



ESPÉCIES DE CONTRATOS – locação de imóvel

Direito Civil

Banco do Conhecimento /Jurisprudência /Informativos de Jurisprudência dos Tribunais Superiores – S T J

ÍNDICE

1. Astreintes. Multa. Nova turbacão.
2. Benfeitorias. Retencao por Benfeitorias. Momento Oportuno.
3. Consignatoria. Homologacao. Deposito. Recurso cabivel. Duvida objetiva. Fungibilidade.
4. Curadoria Especial exercida pela Defensoria Puvblica. Desempenho de Funcao Institucional. Honorarios.
5. Despejo. Antecipacao. Tutela.
6. Despejo. Arrematacao.
7. Despejo por Denuncia Vazia, Acao. Locador. Venda. Desistencia.
8. Execucao. Heranca. Partilha. Penhora.
9. Execucao. Legitimidade Ativa. Administradora de Imoveis. Aluguéis Inadimplidos.
10. Penhorabilidade da Poupanca. Devedor Titular de Varias Cadernetas.
11. Protesto.
12. QO. Cancelamento. Julgamento.

Astreintes. Multa. Nova turbacão.

As *astreintes* (art. 461, § 4º, do CPC), que possuem a natureza coercitiva de compelir o devedor a cumprir a determinacão judicial de obrigacão de fazer ou nã fazer, nã se confundem com a multa do art. 921, II, daquele mesmo cãdigo, de natureza sancionatãria e aplicãvel aos casos de nova turbacão da posse, daí ser possível a concomitãncia de suas imposições. Mostra-se coerente entender, apesar de nã se desconhecer haver divergências na jurisprudência, que as *astreintes* são devidas desde o descumprimento da determinacão judicial, mas são passadas a ser exigíveis depois do trãnsito em julgado da sentença, seja a multa fixada antecipadamente seja a fixada na sentença. Na hipãtese, apesar de as *astreintes* serem fixadas antecipadamente, a sentença não as encampou. Contudo, é inequívoca a recalitrãncia do réu em cumprir a determinacão judicial até aquele ato, o que impõe concluir que a multa diãria era devida até a prolação da sentença. Precedentes citados: AgRg nos EDcl no REsp 871.165-RS, DJe 15/9/2010; AgRg no REsp 1.153.033-MG, DJe 7/5/2010; REsp 1.022.038-RJ, DJe 22/10/2009; EDcl no REsp 865.548-SP, DJe 5/4/2010, e AgRg no REsp 1.096.184-RJ, DJe 11/3/2009. **REsp 903.226-SC, Rel. Min. Laurita Vaz, julgado em 18/11/2010.**

Informativo STJ n. 0456 - Período: 15 a 19 de novembro de 2010
([topo](#))

Benfeitorias. Retenção por Benfeitorias. Momento Oportuno.

A jurisprudência deste Superior Tribunal tem-se firmado no sentido de que a pretensão ao exercício do direito de retenção por benfeitorias deve ser exercida no momento da contestação, no processo de conhecimento. *In casu*, houve primeiramente uma ação declaratãria de invalidade de compromisso de compra e venda de imãvel, a qual foi julgada parcialmente procedente para que o autor devolvesse o valor recebido e a ré restituísse o imãvel, fazendo ela jus ao direito de retenção até que fosse reembolsada. Ocorre que a recorrente ingressou com ação direta de retenção de benfeitorias com pedido de antecipação dos efeitos da tutela. Conforme ressaltou a Min. Relatora, apãs a reforma do CPC pela Lei n. 10.444/2002, os embargos de retenção por benfeitorias são admissíveis em execuções extrajudiciais de obrigacões de dar coisa certa. Assim, em se tratando de título judicial, a arguicão deve ser feita na contestação do processo de conhecimento, sob pena de preclusão. Destacou-se, contudo, que essa obrigacão é vãlida apenas nas ações cuja sentença tenha, de imediato, acentuada carga executiva (ações possessãrias e de despejo). Dessa forma, nas ações que não tenham essa carga, a ausência de discussão da matéria no processo de conhecimento não impediria o pedido de retenção quando da execução do julgado. Porém, no caso, a ação inicial não tinha natureza possessãria, mas pedia cumulativamente a restituicão do imãvel controvertido, devendo esse direito ser executado mediante o procedimento previsto para o cumprimento de obrigacão de fazer disposto no art. 461-A do CPC. E sempre que a execução de uma sentença proferida em processo de conhecimento for promovida pela sistemãtica do referido artigo, a sentença estarã dotada de acentuada carga executiva. Assim, visto que, nesses casos, a lei veda a oposição de embargos de retenção, uma vez que é imprescindível seja o pedido de retenção formulado na contestação, torna-se inviãvel que a mesma pretensão seja exercida por ação autãnoma, pois pretender-se-ia o mesmo resultado, porém por via transversa. Precedentes citados: REsp 424.300-MA, DJ 4/12/2006; REsp 232.859-MS, DJ 20/8/2001, e AgRg no REsp 652.394-RJ, DJe 6/10/2010. **REsp 1.278.094-SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 16/8/2012.**

Informativo STJ n. 502 - Período: 13 a 24 de agosto de 2012

[\(topo\)](#)

Consignatória. Homologação. Depósito. Recurso cabível. Dúvida objetiva. Fungibilidade.

