

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.953.347 - SP (2018/0016663-4)

<b>RELATOR</b>	: MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
RECORRENTE	: _____
ADVOGADOS	: PAULO CARVALHO CAIUBY - SP097541 LUIZ FLAVIO BORGES D'URSO - SP069991 MARCUS VINICIUS VITA FERREIRA - DF019214 BETO FERREIRA MARTINS VASCONCELOS - SP172687 CAROLINA SCATENA DO VALLE - SP175423 RAFAEL DE ALENCAR ARARIPE CARNEIRO - DF025120 ADVOGADOS : JULIA DE BAÉRE CAVALCANTI D'ALBUQUERQUE - DF025719 CLÁUDIO CHAVES - DF034478 GILVANDRO VASCONCELOS COELHO DE ARAUJO - DF031421
RECORRIDO	: _____
ADVOGADOS	: MARCELO HENRIQUES RIBEIRO DE OLIVEIRA - DF006517 SÉRGIO LUIZ AKAQUI MARCONDES - SP040922 ADVOGADOS : MARICI GIANNICO - SP149850 FLAVIO PEREIRA LIMA - SP120111 MICHEL MIGUEL ELIAS TEMER LULIA - SP016534

## EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 128 e 535 DO CPC/1973. DIREITO DE RETENÇÃO, NÃO INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA N. 284/STF. REPETIÇÃO DA PROVA PERICIAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. COMODATO. EXTINÇÃO. OCUPAÇÃO EXCLUSIVA DE PARCELA DOS CONDÔMINOS. INDENIZAÇÃO. ALUGUÉIS. POSSIBILIDADE. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. MORA. CITAÇÃO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos art. 128 e 535 do CPC/1973 quando o acórdão recorrido pronuncia-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.

# Superior Tribunal de Justiça

2. A falta de indicação dos dispositivos legais supostamente violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF). De tal ônus os recorrentes não se desincubiram em relação ao alegado de direito de retenção por benfeitorias realizadas nos imóveis.
3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).
  - 3.1. No caso concreto, para alterar a conclusão do Tribunal de origem, acolhendo a pretensão de declarar a nulidade da prova pericial e, por consequência, repetir o ato, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.
4. Cessado o comodato, por meio de notificação judicial ou extrajudicial, o condômino privado da posse do imóvel tem direito ao recebimento de aluguéis proporcionais a seu quinhão dos proprietários que permaneceram na posse exclusiva do bem, medida necessária para evitar o enriquecimento sem causa da parte que usufrui da coisa. Precedentes.
5. A subsistência de fundamento jurídico inatacado obsta o conhecimento do recurso especial a teor do que orienta a nota n. 283 da Súmula do STF.
  - 5.1. Na espécie, a conclusão da Corte local encontra fundamento, também, no princípio geral de direito que veda o enriquecimento sem causa (CC/2002, art. 884), motivação não expressamente impugnada nas razões recursais.
6. Conforme orientação dominante do STJ, inexistindo notificação extrajudicial dos condôminos que usufruem com exclusividade o imóvel comum, a constituição em mora poderá ocorrer pela citação nos autos da ação de arbitramento de aluguéis, momento a partir do qual o referido encargo é devido, como é a situação dos autos.
7. Sem incorrer na vedação da Súmula n. 7/STJ, não há como averiguar, em recurso especial, se os recorridos teriam praticado condutas merecedoras de multa por litigância de má-fé.
8. "A aferição do percentual em que cada litigante foi vencedor ou vencido ou a conclusão pela existência de sucumbência mínima ou recíproca das partes encontra óbice na Súmula 7/STJ" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.274.020/DF, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 31/8/2020, DJe 9/9/2020).
9. "A interposição de recursos cabíveis não implica litigância de má-fé nem ato atentatório à dignidade da justiça, ainda que com argumentos reiteradamente refutados pelo Tribunal de origem ou sem alegação de fundamento novo" (AgRg nos EDcl no REsp n. 1.333.425/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe 4/12/2012), o que ocorreu.
10. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a indicação do dispositivo legal ao qual foi atribuída interpretação dissonante e a demonstração da divergência, mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015). Ausentes tais requisitos, incide a Súmula n. 284/STF.
11. Recurso especial a que se nega provimento.

# Superior Tribunal de Justiça

## ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão (Presidente), Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Sustentaram oralmente:

Dr(a). GILVANDRO VASCONCELOS COELHO DE ARAUJO, pela parte

RECORRENTE: ANCORA ADMINISTRACAO E COMERCIO LTDA

Dr(a). MARCELO HENRIQUES RIBEIRO DE OLIVEIRA, pela parte

RECORRIDA: \_\_\_\_\_

Dr(a). MARCELO HENRIQUES RIBEIRO DE OLIVEIRA, pela parte

RECORRIDA: \_\_\_\_\_

Dr(a). MARCELO HENRIQUES RIBEIRO DE OLIVEIRA, pela parte

RECORRIDA: \_\_\_\_\_

Dr(a). MARCELO HENRIQUES RIBEIRO DE OLIVEIRA, pela parte

RECORRIDA: \_\_\_\_\_

Dr(a). MARCELO HENRIQUES RIBEIRO DE OLIVEIRA, pela parte

RECORRIDA: CARLOS ALBERTO PERALTA.

Brasília-DF, 09 de agosto de 2022 (Data do Julgamento)

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator

# Superior Tribunal de Justiça

## CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0016663-4

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.953.347 / SP

Números Origem: 00005570220038260157 1570120030005576 1922003 240102 5570220038260157

PAUTA: 02/08/2022

JULGADO: 02/08/2022

### Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretaria

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	_____
ADVOGADOS	:	PAULO CARVALHO CAIUBY - SP097541
		LUIZ FLAVIO BORGES D'URSO - SP069991
		MARCUS VINICIUS VITA FERREIRA - DF019214
		BETO FERREIRA MARTINS VASCONCELOS - SP172687
		CAROLINA SCATENA DO VALLE - SP175423
		RAFAEL DE ALENCAR ARARIPE CARNEIRO - DF025120
ADVOGADOS	:	JULIA DE BAÉRE CAVALCANTI D'ALBUQUERQUE - DF025719
		CLÁUDIO CHAVES - DF034478
		GILVANDRO VASCONCELOS COELHO DE ARAUJO - DF031421
RECORRIDO	:	_____
ADVOGADOS	:	MARCELO HENRIQUES RIBEIRO DE OLIVEIRA - DF006517
		SÉRGIO LUIZ AKAQUI MARCONDES - SP040922
ADVOGADOS	:	MARICI GIANNICO - SP149850
		FLAVIO PEREIRA LIMA - SP120111
		MICHEL MIGUEL ELIAS TEMER LULIA - SP016534

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

# **Superior Tribunal de Justiça**

## **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento para a próxima sessão (9/8/2022), por indicação do Sr. Ministro Relator.



