

BRAZIL / JUDGMENT

Despejo Superior Tribunal De Justi a Unknown 6a3e58c26a15da909d2a00a8

COURT

Superior Tribunal de Justiça

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

DECISÃO

Examina-se agravo em recurso especial interposto por VMB LOCACAO DE INFRAESTRUTURA E SERVICOS ADMINISTRATIVOS E FINANCEIROS LTDA., contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional.

Agravo em recurso especial interposto em: 26/07/2024.

Concluso ao gabinete em: 28/10/2024.

Ação: de despejo, ajuizada pela agravada, em face da agravante, na qual alega que a agravante permaneceu no imóvel descrito na inicial, motivo pelo qual a notificou para desocupá-lo no prazo de 30 (trinta) dias, em razão do termo final do contrato de locação entabulado entre as partes. Asseverou que a permanência no imóvel após a notificação autoriza o despejo. Pretende seja declarado rescindido o contrato de locação celebrado entre as partes, bem como seja retomada sua posse sobre o bem.

Sentença: julgou procedente a ação de despejo, para declarar rescindido o contrato de locação celebrado entre as partes e decretar o despejo da agravante, tornando definitiva a liminar. Julgou improcedente a reconvenção.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pela agravante, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. RECONVENÇÃO. EVIDENCIADA INOVAÇÃO RECURSAL NO TOCANTE À ALEGAÇÃO DE VÍCIO DA NOTIFICAÇÃO. CONSTATADA VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE RECURSAL. RECURSO NÃO CONHECIDO NOS PONTOS. CONEXÃO. IMPOSSIBILIDADE DE REUNIÃO DOS PROCESSOS. OBSERVÂNCIA DA SÚMULA 235, DO STJ. NULIDADE DA SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. MÉRITO. REQUISITOS DA AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA SATISFEITOS. RECONVENÇÃO. PEDIDO DE REVISÃO DE CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE, POIS SE TRATA DE MERO ADITIVO CONTRATUAL SEQUER ANUÍDO PELAS PARTES. DANO MORAL. PESSOA JURÍDICA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DA RESPONSABILIDADE CIVIL. TEORIA DA IMPREVISÃO ABORDADA

GENERICAMENTE. DESCABIMENTO DO PEDIDO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS NO BOJO DA AÇÃO ORDINÁRIA. INCOMPATIBILIDADE DE RITOS.

RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA, DESPROVIDO. (e-STJ Fl. 638)

Embargos de Declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 22, II, 43, I, 56, 57 e 59, VIII, da Lei nº 8.245/91; 492 e 493 do CPC; 187 e 422 do CC. Afirma que a notificação por denúncia vazia, em data anterior ao termo final do contrato de locação, não é pressuposto de desenvolvimento válido e regular da ação de despejo por denúncia vazia, eis que esta depende de contrato locatício vigente por prazo indeterminado. Sustenta a nulidade do acórdão recorrido, tendo em vista que decidiu fora e além do pedido. Afirma a ocorrência de cerceamento de defesa em virtude da não realização de prova pericial, em decorrência da conexão entre as ações de conhecimento e executiva. Insurge-se contra a condenação ao pagamento de parcelas do contrato, sob o fundamento de que estas advêm de dívida irreal e fraudulenta, bem como de contrato abusivo de marketing.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

- Da fundamentação deficiente

Os argumentos invocados pela agravante não demonstram como o acórdão recorrido violou os arts. 492 e 493 do CPC, o que importa na inviabilidade do recurso especial ante a incidência da Súmula 284/STF.

Outrossim, constata-se, da leitura das razões do recurso especial, que quanto à ocorrência de cerceamento de defesa em virtude da não realização de prova pericial, a parte agravante não alega violação de qualquer dispositivo infraconstitucional, o que importa na inviabilidade do recurso especial ante a incidência da Súmula 284/STF.

- Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido não decidiu acerca dos arts. 22, II, 43, I, 56 e 59, VIII, da Lei nº 8.245/91; 492 e 493 do CPC, e 187 e 422 do CC, indicados como violados, apesar da oposição de embargos de declaração. Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 211/STJ.