Na espécie, o tribunal *a quo* entendeu ser inadmissível a interposição de agravo de instrumento contra decisão que, em ação de consignação em pagamento, homologou o depósito efetuado pelo autor e declarou extinta sua obrigação, mantendo a lide em relação aos réus a fim de apurar o verdadeiro credor. Contudo, segundo a Min. Relatora, por haver dúvida objetiva acerca da natureza jurídica do referido *decisum* e do recurso contra ele cabível – se agravo de instrumento ou apelação – e não sendo o caso de erro grosseiro ou má-fé da recorrente, deve ser aplicado o princípio da fungibilidade. Com essas considerações, a Turma deu provimento ao recurso especial para afastar a preliminar que ensejou o não conhecimento do agravo e determinar o retorno dos autos ao tribunal de origem para que proceda à análise do recurso. Precedente citado: REsp 113.443-PR, DJ 1º/7/2004. **REsp 914.438-SP, Rel. Min. Laurita Vaz, julgado em 26/10/2010.**

[Informativo STJ n. 0453 - Período: 25 a 29 de outubro de 2010](#)

[\(topo\)](#)

Curadoria Especial exercida pela Defensoria Pública. Desempenho de Função Institucional. Honorários.

O defensor público não faz jus ao recebimento de honorários pelo exercício da curatela especial, por estar no exercício das suas funções institucionais, para o que já é remunerado mediante o subsídio em parcela única. *In casu*, trata-se de recurso interposto pela Defensoria Pública estadual contra a decisão que indeferiu o pleito de antecipação da verba honorária a ser paga pela recorrida relativa ao desempenho da função de curadoria especial para réu revel citado por hora certa. Em síntese, a recorrente sustenta violação do art. 19, § 2º, do CPC, além de divergência jurisprudencial ao argumento de que a verba prevista nesse dispositivo legal ostenta a natureza de despesa judicial, e não de verba sucumbencial, tendo a autora (ora recorrida) interesse no prosseguimento do feito, o qual não é possível sem curador especial. A Corte Especial negou provimento ao recurso por entender que a remuneração dos membros da Defensoria Pública ocorre mediante subsídio em parcela única mensal, com expressa vedação a qualquer outra espécie remuneratória, nos termos dos arts. 135 e 39, § 4º, da CF c/c com o art. 130 da LC n. 80/1994. Todavia, caberão à Defensoria Pública, se for o caso, os honorários sucumbenciais fixados ao final da demanda (art. 20 do CPC), ressalvada a hipótese em que ela atue contra pessoa jurídica de direito público à qual pertença (Súm. n. 421/STJ). **REsp 1.201.674-SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 6/6/2012.**

[Informativo STJ n. 0499 - Período: 4 a 15 de junho de 2012](#)

[\(topo\)](#)

Despejo. Antecipação. Tutela.

Discute-se, no REsp, se há possibilidade de conceder antecipação de tutela em ação de despejo por falta de pagamento, assinalando o Min. Relator ser importante que a jurisprudência sobre o tema agora seja sedimentada no âmbito das Turmas de Direito Privado, visto que, antes da emenda regimental n. 11-STJ, estava a matéria afeta à Terceira Seção deste Superior Tribunal.