# Superior Tribunal de Justiça

Página 5 de 6

## RECURSO ESPECIAL Nº 1.953.347 - SP (2018/0016663-4)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA  
RECORRENTE :  
ADVOGADOS : PAULO CARVALHO CAIUBY - SP097541  
              LUIZ FLAVIO BORGES D'URSO - SP069991  
              MARCUS VINICIUS VITA FERREIRA - DF019214  
              BETO FERREIRA MARTINS VASCONCELOS - SP172687  
              CAROLINA SCATENA DO VALLE - SP175423  
              RAFAEL DE ALENCAR ARARIPE CARNEIRO - DF025120  
ADVOGADA : JULIA DE BAÉRE CAVALCANTI D'ALBUQUERQUE - DF025719  
RECORRIDO :  
RECORRIDO :  
RECORRIDO :  
RECORRIDO :  
RECORRIDO :  
ADVOGADOS : MARCELO HENRIQUES RIBEIRO DE OLIVEIRA - DF006517  
              SÉRGIO LUIZ AKAQUI MARCONDES - SP040922  
ADVOGADOS : MARICI GIANNICO - SP149850  
              FLAVIO PEREIRA LIMA - SP120111  
              MICHEL MIGUEL ELIAS TEMER LULIA - SP016534  
              RELATÓRIO

### O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão do TJSP assim ementado (e-STJ, fls. 3.336/3.337):

PROVA PERICIAL – PRETENSÃO DOS RÉUS DE REALIZAR NOVA PERÍCIA, SOB O MÉTODO COMPARATIVO, E REDUZIR OS HONORÁRIOS DO "EXPERT" – INADMISSIBILIDADE – LAUDO REALIZADO POR MÉTODO DE REMUNERAÇÃO DE CAPITAIS APPLICÁVEL À HIPÓTESE EM RAZÃO DA INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS QUE PERMITAM O EMPREGO DO MÉTODO COMPARATIVO – HONORÁRIOS CALCULADOS EM FUNÇÃO DO TEMPO GASTO PARA EXECUÇÃO E APRESENTAÇÃO DO TRABALHO, SEGUNDO OS CRITÉRIOS DO IBAPE. PROVA TESTEMUNHAL - PRETENSÃO DOS RÉUS DE AFASTAR AS CONTRADITAS ACOLHIDAS – DESCABIMENTO – DUAS DAS TESTEMUNHAS ARROLADAS PELOS RÉUS EXERCEM CARGO DE CONFIANÇA E, POR ISSO, SÃO SUSPEITAS PARA DEPOR – INTELIGÊNCIA DO ART. 405, § 3º, DO CPC – AINDA QUE ASSIM NÃO FOSSE, DUAS DELAS FORAM OUVIDAS COMO SIMPLES INFORMANTES, DE SORTE QUE, COM RELAÇÃO A ELAS, O INCONFORMISMO NÃO SE JUSTIFICA - A TESTEMUNHA QUE ADVOGOU

# **Superior Tribunal de Justiça**

E PRESTOU ASSESSORIA JURÍDICA PARA AMBAS AS PARTES É IMPEDIDA DE DEPOR, CONFORME ART. 405, § 2º, III, DO CPC.



# Superior Tribunal de Justiça

AGRAVOS DESPROVIDOS. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL – BEM EM CONDOMÍNIO - DIREITO DOS AUTORES AO RECEBIMENTO DE ALUGUERES PROPORCIONAIS À SUA COTA PARTE EM RAZÃO DA OCUPAÇÃO EXCLUSIVA DO BEM PELOS RÉUS – O VALOR DO ALUGUEL, APURADO POR LAUDO PERICIAL ELABORADO POR MEIO DE MÉTODO DE REMUNERAÇÃO DE CAPITAIS JÁ CONSIDEROU EVENTUAIS BENFEITORIAS E DEVE SER PAGO AOS AUTORES, ACRESCIDO DA DEVIDA CORREÇÃO MONETÁRIA E REAJUSTE PELO IGP-M – DIANTE DA SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DOS DEMANDANTES, DEVE SER MANTIDA A CONDENAÇÃO DOS RÉUS NO PAGAMENTO DAS CUSTAS, DESPESAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, FIXADOS EM 15% DO VALOR ATUALIZADO DA CAUSA – INTELIGÊNCIA DO ART. 20, § 3º, DO CPC – SENTENÇA MANTIDA - APELOS DESPROVIDOS.

Na origem, os agora recorridos ajuizaram a presente demanda visando a receber contraprestação dos recorrentes pelo uso exclusivo de imóveis do qual são proprietários em condomínio, sobretudo após seu afastamento dos quadros sociais das empresas instaladas no local dos bens, vedando-se seu acesso. Asseveraram que as partes haviam ajustado a locação dos imóveis, com o pagamento do respectivo aluguel, o que todavia não chegou a ser formalizado. Ressaltaram que os demais condôminos, sócios das empresas, também utilizam das instalações para atividades de cunho pessoal.

Oferecida defesa e instruído o feito, com a realização de prova técnica pericial, os pedidos foram julgados procedentes em primeira instância, nos seguintes termos (e-STJ, fls. 2.733/2.734):

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado na inicial, com fundamento no 269, inciso I, do Código de Processo Civil, e o faço para ARBITRAR o valor do aluguel aos imóveis descritos na inicial no valor de R\$ 50.300,00 para o ano de 2003, com reajuste anual de acordo com a variação do IGPM.

Os aluguéis vencidos deverão ser atualizados, ainda, de acordo com a Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, acrescidos de juros legais nos termos do artigo 406 do Código Civil, até o efetivo pagamento.

Por força da sucumbência, os requeridos arcarão com o pagamento de todas as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios ao patrono dos autores, que nesta oportunidade arbitro em 15% do valor da causa, considerando o zelo empregado e o tempo de tramitação do processo, corrigidos monetariamente desde o seu ajuizamento.

Os embargos de declaração opostos à sentença foram rejeitados (e-STJ, fls. 2.809/2.811), seguindo-se apelação dos réus (e-STJ, fls. 2.833/2.863), insistindo na tese de cessão dos imóveis em comodato para as empresas, em deliberação majoritária dos proprietários, o que em seu entender afastaria a obrigação de indenizar os demais condôminos pelo uso exclusivo.

Subsidiariamente, defenderam que: (i) à míngua de denúncia do contrato de comodato, descaberia cogitar de arbitramento de aluguéis; (ii) o valor do referido encargo seria excessivo, com base em alegadas irregularidades da prova pericial; (iii) haveria

# Superior Tribunal de Justiça

sucumbência recíproca das partes; (iv) os recorridos agiram de má-fé quando omitiram a existência do comodato originariamente avençado.

Nesses termos, pleitearam a reforma do julgado para afastar o seu dever de indenizar aluguéis à contraparte ou a redução do *quantum* arbitrado, bem assim o redimensionamento dos encargos sucumbenciais e a condenação da parte recorrida ao pagamento de multa por litigância de má-fé.

