, arq. 2) entabulado entre as partes, contém no tópico "Dos(as) Fiadores(as)" a cláusula "Décima Segunda", alínea "b", que expressa a renúncia ao benefício de ordem prescrito pelo artigo 827 do Código Civil (página 6), o que permite a responsabilização direta do fiador, devido a figura da solidariedade assumida. Dessa forma, uma vez renunciado tal benefício, o fiador pode ser demandado isoladamente, não sendo obrigatória a presenta do locatário na lide.

A decisão de primeiro grau considerou adequada a juntada de documentos adicionais pela parte autora, quais sejam, os comprovantes de pagamentos referentes às taxas de IPTU, condomínio, gás e energia, que foram pagas pela parte autora até a desocupação do imóvel por parte do locatário, dos quais pretende o reembolso, bem como os comprovantes dos gastos que teve com a reforma do imóvel conforme vistoria realizada (mov. 174), justificando que tais documentos eram necessários para comprovar pontos debatidos na fase processual e atender às exigências do magistrado.

Reitere-se que o fundamento do acórdão recorrido está na interpretação de cláusula contratual, aliada à valoração do conjunto probatório dos autos, circunstância que atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. LOCAÇÃO. MORTE DAS PARTES. SUSPENSÃO DO PROCESSO. NULIDADE RELATIVA. DEMONSTRAÇÃO DO PREJUÍZO. DUPLICIDADE DE AÇÕES. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. NÃO INDICAÇÃO DE BENS DO DEVEDOR PRINCIPAL. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. SÚMULA N. 283 DO STF. SOLIDARIEDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A prática de atos processuais durante a suspensão do processo decorrente do falecimento de uma das partes enseja nulidade relativa, exigindo-se a demonstração do prejuízo, o que não ocorreu no caso concreto.

2. O Tribunal estadual assentou que não foram ajuizadas duas execuções para se exigir a mesma dívida, porquanto proposta uma ação de exibição de documento em desfavor da locatária, em fase de cumprimento de sentença malsucedido, tendo sido ajuizada posteriormente ação em face da fiadora. Alterar as conclusões do acórdão impugnado exigiria incursão fático-probatória, em afronta à Súmula n. 7 do STJ.

3. O acórdão recorrido consignou que havia previsão contratual expressa de responsabilidade solidária da fiadora e que não foram indicados bens do devedor principal, descumprindo-se a norma do art. 827 do CC. A ausência de impugnação de fundamentos suficientes para a manutenção do acórdão recorrido impede o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmula n. 283 do STF.

4. A revisão do entendimento firmado quanto à previsão contratual de responsabilidade solidária implicaria incursão fático-probatória e interpretação de cláusula contratual, vedadas em recurso especial, ante as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

6. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.954.836/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, destaquei.)

II - Arts. 319, 320, 434 e 435 do CPC

A alegada violação dos dispositivos mencionados pela juntada de documentos não merece prosperar. Os fatos estavam delimitados na inicial, e o acórdão recorrido afirmou que os documentos juntados esclareceram a verdade dos fatos.

Confira-se trecho do julgado:

.. não há óbices à juntada de documentos, cuja finalidade seja o fortalecimento da tese de defesa adotada pela parte, especialmente porque essa juntada foi promovida sem causar tumulto processual ou insegurança ao juízo.

Ademais, é importante destacar que a demanda ainda se encontrava em fase de instrução no momento da juntada dos contratos e extratos, os quais, inclusive, contribuíram para o esclarecimento da verdade real dos fatos.

Desse modo, entende este Tribunal que não se deve perder de vista que os fatos e documentos postados após a contestação, desde que observada a exclusiva função probatória e se estiverem relacionados ao mérito do pedido, poderão ser oferecidos, enquanto não prolatada a sentença.

Esta Corte entende ser possível a juntada de documentos, desde que respeitados o contraditório e a boa-fé processual. Portanto, estando o acórdão recorrido, neste ponto, em conformidade com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, incide na espécie a Súmula n. 83. A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RECONHECIMENTO DE UNIÃO ESTÁVEL POST MORTEM. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL COM INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. SÚMULA 284/STF. JUNTADA EXTEMPORÂNEA DE DOCUMENTOS. PRINCÍPIO DO CONTRADITÓRIO RESPEITADO. POSSIBILIDADE. DECISÃO SURPRESA. NÃO OCORRÊNCIA. OPORTUNIDADE DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE CONTRÁRIA. SÚMULA 568/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO. AUSÊNCIA.

1. Ação de reconhecimento de união estável post mortem.
2. A falta de indicação do dispositivo legal sobre o qual recai a divergência inviabiliza a análise do dissídio.
3. A jurisprudência do STJ se posiciona no sentido de que é permitida a juntada extemporânea de documentos, até mesmo na fase recursal, desde que observado o princípio do contraditório e ausente a má-fé da parte. Precedentes.
4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
5. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.669.849/CE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO DE APELAÇÃO. EFEITO DEVOLUTIVO. INTERPRETAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA DO PEDIDO. POSSIBILIDADE. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ. DOCUMENTOS. JUNTADA EXTEMPORÂNEA. PRINCÍPIO DO CONTRADITÓRIO RESPEITADO. POSSIBILIDADE. DECISÃO SURPRESA. NÃO OCORRÊNCIA. OPORTUNIDADE DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE CONTRÁRIA.

1. O entendimento do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que os pedidos formulados pelas partes devem ser analisados a partir de uma interpretação lógico-sistemática, de forma a extrair da peça processual, inclusive dos recursos, a sua real pretensão.

Precedentes.

2. O reconhecimento do enriquecimento sem causa dos recorridos demandaria reexame das circunstâncias fático-probatórias, o que é inviável na estreita via do recurso especial, nos termos da Súmula nº 7/STJ.
3. É permitida a juntada extemporânea de documentos, até mesmo na fase recursal, desde que observado o princípio do contraditório e ausente a má-fé da parte. Precedentes.

4. A vedação à decisão surpresa não significa que o julgador deve consultar as partes antes da cada solução dada às controvérsias apresentadas, especialmente quando já lhes foi dada oportunidade para apresentar manifestação, tendo se estabelecido o contraditório.

Precedentes.

5. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.633.597/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 26/6/2024, destaquei.)

III - Conclusão

Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

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/270d765a-c900-4ebe-9bf7-4a1443a8c455/download/textos20251020.zip

CASE PAGE https://chat.esheria.ai/case-law/brazil/despejo-superior-tribunal-de-justi%C3%A7a-unknown--6a3dcf547ccdbf40b176afe2

Prepared on 30 October 2026 · Esheria