Data da atualização: 28.03.2014

página 3 de 7

Quanto à tutela antecipada em si, anota o Min. Relator que a discussão acerca da possibilidade de sua concessão em ação de despejo é tema que há muito é questionado na doutrina e na jurisprudência, haja vista o art. 59, § 1º, da Lei n. 8.245/1991 (com a redação vigente à época), o qual prevê as hipóteses em que se mostra cabível a medida antecipatória. Ressaltou o Min. Relator que não se está analisando o preenchimento dos requisitos para a concessão da tutela antecipada (providência que esbarraria na Súm. n. 7-STJ), mas se analisa se a tutela antecipada – exceção à regra da cognição exauriente e do contraditório – foi adequadamente fundamentada, o que, no caso concreto, afirmou não ter ocorrido. Asseverou não ter dúvida em devolver os autos para novo julgamento, para que fosse observada a exigência de fundamentação adequada à concessão da tutela antecipada, com base no art. 273, § 1º, do CPC e nos precedentes citados. Entretanto, ponderou ter ocorrido fato superveniente à interposição do recurso, o que, a seu ver, impõe solução diversa, ou seja, a aprovação da Lei n. 12.112/2009 (chamada equivocadamente de "Nova Lei do Inquilinato"), que acrescentou exatamente a hipótese dos autos (inadimplemento de aluguéis e acessórios) como fundamento à concessão de liminar em despejo, ao acrescentar o inciso IX ao § 1º do art. 59 da Lei do Inquilinato. Diante do exposto, a Turma negou provimento ao recurso, aplicando desde logo o art. 59, § 1º, IX, e determinou que o autor, em dez dias a contar da intimação desta decisão, preste caução equivalente a três meses de aluguel, sob pena de revogação da liminar concedida. Precedentes citados: AgRg no REsp 1.162.579-DF, DJe 6/4/2010; MC 2.411-RJ, DJ 12/6/2000; REsp 445.863-SP, DJ 19/12/2002; REsp 595.172-SP, DJ 1º/7/2005; REsp 1.084.304-SP, DJe 26/5/2009, e REsp 131.853-SC, DJ 8/2/1999. **REsp 1.207.161-AL, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 8/2/2011.**

Informativo STJ n. 0462 - Período: 07 a 11 de fevereiro de 2010
([topo](#))

Despejo. Arrematação.

Aperfeiçoada a arrematação do imóvel locado pela lavratura e assinatura do respectivo auto (art. 694 do CPC), o ex-proprietário não mais possui legitimidade *ad causam* para propor ação de despejo, visto que sub-rogados ao arrematante todos os direitos que decorrem da locação, cuja aquisição não depende de forma especial prevista em lei. Precedente citado: REsp 620.072-SP, DJ 3/10/2005. **REsp 833.036-SP, Rel. Min. Laurita Vaz, julgado em 18/11/2010.**

Informativo STJ n. 0456 - Período: 15 a 19 de novembro de 2010
([topo](#))

Despejo por Denúncia Vazia, Ação. Locador. Venda. Desistência.

A Turma entendeu não ser possível discutir, em ação de despejo por denúncia vazia, questões relativas à conduta do locador que, após a aceitação pelo locatário da proposta de venda do imóvel locado (direito de preferência), desiste de realizar o negócio, resilindo unilateralmente o contrato. Segundo a Min. Relatora, o arrependimento do locador é irrelevante para a defesa do réu da ação de despejo e não inviabiliza a tutela do direito nela buscado, porquanto, nessas situações, a Lei n. 8.245/1991 não confere ao locatário o poder de forçar a realização da venda, mas apenas a possibilidade de ser ressarcido pelos danos sofridos. Na espécie, os locadores recorrentes ajuizaram, na origem, ação de despejo por denúncia vazia em desfavor do recorrido nos termos do art. 57 da referida lei. **REsp 1.193.992-MG, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 2/6/2011.**

[Informativo STJ n. 0475 - Período: 30 de maio a 3 de junho de 2011](#)
(topo)

Execução. Herança. Partilha. Penhora.

Cuida-se, na origem, de ação de execução ajuizada contra fiadora de contrato de locação que, em razão de infrutíferas tentativas de proceder à sua citação, foi lavrado auto de arresto de imóvel de sua propriedade. Posteriormente, tendo em vista o falecimento da executada, a exequente dirigiu a pretensão executiva contra o espólio, porém não logrou êxito em função de não ter sido localizado o inventariante. Então, a exequente promoveu a habilitação de seu crédito nos autos de arrolamento, sendo indeferido o pedido pelo juízo de sucessões por ter ocorrido a homologação da partilha. Ocorre que o juízo da execução deferiu o pedido de registro de penhora na matrícula do imóvel, o qual coube de herança aos ora recorrentes (filho e nora do *de cuius*). Nesse contexto, a Turma entendeu que, após ter sido homologada a partilha e havendo mais de um herdeiro, torna-se incabível a constrição de bem herdado por um deles para a garantia de toda a dívida deixada pelo *de cuius*, uma vez que a responsabilidade do sucessor é proporcional ao seu quinhão. Ressaltou-se que, no momento da transmissão hereditária, todos os elementos do patrimônio do falecido compõem um acervo indiviso em que cada herdeiro é titular de uma fração ideal daquela universalidade. Entretanto, depois da partilha, cessa o estado de indivisão que compõe o acervo da herança, uma vez que já estão discriminados e especificados os quinhões hereditários. Dessa forma, eventual execução poderá ser ajuizada contra os sucessores autores da herança. In casu, houve a inclusão dos herdeiros da fiadora (*de cuius*) no polo passivo da demanda executória, como também a penhora do imóvel ocorreu após o trânsito em julgado da sentença que homologou a partilha, não se mostrando, portanto, razoável que o bem herdado por apenas um dos sucessores garanta a integralidade da dívida deixada pelo *de cuius*. Dessarte, a Turma deu parcial provimento ao recurso, limitando a garantia do imóvel penhorado à proporção do quinhão herdado, isto é, um terço da dívida deixada pelo *de cuius*. **REsp 1.290.042-SP, Rel. Min. Maria Thereza de Assis Moura, julgado em 1º/12/2011.**

[Informativo STJ n. 0488 - Período: 21 de novembro a 2 de dezembro de 2011](#)
(topo)

Execução. Legitimidade Ativa. Administradora de Imóveis. Aluguéis Inadimplidos.