O TJSP desproveu a apelação (e-STJ, fls. 3.335/3.337).

Os embargos de declaração dos recorrentes foram rejeitados, enquanto os aclaratórios da parte recorrida foram acolhidos, conforme ementa assim redigida (e-STJ, fl. 3.372):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - PRETENSÃO DE AMBAS AS PARTES DE SANAR OMISSÕES CONTIDAS NO JULGADO – PRETENSÃO DOS REQUERIDOS DE PREGOESTIONAR INÚMEROS DISPOSITIVOS LEGAIS - ACÓRDÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO – INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS REFERIDOS DISPOSITIVOS LEGAIS – ACOLHIMENTO DOS EMBARGOS APENAS PARA DECLARAR OMISSÃO EM RELAÇÃO AO TERMO FINAL DA INCIDÊNCIA DOS ALUGUERES DEVIDOS - EMBARGOS ACOLHIDOS EM PARTE.

No recurso especial (e-STJ, fls. 3.377/3.420), fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da CF/1988, argumentam os recorrentes que, *"mesmo que tivesse havido a rescisão do comodato e o descumprimento do prazo de restituição dos bens, não seriam devidos aluguéis até que fossem indenizadas as benfeitorias introduzidas nos imóveis, pois a posse, nessa hipótese, continuaria justa"* (e-STJ, fl. 3.398).

Alegam desrespeito aos arts. 128 e 535, II, do CPC/1973, ante a supostas omissões do acórdão recorrido no exame das teses de inconsistências do laudo pericial que fez a avaliação do valor locatício dos imóveis.

Aduzem violação dos arts. 437 e 438 do CPC/1973 e 884 do CC/2002, asseverando existir vícios e inconsistências na metodologia utilizada no laudo pericial de arbitramento da prestação (aluguel), o que justificaria a repetição da prova pericial, sob pena de propiciar o enriquecimento sem causa dos recorridos.

Acrescentam que:

(i) *"não há como negar, em face de todo o exposto, a imperiosa necessidade de complementação do trabalho técnico, para o abatimento dos valores referentes às benfeitorias introduzidas nos imóveis pelas sociedades, assim como das despesas relativas à conservação e à manutenção, bem como daquelas obrigatórias, como, v.g., o imposto predial e territorial urbano"* (e-STJ, fl. 3.408) e

(ii) *"uma nova avaliação, com a adoção do método comparativo, permitirá, pelo cotejo dos resultados obtidos, a constatação da distorção dos valores apurados com a aplicação do inusitado método de remuneração de capitais"* (e-STJ, fl. 3.410).

# Superior Tribunal de Justiça

Alegam divergência interpretativa e desrespeito aos arts. 582, 1.314, 1.319, 1.320, 1.323, 1.325 e 1.326 do CC/2002, argumentando que existiria um contrato de comodato entre as partes, o que tornaria descabido condená-los no pagamento de aluguéis à parte recorrida.

Sustentam ser vedado aos recorridos, na condição de condôminos minoritários, requerer a extinção do contrato de comodato em desacordo à maioria, a fim de postular o arbitramento de aluguéis.

Discorrem que "*independentemente do direito de copropriedade dos Recorridos e da vontade destes, podem decidir acerca da destinação dos bens comuns, mantidos em condomínio. Os bens devem ser usados conforme a destinação estabelecida pela maioria*" (e-STJ, fl. 3.393).

Subsidiariamente, afirmam inexistir denúncia do contrato de comodato antes do ajuizamento da demanda, o que também ensejaria o afastamento da referida condenação.

Aduzem violação do art. 17, II, do CPC/1973, porque o comportamento processual da parte recorrida justificaria a aplicação de multa por litigância de má-fé.

Suscitam ofensa ao art. 21 do CPC/1973, afirmando que existiria sucumbência recíproca das partes, e não o decaimento mínimo dos recorridos, possibilitando, desse modo, a repartição proporcional dos encargos sucumbenciais da demanda.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 3.434/3.448).

É o relatório.

## RECURSO ESPECIAL Nº 1.953.347 - SP (2018/0016663-4)

<b>RELATOR</b>	: MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
RECORRENTE	: _____
ADVOGADOS	: PAULO CARVALHO CAIUBY - SP097541 LUIZ FLAVIO BORGES D'URSO - SP069991 MARCUS VINICIUS VITA FERREIRA - DF019214 BETO FERREIRA MARTINS VASCONCELOS - SP172687 CAROLINA SCATENA DO VALLE - SP175423 RAFAEL DE ALENCAR ARARIPE CARNEIRO - DF025120
ADVOGADA	: JULIA DE BAÉRE CAVALCANTI D'ALBUQUERQUE - DF025719
RECORRIDO	: _____
RECORRIDO	: _____
RECORRIDO	: _____

# Superior Tribunal de Justiça

RECORRIDO : \_\_\_\_\_  
RECORRIDO : \_\_\_\_\_  
ADVOGADOS : MARCELO HENRIQUES RIBEIRO DE OLIVEIRA - DF006517  
ADVOGADOS : SÉRGIO LUIZ AKAQUI MARCONDES - SP040922  
ADVOGADOS : MARICI GIANNICO - SP149850  
ADVOGADOS : FLAVIO PEREIRA LIMA - SP120111  
ADVOGADOS : MICHEL MIGUEL ELIAS TEMER LULIA - SP016534

## EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 128 e 535 DO CPC/1973. DIREITO DE RETENÇÃO, NÃO INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA N. 284/STF. REPETIÇÃO DA PROVA PERICIAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. COMODATO. EXTINÇÃO. OCUPAÇÃO EXCLUSIVA DE PARCELA DOS CONDÔMINOS. INDENIZAÇÃO. ALUGUÉIS. POSSIBILIDADE. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. MORA. CITAÇÃO. LITIGÂNCIA DE MAFÉ. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos art. 128 e 535 do CPC/1973 quando o acórdão recorrido pronuncia-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. A falta de indicação dos dispositivos legais supostamente violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF). De tal ônus os recorrentes não se desincumbiram em relação ao alegado de direito de retenção por benfeitorias realizadas nos imóveis.
3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem o revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).  
3.1. No caso concreto, para alterar a conclusão do Tribunal de origem, acolhendo a pretensão de declarar a nulidade da prova pericial e, por consequência, repetir o ato, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.
4. Cessado o comodato, por meio de notificação judicial ou extrajudicial, o condômino privado da posse do imóvel tem direito ao recebimento de aluguéis proporcionais a seu quinhão dos proprietários que permaneceram na posse exclusiva do bem, medida necessária para evitar o enriquecimento sem causa da parte que usufrui da coisa. Precedentes.
5. A subsistência de fundamento jurídico inatacado obsta o conhecimento do recurso especial a teor do que orienta a nota n. 283 da Súmula do STF.  
5.1. Na espécie, a conclusão da Corte local encontra fundamento, também, no princípio geral de direito que veda o enriquecimento sem causa (CC/2002, art. 884), motivação não expressamente impugnada nas razões recursais.
6. Conforme orientação dominante do STJ, inexistindo notificação extrajudicial dos condôminos que usufruem com exclusividade o imóvel comum, a constituição em mora poderá ocorrer pela citação nos autos da ação de arbitramento de aluguéis, momento a partir do qual o referido encargo é devido, como é a situação dos autos.

