



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 932.098 - SP (2007/0048885-3)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : ELIZABETH ANNA SCHEER - ESPÓLIO E OUTRO
REPR. POR : ARY SCHEER - INVENTARIANTE
ADVOGADO : MARINA MOTT RUGGIERO - SP207419
AGRAVADO : WALLY SCHEER
ADVOGADO : MILTON FLAVIO DE ALMEIDA C. LAUTENSCHLAGER E OUTRO(S)
- SP162676

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA JULGADA IMPROCEDENTE. COMODATO TÁCITO ABRANGENDO VÁRIOS IMÓVEIS OCUPADOS PELOS PRÓPRIOS CONDÔMINOS. LITÍGIO EM RELAÇÃO A APENAS UM IMÓVEL. NOTIFICAÇÃO. CITAÇÃO.

1. Hipótese em que o Tribunal de origem considerou a existência de comodato tácito em relação a dois imóveis – um ocupado pelos autores e o outro pelo réu –, pertencentes em condomínio às partes, que os receberam por herança. Possível extrair do acórdão recorrido que a notificação afirmada como necessária para extinguir a referida relação deve abranger todos os imóveis, o que permitiria aos condôminos, só então, cobrar uns dos outros alugueres dos imóveis que respectivamente ocupam. Em tais circunstâncias, a citação efetuada nesta demanda, específica para um único imóvel, ocupado pelo réu, não seria suficiente para extinguir o comodato estabelecido concomitantemente para os dois imóveis.

2. No presente caso, admitir a possibilidade de encerramento do comodato tão somente em relação ao imóvel objeto desta ação dependeria de prévio reexame das condições tacitamente acertadas entre as partes em relação ao patrimônio hereditário em sua totalidade, o que impõe a manutenção do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. Divergência jurisprudencial não caracterizada, tendo em vista que os paradigmas colacionados, ao menos nos trechos reproduzidos no recurso especial, não guardam semelhança com o presente caso, no qual o comodato abrange o patrimônio hereditário, beneficiando a todos os herdeiros, livres de pagar alugueres uns aos outros relativamente aos imóveis que respectivamente ocupam.

4. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília-DF, 03 de outubro de 2017(Data do Julgamento)

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 932.098 - SP (2007/0048885-3)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : ELIZABETH ANNA SCHEER - ESPÓLIO E OUTRO
REPR. POR : ARY SCHEER - INVENTARIANTE
ADVOGADO : MARINA MOTT RUGGIERO - SP207419
AGRAVADO : WALLY SCHEER
ADVOGADO : MILTON FLAVIO DE ALMEIDA C. LAUTENSCHLAGER E OUTRO(S)
- SP162676

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA: Trata-se de agravo regimental interposto por ESPÓLIO DE ELIZABETH ANNA SCHEER e outro contra a decisão de fls. 430/433 (e-STJ), que não conheceu do recurso especial diante da incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ e por ausência de divergência jurisprudencial.

Narram os agravantes que:

Trata-se, na origem, de ação para arbitramento de alugueres referente ao imóvel situado na Rua Cacilda Becher nº 113, São Paulo-SP, à época, tido em copropriedade entre as partes. A agravada vinha ocupando o imóvel desde setembro de 1999, sem pagar o aluguel proporcional aos outros condôminos (agravantes).

As tentativas de composição amigável para o recebimento do aluguel proporcional restaram infrutíferas, razão pela qual os agravantes, sem outra saída, propuseram a ação de arbitramento de aluguel de origem.