A administradora de imóveis não é parte legítima para ajuizar ação de execução de créditos referentes a contrato de locação, pois é apenas representante do proprietário, e não substituta processual. Assim, no caso, a imobiliária carece de legitimidade ativa para postular, em nome próprio, os aluguéis inadimplidos, que compõem o patrimônio do proprietário. **REsp 1.252.620-SC, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 19/6/2012.**

[Informativo STJ n. 500 - Período: 18 a 29 de junho de 2012](#)
(topo)

Penhorabilidade da Poupança. Devedor Titular de Várias Cadernetas.

A impenhorabilidade prevista no art. 649, X, do CPC refere-se ao montante de 40 salários mínimos, considerando a totalidade do valor depositado em caderneta de poupança, independentemente do número de cadernetas titularizadas pelo devedor. No caso, o executado tinha seis cadernetas de poupança. O tribunal *a quo* determinou a penhora de uma das cadernetas de poupança ao fundamento de que o devedor mantinha várias aplicações de mesma natureza, sem considerar o valor total dos depósitos. A Min. Relatora asseverou ser indiferente o número de cadernetas de poupança titularizadas pelo devedor, pois o critério fixado por lei, apesar de ambíguo, diz respeito ao total do montante depositado. Registrou, ainda, que o limite de 40 salários mínimos foi adotado como o valor mínimo necessário para manutenção digna do executado. Assim, para a realização da penhora de poupança, deve-se apurar o valor de todas as aplicações em caderneta de poupança titularizadas pelo devedor e realizar a constrição apenas sobre o valor que exceder o limite legal de 40 salários mínimos. **REsp 1.231.123-SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 2/8/2012.**

Informativo STJ n. 501 - Período: 1º a 10 de agosto de 2012
([topo](#))

Protesto.

A Turma, ao prosseguir o julgamento, por maioria, negou provimento ao RMS, consignando que o contrato de locação não se sujeita a protesto por não lhe preexistirem as delimitações acerca da certeza, liquidez e exigibilidade. Na espécie, a recorrente impetrou, na origem, mandado de segurança a fim de anular o ato do corregedor-geral de Justiça estadual que tornou sem efeito a permissão anteriormente concedida aos tabeliães de protestos de letras e títulos da comarca da capital para que lavrassem protestos de contratos locatícios, cancelando aqueles protestos que haviam sido efetuados na vigência dessa permissão. Precedente citado: REsp 750.805-RS, DJe 16/6/2009. **RMS 17.400-SP, Rel. originária Min. Laurita Vaz, Rel. para acórdão Min. Adilson Vieira Macabu (Desembargador convocado do TJ-RJ), julgado em 21/6/2011.**

Informativo STJ n. 0489 - Período: 20 a 24 de junho de 2011
([topo](#))

QO. Cancelamento. Julgamento.

Na espécie, a Min. Relatora, via telefone, comunicou ao advogado que não julgaria o recurso do qual era patrono na sessão previamente marcada. Contudo, o processo foi julgado sem a presença do advogado, que pugnou pela sustentação oral da tribuna. Assim, a Min. Relatora propôs, em questão de ordem, o cancelamento do pregão e consequente anulação do julgamento para que outro se realize a fim de que o advogado possa fazer a sustentação oral. A Turma, por maioria, entendeu não ser possível a anulação do julgamento, pois ele tem solenidades formais imprescindíveis e uma deficiência de comunicação não acarreta seu cancelamento por meio de questão de ordem. **QO no REsp 833.950-MG, Rel. Min. Laurita Vaz, em 19/10/2010.**

Informativo STJ n. 0452 - Período: 18 a 22 de outubro de 2010

Data da atualização: 28.03.2014

página 6 de 7

[\(topo\)](#)

**Diretoria-Geral de Comunicação Institucional
Departamento de Gestão e Disseminação do Conhecimento**

Disponibilizado pela Equipe do Serviço de Captação e Estruturação do Conhecimento
Divisão de Organização de Acervos do Conhecimento

Para sugestões, elogios e críticas: seesc@tjrj.jus.br