# Superior Tribunal de Justiça

7. Sem incorrer na vedação da Súmula n. 7/STJ, não há como averiguar, em recurso especial, se os recorridos teriam praticado condutas merecedoras de multa por litigância de má-fé.
8. "A aferição do percentual em que cada litigante foi vencedor ou vencido ou a conclusão pela existência de sucumbência mínima ou recíproca das partes encontra óbice na Súmula 7/STJ" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.274.020/DF, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 31/8/2020, DJe 9/9/2020).
9. "A interposição de recursos cabíveis não implica litigância de má-fé nem ato atentatório à dignidade da justiça, ainda que com argumentos reiteradamente refutados pelo Tribunal de origem ou sem alegação de fundamento novo" (AgRg nos EDcl no REsp n. 1.333.425/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe 4/12/2012), o que ocorreu.
10. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a indicação do dispositivo legal ao qual foi atribuída interpretação dissonante e a demonstração da divergência, mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015). Ausentes tais requisitos, incide a Súmula n. 284/STF.
11. Recurso especial a que se nega provimento.

## RECURSO ESPECIAL Nº 1.953.347 - SP (2018/0016663-4)

**RELATOR**

: MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA

RECORRENTE

:

RECORRENTE

:

RECORRENTE

:

RECORRENTE

:

RECORRENTE

:

RECORRENTE

:

ADVOGADOS

:

: PAULO CARVALHO CAIUBY - SP097541

: LUIZ FLAVIO BORGES D'URSO - SP069991

: MARCUS VINICIUS VITA FERREIRA - DF019214

: BETO FERREIRA MARTINS VASCONCELOS - SP172687

: CAROLINA SCATENA DO VALLE - SP175423

: RAFAEL DE ALENCAR ARARIPE CARNEIRO - DF025120

ADVOGADA

: JULIA DE BAÉRE CAVALCANTI D'ALBUQUERQUE - DF025719

RECORRIDO

:

RECORRIDO

:

RECORRIDO

:

RECORRIDO

:

ADVOGADOS

:

: MARCELO HENRIQUES RIBEIRO DE OLIVEIRA - DF006517

: SÉRGIO LUIZ AKAQUI MARCONDES - SP040922

ADVOGADOS

:

: MARICI GIANNICO - SP149850

: FLAVIO PEREIRA LIMA - SP120111

# Superior Tribunal de Justiça

MICHEL MIGUEL ELIAS TEMER LULIA - SP016534  
**VOTO**

**O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):** Ante as razões apresentadas e considerado o cenário fático estabelecido nas instâncias ordinárias, o julgamento deste recurso concentra-se no exame das seguintes questões jurídicas: (a) se o arresto impugnado incorreu em negativa de prestação jurisdicional; (b) o suposto direito de retenção dos recorrentes pelas benfeitorias supostamente acrescidas aos imóveis; (c) a eventual necessidade de repetição da prova pericial; (d) se o caso concreto comportaria a exclusão do dever dos recorrentes de indenizar a parte recorrida com base na utilização dos imóveis comuns para a sede das empresas do grupo empresarial, a título de comodato, por deliberação majoritária dos condôminos; (e) o redimensionamento dos encargos sucumbenciais; e (f) a aplicação de multa por litigância de má-fé aos recorridos.

Passo ao voto.

A preliminar de negativa de prestação jurisdicional não merece ser acolhida.

O arresto não incorreu em violação dos arts. 128 e 535, II, do CPC/1973, pois a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, sobre as questões suscitadas nos autos, solucionando a controvérsia e manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

Ademais, o Tribunal *a quo* deixou claros os motivos pelos quais concluiu inexistir qualquer vício da prova pericial, tal como aduzido pelos recorrentes. Confira-se o seguinte excerto (e-STJ, fls. 3.340/3.341 e 3.345/3.346):

Incialmente, não há como acolher a pretensão dos réus, no agravo retido interposto às fls. 1.945/1.964, para que nova perícia seja realizada bem como para que sejam reduzidos os honorários periciais definitivamente arbitrados.

Como bem observado pela MM.<sup>a</sup> Juíza singular, a norma ABNT-NBR 14.653, item 8.2.4.4 dispõe que “quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo de dados de mercado”.

No caso em espécie, inexistem, de fato, imóveis semelhantes nos arredores que permitam a avaliação da locação por meio do método comparativo, de modo, portanto, que é aceitável que a estimativa de valor se dê com base no método de remuneração de capitais, conforme laudo pericial de fls. 1.409/1.596.

(...)

Em relação ao valor devido, respeitadas as críticas do assistente técnico dos demandados, deve ser mantido o valor indicado pela perita judicial.

Com efeito, como já mencionado acima, o laudo pericial foi elaborado por meio do método de remuneração de capitais, diante a inexistência de elementos que permitissem a utilização do método comparativo.

De acordo com a perita judicial, “tal metodologia consiste em se calcular o valor de venda do imóvel como um todo, englobando-se as parcelas de terreno, construção e

# Superior Tribunal de Justiça

benfeitorias, referindo-se a uma determinada data-base (laudo) e com preço apropriado para pagamento à vista (liquidez imediata de capital). Posteriormente, aplica-se ao valor encontrado a taxa de capitalização (taxa de renda), determinando-se afinal a renda líquida anual gerada pelo capital-imóvel. O aluguel mensal procurado é obtido através da simples divisão desse montante pelo número de meses do ano". Destarte, conforme bem descrito no laudo pericial, além do valor do terreno e da construção, foram consideradas as benfeitorias, de modo que inexiste a possibilidade de os requerentes se enriquecerem indevidamente, notadamente porque não há provas de que foram realizadas outras benfeitorias após sua saída dos quadros societários do Grupo Peralta.

A par disso, é importante destacar que o valor de venda critério utilizado na metodologia escolhida pela expert foi fixado a partir dos custos das edificações habitacionais apropriadas pelo Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo e "já incluem todos os fatores determinantes dos preços finais, não admitindo portanto qualquer acréscimo, quer a título de 'vantagem da coisa feita', quer a pretexto do 'fator de comercialização', por estarem estes componentes neles implícitos" (fls. 1.429).

Assim, e considerando os laudos pericial e complementar, além dos esclarecimentos prestados pela perita do juízo, imperioso acolher a conclusão de que cabe aos requerentes, a título de locativo dos dois imóveis, o importe de R\$ 50.300,00, valor referente a março de 2003, devendo ser atualizado anualmente, a partir daí, pelo IGP-M (fls. 1.883).