- Da existência de fundamento não impugnado

A parte agravante não impugnou os seguintes fundamentos utilizados pelo TJ/RS para embasar a regularidade da notificação por denúncia vazia, bem como para demonstrar a vigência por prazo indeterminado do contrato celebrado entre as partes. Confira-se:

- i) "De início, de fato, não se verifica da contestação, tampouco da reconvenção qualquer inconformidade com relação à notificação realizada com relação ao despejo (evento 18, PET1). Evidencia-se, assim, inovação recursal no ponto, mormente porque a tese deveria ter sido apresentada na origem, oportunizando-se o contraditório e a apreciação do Juízo, o que incorreu.

Nesse compasso, não conheço da insurgência apresentada com relação ao alegado vício na notificação.

Outrossim, não merecem ser conhecidas as testes apresentadas em reconvenção com relação (1) à venda casada com relação ao contrato de marketing; (2) ao alegado descumprimento contratual em face da interdição dos sanitários; (3) ao descumprimento do contrato pelo fechamento da porta de acesso aos clientes. Isso porque as razões recursais não realizam o devido enfrentamento aos fundamentos da sentença, em afronta ao princípio da dialeticidade recursal." (e-STJ Fl. 632)

- ii) "Quanto a inconformidade com relação à ação de despejo, evidente que assistia ao locador o direito à denúncia vazia, mormente porque é incontroverso que o contrato já estava vigendo por prazo indeterminado. Assim, por mera conveniência, desde que o fizesse por escrito e concedendo pelo menos trinta dias para desocupação do imóvel, poderia o apelado solicitar a devolução do imóvel.

Nesse sentido, dispõe o artigo 57 da Lei de Locações: "o contrato de locação por prazo indeterminado pode ser denunciado por escrito, pelo locador, concedidos ao locatário trinta dias para a desocupação".

Diga-se que resta comprovada, na hipótese, a existência de notificação válida à locatária, cuja visualização ocorreu em 14/07/2021 (evento 1, AR10) e observado o prazo de 30 dias para realização do pedido de despejo (ação ajuizada em 10/09/2021), não havendo fundamento eficiente que afaste o reconhecimento da efetividade do ato pela forma como realizada, de maneira que a procedência do pedido é medida que se impõe." (e-STJ Fl. 634)

- iii) "No que concerne à possibilidade da revisão do contrato acostado no evento 19, notadamente das cláusulas 4.1, 4.2, 4.8 a 4.12, 4.22, 6.1 a 6.5, entende a apelante que o contrato gerou efeitos, pois houve a cobrança de encargos até a entrega do bem.

Ora, o contrato acostado no evento 19, CONTR7 é, na realidade, um aditivo contratual, o qual efetivamente não produziu efeito algum, mormente porque, não firmado por nenhuma das partes, ponto sequer devidamente rebatido pela apelante. Diga-se que, se houve cobrança de encargos até a entrega do bem, tal incidência ocorreu por força do contrato que estava vigendo por prazo indeterminado. Assinala-se, ainda, que até mesmo a apelante refere que o contrato estava vigendo por prazo indeterminado e afirma expressamente na contestação que não firmou o aditivo de renovação." (e-STJ Fl. 635)

Como esses fundamentos não foram impugnados, deve-se manter o acórdão recorrido. Aplica-se, na espécie, a Súmula 283/STF.

- Do reexame de fatos e provas

Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere ao prazo de vigência do contrato de locação celebrado entre as partes, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

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

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados na sentença de e-STJ Fls. 546/549 para o percentual de 20% sobre o valor atribuído à causa, observada a concessão de gratuidade de justiça.

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

Publique-se. Intimem-se.

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA RECURSAL. MAJORAÇÃO.

1. Ação de despejo.
2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
3. 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.
4. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.
5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
6. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido, com majoração de honorários.

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/9abb3490-4dd1-43d3-95d4-317df702ddc7/download/textos20250203.zip
CASE PAGE	https://chat.esheria.ai/case-law/brazil/despejo-superior-tribunal-de-justi%C3%A7a-unknown--6a3e58c26a15da909d2a00a8

Prepared on 28 October 2026 · Esheria