Na verdade, sob o pretexto de ver sanadas supostas omissões, a parte traz argumentos referentes ao mérito da demanda, com o objetivo de rever o entendimento da Justiça local sobre a descaracterização do vício processual ora citado, para com isso alcançar êxito no pedido subsidiário de revisão do valor dos aluguéis arbitrados em favor dos recorridos. O fato de não concordarem com a conclusão do julgamento não configura ofensa aos aludidos dispositivos processuais.

Em outro enfoque, à fl. 3.398 (e-STJ) do recurso especial, os recorrentes afirmaram que, *"mesmo que tivesse havido a rescisão do comodato e o descumprimento do prazo de restituição dos bens, não seriam devidos aluguéis até que fossem indenizadas as benfeitorias introduzidas nos imóveis, pois a posse, nessa hipótese, continuaria justa"*.

Contudo, a parte deixou de indicar os dispositivos legais supostamente ofendidos, ou que tiveram sua aplicação negada.

A propósito, *"por se tratar de dever da parte mencionar as normas federais violadas, é vedado a este colegiado indicar a norma correta em substituição àquele mencionado pela recorrente, sob pena de ferir, também, o princípio processual da isonomia, disciplinado nos arts. 125, I, do CPC/1973 e 139, I, do CPC/2015"* (REsp n. 903.849/RN, acórdão por mim relatado, QUARTA TURMA, julgado em 27/9/2016, DJe 24/11/2016).

Aplicável, desse modo, a Súmula n. 284/STF.

Por sua vez, o recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

No caso, para alterar a conclusão do Tribunal de origem, acolhendo a

# Superior Tribunal de Justiça

pretensão de anular a prova pericial e, por consequência, repetir o ato, seria imprescindível nova análise da matéria probatória, inviável em recurso especial.

Quanto ao dever de pagar aluguéis aos comodatários, ora recorridos, a jurisprudência do STJ orienta que "se houve prévia estipulação do prazo do comodato, o advento do termo previsto implica, de imediato, no dever do comodatário de proceder à restituição da coisa. Não o fazendo, incorrerá o comodatário automaticamente em mora ('mora ex re'). Sua posse sobre o bem, anteriormente justa em razão da relação jurídica obrigacional, converte-se em injusta e caracteriza esbulho possessório. 5. De outro turno, na ausência de ajuste acerca do prazo, o comodante, após o decurso de tempo razoável para a utilização da coisa, poderá promover a resilição unilateral do contrato e requerer a restituição do bem, constituindo o comodatário em mora mediante interpelação, judicial ou extrajudicial, na forma do art. 397, parágrafo único, do CC/02 (mora ex persona). O esbulho possessório se caracterizará se o comodatário, devidamente cientificado da vontade do comodante, não promover a restituição do bem emprestado. 6. O comodatário constituído em mora, seja de forma automática no vencimento ou mediante interpelação, está submetido a dupla sanção, conforme prevê o art. 582, segunda parte, do CC. Por um lado, recairá sobre ele a responsabilidade irrestrita pelos riscos da deterioração ou perecimento do bem emprestado, ainda que decorrente de caso fortuito ou de força maior. Por outro, deverá o comodatário pagar, até a data da efetiva restituição, aluguel pela posse injusta da coisa, conforme arbitrado pelo comodante" (REsp n. 1.662.045/RS, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/9/2017, DJe 14/9/2017).

A propósito, "a jurisprudência desta Corte Superior, alicerçada no art. 1.319 do Código Civil de 2002 (equivalente ao art. 627 do revogado Código Civil de 1916), assenta que a utilização ou a fruição da coisa comum indivisa com exclusividade por um dos coproprietários, impedindo o exercício de quaisquer dos atributos da propriedade pelos demais consortes, enseja o pagamento de indenização àqueles que foram privados do regular domínio sobre o bem, tal como o percebimento de aluguéis" (REsp n. 1.966.556/SP, relator MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe de 17/2/2022).

E ainda, "o pagamento de aluguéis não envolve discussão acerca da licitude ou ilicitude da conduta do ocupante. O ressarcimento é devido por força da determinação legal segundo a qual a ninguém é dado enriquecer sem causa à custa de outrem, usufruindo de bem alheio sem contraprestação" (REsp n. 1.613.613/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/6/2018, DJe 18/6/2018).

No mesmo aspecto:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. EX-CÔNJUGE QUE RESIDE NO IMÓVEL COMUM COM A FILHA DO EX-CASAL, PROVENDO O

# Superior Tribunal de Justiça

SEU SUSTENTO. USO EXCLUSIVO E ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NÃO CARACTERIZAÇÃO.

1. O uso exclusivo do imóvel comum por um dos ex-cônjuges - após a separação ou o divórcio e ainda que não tenha sido formalizada a partilha - autoriza que aquele privado da fruição do bem reivindique, a título de indenização, a parcela proporcional a sua quota-parte sobre a renda de um aluguel presumido, nos termos do disposto nos artigos 1.319 e 1.326 do Código Civil.

(...)

11. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.699.013/DF, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe de 4/6/2021.)

CIVIL. POSSE. CONSTITUTO POSSESSORIO. AQUISIÇÃO FICTICIA (CC, ART. 494-IV). REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CABIMENTO. COMODATO VERBAL. NOTIFICAÇÃO. ESCOAMENTO DO PRAZO. ESBULHO. ALUGUEL, TAXAS E IMPOSTOS SOBRE O IMÓVEL DEVIDOS. RECURSO PROVIDO.

I - A AQUISIÇÃO DA POSSE SE DA TAMBÉM PELA CLAUSULA CONSTITUTIVA INSERIDA EM ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA-E-VENDA DE IMÓVEL, O QUE AUTORIZA O MANEJO DOS INTERDITOS POSSESSÓRIOS PELO ADQUIRENTE, MESMO QUE NUNCA TENHA EXERCIDO ATOS DE POSSE DIRETA SOBRE O BEM.

II - O ESBULHO SE CARACTERIZA A PARTIR DO MOMENTO EM QUE O OCUPANTE DO IMÓVEL SE NEGA A ATENDER AO CHAMADO DA DENUNCIA DO CONTRATO DE COMODATO, PERMANECENDO NO IMÓVEL APÓS NOTIFICADO.

III - AO OCUPANTE DO IMÓVEL, QUE SE NEGA A DESOCUPA-LO APÓS A DENUNCIA DO COMODATO, PODE SER EXIGIDO, A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO, O PAGAMENTO DE ALUGUEIS RELATIVOS AO PERÍODO, BEM COMO DE ENCARGOS QUE RECAIAM SOBRE O MESMO, SEM PREJUIZO DE OUTRAS VERBAS A QUE FIZER JUS.

(REsp n. 143.707/RJ, Relator Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 25/11/1997, DJ 2/3/1998, p. 102.)

Direito civil. Recurso especial. Cobrança de aluguel. Herdeiros. Utilização exclusiva do imóvel. Oposição necessária. Termo inicial.

- Aquele que ocupa exclusivamente imóvel deixado pelo falecido deverá pagar aos demais herdeiros valores a título de aluguel proporcional, quando demonstrada oposição à sua ocupação exclusiva.

- Nesta hipótese, o termo inicial para o pagamento dos valores deve coincidir com a efetiva oposição, judicial ou extrajudicial, dos demais herdeiros.

Recurso especial parcialmente conhecido e provido.

(REsp n. 570.723/RJ, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/3/2007, DJ 20/8/2007.)

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. FAMÍLIA. DIVÓRCIO. PARTILHA. INDENIZAÇÃO PELO USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE COMUM DOS EX-CÔNJUGES AINDA NÃO PARTILHADO FORMALMENTE. POSSIBILIDADE A DEPENDER DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Na separação e no divórcio, sob pena de gerar enriquecimento sem causa, o fato de certo bem comum ainda pertencer indistintamente aos ex-cônjuges, por não ter sido formalizada a partilha, não representa automático empecilho ao pagamento de

# Superior Tribunal de Justiça

indenização pelo uso exclusivo do bem por um deles, desde que a parte que toca a cada um tenha sido definida por qualquer meio inequívoco.

2. Na hipótese dos autos, tornado certo pela sentença o quinhão que cabe a cada um dos ex-cônjuges, aquele que utiliza exclusivamente o bem comum deve indenizar o outro, proporcionalmente.
3. Registre-se que a indenização pelo uso exclusivo do bem por parte do alimentante pode influir no valor da prestação de alimentos, pois afeta a renda do obrigado, devendo as obrigações serem reciprocamente consideradas pelas instâncias ordinárias, sempre a par das peculiaridades do caso concreto.
4. O termo inicial para o resarcimento deve ser a data da ciência do pedido da parte contrária, que, no caso, deu-se com a intimação.
5. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.250.362/RS, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 8/2/2017, DJe 20/2/2017.)

O TJSP concluiu que os recorridos – na condição de condôminos privados da posse dos imóveis em comum – fariam jus ao recebimento de aluguéis dos recorrentes como contraprestação pela fruição exclusiva dos bens por parte dos demais condôminos e de suas empresas. Confira-se, a propósito, a fundamentação da Corte estadual (e-STJ, fl. 3.345):

Portanto, respaldados pelo direito assegurado nos arts. 1.319, 1.320 e 1.326, todos do CC, fazem jus à cobrança dos aluguéis, na proporção de sua cota ideal, decorrentes da ocupação exclusiva do bem pelos requeridos, **sob pena de enriquecimento sem causa.**

Em relação ao valor devido, respeitadas as críticas do assistente técnico dos demandados, deve ser mantido o valor indicado pela perita judicial.

Note-se, ademais, que a conclusão do TJ local encontra fundamento no princípio geral de direito que veda o enriquecimento sem causa (CC/2002, art. 884), motivação não expressamente impugnada nas razões recursais, atraindo a incidência do óbice erigido pela nota n. 283 da Súmula do STF. Os recorrentes só afirmaram violação do art. 884 do CC/2002 quando sustentam a exorbitância do valor arbitrado a título de aluguel, mas não cuidaram de impugnar o fundamento de que a utilização exclusiva de bem comum, sem qualquer contraprestação, ensejaria locupletamento imerecido em prejuízo dos recorridos.

Portanto, na linha dos precedentes antes citados, cessado o comodato, por meio de notificação judicial ou extrajudicial, o condômino privado da posse do imóvel tem direito ao recebimento de indenização equivalente aos aluguéis proporcionais ao seu quinhão, devida pelos proprietários e comodatários que permaneceram na posse exclusiva do bem, medida necessária para evitar o enriquecimento sem causa da parte que usufrui da coisa.

Nesses termos, é de rigor manter a referida verba indenizatória.

Sobre a forma de constituição em mora do comodatário e quanto ao termo

# Superior Tribunal de Justiça

inicial de apuração do pagamento, o arresto impugnado também não merece reparos.

De fato, conforme o entendimento desta Corte Superior, em se tratando de "comodato precário – isto é, sem termo certo – [...] a constituição do devedor em mora reclamará, no caso, a prévia notificação judicial ou extrajudicial (mora 'ex persona'), com a estipulação de prazo razoável para a restituição da coisa, cuja inobservância implicará a caracterização do esbulho autorizador do interdito possessório" (REsp n. 1.327.627/RS, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/10/2016, DJe 1º/12/2016).

No entanto, "nos termos da jurisprudência desta Corte, a citação pode ser admitida como sucedâneo da interpelação para fins de constituição do devedor em mora" (AgRg no AREsp n. 652.630/SC, relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJe de 6/11/2015.)

Ainda nessa linha:

DIREITO CIVIL. FAMÍLIA. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.

AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DO VÍCIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR USO EXCLUSIVO DE BEM IMÓVEL RURAL. MARCO INICIAL DOS LOCATIVOS. OPOSIÇÃO DOS DEMAIS HERDEIROS INEQUIVOCAMENTE MANIFESTADA POR OUTROS MEIOS. POSSIBILIDADE.

(...)

4- Em regra, o marco temporal para o cômputo do período a ser indenizado é a data da citação para a ação judicial de arbitramento de alugueis ou de indenização, ocasião em que se configura a extinção do comodato gratuito que antes vigorava. Precedentes.

5- Circunstâncias específicas da hipótese que, todavia, excepcionam a regra geral, diante da presença de elementos concretos que atestam a efetiva oposição dos demais herdeiros à fruição exclusiva do bem anteriormente ao ajuizamento da ação de indenização pelo uso exclusivo do bem imóvel, aliada a comprovada procrastinação do herdeiro possuidor exclusivo do bem, também administrador provisório, em ultimar a partilha.

6- Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido em parte, apenas para delimitar a data de início da incidência dos alugueis.

(REsp n. 1.583.973/RS, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/10/2017, DJe 13/10/2017.)

AGRADO REGIMENTAL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMODATO. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL ANUNCIANDO INTENÇÃO DE EXTINÇÃO. DEVER DE PAGAR ALUGUÉIS ATÉ A RESTITUIÇÃO DOS BENS. TERMO INICIAL DOS ALUGUEIS. RECEBIMENTO DA NOTIFICAÇÃO. ARTIGO 219 DO CPC. APLICAÇÃO RESIDUAL. CONSTITUIÇÃO EM MORA VÁLIDA E REGULAR. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7/STJ. INOVAÇÃO. INADMISSIBILIDADE. NÃO PROVIMENTO.

1. "Os artigos 219 do CPC e 405 do CC/2002 devem ser interpretados à luz do ordenamento jurídico, tendo aplicação residual para casos de mora ex persona - evidentemente, se ainda não houve a prévia constituição em mora por outra forma legalmente admitida." (REsp 1513262/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/8/2015, DJe 26/8/2015).

# Superior Tribunal de Justiça

(...)

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp n. 599.532/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 23/2/2016, DJe 3/3/2016.)

Nesse contexto, em relação ao termo inicial do arbitramento dos aluguéis, no comodato precário, em regra, "o marco temporal para o cômputo do período a ser indenizado (...), é a data da citação para a ação judicial de arbitramento de alugueis, ocasião em que se configura a extinção do comodato gratuito que antes vigorava" (REsp n. 1.375.271/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/9/2017, DJe 2/10/2017).

Do mesmo modo:

DIREITO CIVIL. FAMÍLIA. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.

NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. AÇÃO DE ARBITRAMENTO E COBRANÇA DE ALUGUEIS, EM DECORRÊNCIA DE USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL NÃO PARTILHADO. INDENIZAÇÃO CORRESPONDENTE A METADE DO VALOR DA RENDA DO ALUGUEL APURADO, DIANTE DA FRUIÇÃO EXCLUSIVA DO BEM COMUM POR UM DOS CONDÔMINOS. CONDOMÍNIO, ADEMAIS, QUE FOI EXTINTO POR FORÇA DE DECISÃO JUDICIAL TRANSITADA EM JULGADO, TENDO SIDO DETERMINADA A ALIENAÇÃO JUDICIAL DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO, TODAVIA, DEVIDA A PARTIR DA CITAÇÃO NA AÇÃO DE ARBITRAMENTO.

(...)

7- O marco temporal para o cômputo do período a ser indenizado, todavia, não é a data em que houve a ocupação exclusiva pela ex-cônjuge, tampouco é a data do divórcio, mas, sim, é a data da citação para a ação judicial de arbitramento de aluguéis, ocasião em que se configura a extinção do comodato gratuito que antes vigorava.

8- Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido em parte, apenas para delimitar a data de início da incidência dos aluguéis.

(REsp n. 1.375.271/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/9/2017, DJe 2/10/2017.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ILEGITIMIDADE ATIVA COMPROVADA. COMODATÁRIO EM MORA. DEVER DE PAGAR ALUGUÉIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. UNIÃO ESTÁVEL. MATÉRIA NÃO PREQUESTIONADA. SÚMULA N. 282/STF. DECISÃO MANTIDA.

(...)

3. Cessado o comodato e notificado o comodatário para a restituição do imóvel, negando-se este a desocupar o bem, fica obrigado ao pagamento de aluguel.

(...)

5. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp n. 281.064/DF, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 16/5/2013, DJe 31/5/2013.)

RECURSO ESPECIAL - FAMÍLIA - SEPARAÇÃO LITIGIOSA - PARTILHA - AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL - IMÓVEL COMUM UTILIZADO POR APENAS UM DOS CÔNJUGES - POSSIBILIDADE - DIREITO DE

# Superior Tribunal de Justiça

INDENIZAÇÃO - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL DEMONSTRADO - RECURSO PROVIDO.

- Conforme jurisprudência pacífica desta Corte, a circunstância de ter permanecido o imóvel comum na posse exclusiva da varoa, mesmo após a separação judicial e a partilha de bens, possibilita o ajuizamento de ação de arbitramento de aluguel pelo cônjuge afastado do lar conjugal e co-proprietário do imóvel, visando a percepção de aluguéis do outro consorte, que serão devidos a partir da citação.

(...)

(REsp n. 673.118/RS, Relator Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 26/10/2004, DJ 6/12/2004.)

No caso concreto, em que pese a referência do acórdão sobre anterior notificação feita pelos recorridos aos recorrentes (e-STJ, fl. 3.344), não foi ela reconhecida como apta a constituir em mora os comodatários, razão pela qual somente com a citação judicial é que se pode fixar o termo inicial para o pagamento das parcelas indenizatórias (aluguel). Cito, a propósito:

DIREITO CIVIL. FAMÍLIA. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.

AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DO VÍCIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR USO EXCLUSIVO DE BEM IMÓVEL RURAL. MARCO INICIAL DOS LOCATIVOS. OPOSIÇÃO DOS DEMAIS HERDEIROS INEQUIVOCAMENTE MANIFESTADA POR OUTROS MEIOS. POSSIBILIDADE.

(...)

4- Em regra, o marco temporal para o cômputo do período a ser indenizado é a data da citação para a ação judicial de arbitramento de aluguéis ou de indenização, ocasião em que se configura a extinção do comodato gratuito que antes vigorava. Precedentes.

5- Circunstâncias específicas da hipótese que, todavia, excepcionam a regra geral, diante da presença de elementos concretos que atestam a efetiva oposição dos demais herdeiros à fruição exclusiva do bem anteriormente ao ajuizamento da ação de indenização pelo uso exclusivo do bem imóvel, aliada a comprovada procrastinação do herdeiro possuidor exclusivo do bem, também administrador provisório, em ultimar a partilha.

6- Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido em parte, apenas para delimitar a data de início da incidência dos aluguéis.

(REsp n. 1.583.973/RS, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/10/2017, DJe 13/10/2017.)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMODATO. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL ANUNCIANDO INTENÇÃO DE EXTINÇÃO. DEVER DE PAGAR ALUGUÉIS ATÉ A RESTITUIÇÃO DOS BENS. TERMO INICIAL DOS ALUGUEIS. RECEBIMENTO DA NOTIFICAÇÃO. ARTIGO 219 DO CPC. APLICAÇÃO RESIDUAL. CONSTITUIÇÃO EM MORA VÁLIDA E REGULAR. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7/STJ. INOVAÇÃO. INADMISSIBILIDADE. NÃO PROVIMENTO.

1. "Os artigos 219 do CPC e 405 do CC/2002 devem ser interpretados à luz do ordenamento jurídico, tendo aplicação residual para casos de mora ex persona - evidentemente, se ainda não houve a prévia constituição em mora por outra forma

# Superior Tribunal de Justiça

legalmente admitida." (REsp 1513262/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/8/2015, DJe 26/8/2015).  
(...)

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp n. 599.532/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 23/2/2016, DJe 3/3/2016.)

Consigne-se que não há recurso dos autores-recorridos para modificar o termo inicial da condenação.

Na espécie, o juiz de primeiro grau fixou o início do pagamento dos aluguéis na data da citação (e-STJ, fl. 2.733), conclusão ratificada pelo TJSP (e-STJ, fl. 3.344), o que encontra amparo na jurisprudência do STJ, pois inexistindo notificação extrajudicial dos condôminos que usufruem com exclusividade o imóvel comum, a constituição em mora poderá ocorrer pela citação nos autos da ação de arbitramento, momento a partir do qual a contraprestação é devida.

Logo, nada a prover no ponto.

Relativamente à alegada sucumbência recíproca das partes, a jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que verificar a proporção do decaimento dos litigantes exige o revolvimento de provas, incabível em recurso especial.

A propósito :

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. FIXAÇÃO DOS VALORES LOCATÍCIOS E RESPECTIVOS MARCOS INICIAIS. CONCLUSÃO LASTREADA NO CONJUNTO PROBATÓRIO E NAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. SUCUMBÊNCIA. REDISTRIBUIÇÃO. ANÁLISE FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

(...)

2. Segundo entendimento jurisprudencial do STJ, a aferição do percentual, em que cada litigante foi vencedor ou vencido ou a conclusão pela existência de sucumbência mínima ou recíproca das partes, é questão que não comporta exame no âmbito do recurso especial, por envolver aspectos fáticos e probatórios.

2.1. A estipulação dos honorários advocatícios foi feita com base em fatos e provas, atraindo o óbice da Súmula 7/STJ, que é aplicável a ambas as alíneas do permissivo constitucional.

3. Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 1.669.159/PR, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/10/2020, DJe 26/10/2020.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO MONITÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DO DEMANDADO.

(...)

# Superior Tribunal de Justiça

3. A aferição do percentual em que cada litigante foi vencedor ou vencido ou a conclusão pela existência de sucumbência mínima ou recíproca das partes encontra óbice na Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.274.020/DF, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 31/8/2020, DJe 9/9/2020.)

Sobre a litigância de má-fé, o Tribunal de origem assentou que as circunstâncias do caso concreto, verificadas à época do julgamento, desautorizavam a aplicação da penalidade por litigância de má-fé aos recorridos (e-STJ, fl. 3.373).

Desse modo, não há como averiguar, em recurso especial, se os recorridos teriam praticado condutas a justificar a aplicação de multa por litigância de má-fé.

Ainda que assim não fosse, "a interposição de recursos cabíveis não implica litigância de má-fé nem ato atentatório à dignidade da justiça, ainda que com argumentos reiteradamente refutados pelo Tribunal de origem ou sem alegação de fundamento novo" (AgRg nos EDcl no REsp n. 1.333.425/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe 4/12/2012), o que se verifica nos autos.

Ainda nessa linha:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. DPVAT. 1. PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO NO PRAZO LEGAL, NA VIA ADMINISTRATIVA. INAPLICABILIDADE DO TEXTO DA SÚMULA 580/STJ. AUSÊNCIA DE DIREITO À CORREÇÃO MONETÁRIA. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. 2. MULTA. INAPLICABILIDADE. 3. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(...)

2. Conforme entendimento desta Corte, a interposição de recursos cabíveis não implica litigância de má-fé nem ato atentatório à dignidade da justiça, ainda que com argumentos reiteradamente refutados pelo Tribunal de origem ou sem alegação de fundamento novo" (AgRg nos EDcl no REsp n. 1.333.425/SP, Relatora a Ministra Nancy Andrighi, DJe 4/12/2012).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.740.844/GO, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/3/2021, DJe 17/3/2021.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA COLEGIALIDADE. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. CPC/1973. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

(...)

4. Conforme a jurisprudência desta Corte, "a simples interposição de recursos cabíveis não implica litigância de má-fé" (EDcl no AgInt no AREsp n. 1.324.402/DF, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/6/2019, DJe 25/6/2019), sendo incabível a aplicação de multa.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.165.151/MG, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 8/6/2020, DJe 15/6/2020.) recursal.3. Agravo interno a que se nega provimento.

# Superior Tribunal de Justiça

(AgInt no AREsp n. 1.327.163/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/11/2018, DJe 16/11/2018.)

Sobre a divergência interpretativa, no especial (e-STJ, fls. 3.394/3.396), a parte recorrente citou precedentes do TJSP sobre a matéria controvertida. Por essa razão, aplica-se a Súmula n. 13/STJ.

Além disso, com relação aos precedentes mencionados às fls. 3.395/3.397 (e-STJ) e sobre os julgados de fls. 3.416/3.418 (e-STJ), constata-se a inaptidão das razões recursais (Súmula n. 284/STF), visto que a parte não indicou com clareza os dispositivos legais objeto da interpretação divergente. Além disso, não realizou o adequado cotejo analítico, com a indicação de circunstâncias que assemelhem e identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015), uma vez que seus argumentos limitaram-se à transcrição das ementas dos julgados comparados, o que é insuficiente.

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - RECUPERAÇÃO JUDICIAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.

1. Ausência de comprovação do alegado dissídio jurisprudencial, nos termos dos artigos 1.029, CPC/15 e 255 do RISTJ. Além de a parte recorrente não haver indicado, de maneira clara e expressa, os dispositivos de lei objeto de interpretação divergente pelo Tribunal de origem, o que atrai a incidência do óbice contido na Súmula 284/STF, também não realizou o necessário cotejo analítico dos arestos apontados como dissonantes, sendo certo que a mera transcrição de ementas não se revela suficiente para a consecução de tal finalidade.

(...)

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.796.925/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/5/2019, DJe 4/6/2019.)

Diante de todo o exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso especial.

É como voto.

# Superior Tribunal de Justiça

## CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0016663-4

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.953.347 / SP

Números Origem: 00005570220038260157 1570120030005576 1922003 240102 5570220038260157

PAUTA: 02/08/2022

JULGADO: 09/08/2022

### Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. SOLANGE MENDES DE SOUZA

Secretaria

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	_____
ADVOGADOS	:	PAULO CARVALHO CAIUBY - SP097541
		LUIZ FLAVIO BORGES D'URSO - SP069991
		MARCUS VINICIUS VITA FERREIRA - DF019214
		BETO FERREIRA MARTINS VASCONCELOS - SP172687
		CAROLINA SCATENA DO VALLE - SP175423
		RAFAEL DE ALENCAR ARARIPE CARNEIRO - DF025120
ADVOGADOS	:	JULIA DE BAÉRE CAVALCANTI D'ALBUQUERQUE - DF025719
		CLÁUDIO CHAVES - DF034478
		GILVANDRO VASCONCELOS COELHO DE ARAUJO - DF031421
RECORRIDO	:	_____
ADVOGADOS	:	MARCELO HENRIQUES RIBEIRO DE OLIVEIRA - DF006517
		SÉRGIO LUIZ AKAOUI MARCONDES - SP040922
ADVOGADOS	:	MARICI GIANNICO - SP149850
		FLAVIO PEREIRA LIMA - SP120111
		MICHEL MIGUEL ELIAS TEMER LULIA - SP016534

# **Superior Tribunal de Justiça**

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

Página 24 de 6

## **SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr(a). GILVANDRO VASCONCELOS COELHO DE ARAUJO, pela parte RECORRENTE:

\_\_\_\_\_  
Dr(a). MARCELO HENRIQUES RIBEIRO DE OLIVEIRA, pela parte RECORRIDA:

\_\_\_\_\_  
Dr(a). MARCELO HENRIQUES RIBEIRO DE OLIVEIRA, pela parte RECORRIDA:

\_\_\_\_\_  
Dr(a). MARCELO HENRIQUES RIBEIRO DE OLIVEIRA, pela parte RECORRIDA:

\_\_\_\_\_  
Dr(a). MARCELO HENRIQUES RIBEIRO DE OLIVEIRA, pela parte RECORRIDA:

## **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão (Presidente), Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

# **Superior Tribunal de Justiça**

Página 25 de 6