Pois bem. A r. Sentença foi proferida, julgando procedente a ação. Foi interposto recurso de apelação pela agravada, ao qual foi dado provimento. Fundamentou-se o v. acórdão da apelação no sentido de que *'o provimento do recurso liga-se ao ajuste tácito e incontroverso no sentido de que os imóveis comuns deixados pelo marido e pai dos litigantes fossem ocupados distintamente pelos condôminos, fato que impede qualquer contrariedade dos outros antes de ser promovida a notificação ou aviso para a cessão do uso gratuito da coisa comum.'*

Os agravantes ofereceram embargos de declaração, que foram rejeitados, pelo fato de não ter restado incontroverso nos autos o referido acordo tácito, e, principalmente, pelo fato de que, mesmo considerando o comodato, a citação para a ação de arbitramento demonstrou a clara intenção de se modificar a situação até ali existente, sendo absolutamente desnecessária qualquer outra notificação. E, entendimento contrário a esse significa ferir frontalmente lei federal e andar contra a posição da doutrina e da jurisprudência. (e-STJ fls. 439/440.)

Argumentam, ainda, que o acórdão recorrido violou "nos pontos ora em debate os seguintes preceitos de lei federal: 627, do CC de 1.916 – art. 1.319, do CC de 2.002; 952, do CC de 1.916 – art. 331, do CC de 2.002; art. 219; e, 535, II, do CPC; e, 623, do CC de 1.916 – 1.314, *caput*, do CC de 2002". Também "divergiu de r. Arestos colacionados como paradigmas, deste mesmo E. STJ, quando decidiu que a citação da ação de arbitramento de aluguéis não poderia ser considerada como notificação, extinguindo o uso gratuito do imóvel anteriormente existe" (e-STJ fl. 440).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Asseveram que "a matéria suscitada no presente recurso especial é exclusivamente de direito, não sendo necessário qualquer reexame de provas. A existência ou não do comodato tácito não interfere no julgamento do recurso especial, pois toda a sua argumentação partiu do pressuposto da existência do comodato tácito. Apenas se observou que este não foi comprovado" (e-STJ fl. 442). Por isso é que foi salientado "no recurso especial que, *'muito embora não tenha restado incontroverso nos autos a existência de comodato, a violação legal e o dissídio jurisprudencial aqui apresentados independem dessa prova. Isso, porque, como se verá a seguir, parte-se da premissa da existência de comodato, não se procura alterar esse ponto da r. decisão. O que será demonstrado é que, em havendo comodato, a citação para a ação de arbitramento de aluguéis extingue a relação jurídica, põe fim a gratuidade na ocupação de imóvel tido em condomínio. E para isso, basta a simples observação da lei e dos v. acórdãos, recorridos e paradigmas'*" (e-STJ fl. 442).

Insistem na existência de contrariedade ao art. 535, II, do CPC/1973, argumentando, tão somente, que "os embargos de declaração opostos foram indevidamente rejeitados. As questões neles ventiladas não foram enfrentadas pelo v. acórdão. Porém, mesmo que decida esta E. Corte que não houve afronta ao artigo 535, II, do CPC, o fato é que houve negativa de vigência de inúmeros preceitos legais, além de dissídio jurisprudencial, conforme a seguir demonstrado" (e-STJ fl. 445).

Relativamente à divergência jurisprudencial, destacam que, "como se pode observar do recurso especial, os agravantes trouxeram dois acórdãos paradigmas, ambos desta E. Corte: Recurso Especial nº 673.118 – RS (2004/0088066-2); Relator: Ministro Jorge Scartezzini; data do julgamento 26/10/2004; e, Recurso Especial nº 178.130 – RS (1998/0043049-0); Relator: Ministro César Asfor Rocha; data do julgamento 04/04/2002, anexando as cópias integrais e certificadas, em conformidade com o exigido pela lei, demonstrando as circunstâncias que os assemelham, bem como realizando o cotejo analítico" (e-STJ fl. 443).

O agravado, WALLY SCHEER, apresentou impugnação (e-STJ fls. 456/462).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 932.098 - SP (2007/0048885-3)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : ELIZABETH ANNA SCHEER - ESPÓLIO E OUTRO
REPR. POR : ARY SCHEER - INVENTARIANTE
ADVOGADO : MARINA MOTT RUGGIERO - SP207419
AGRAVADO : WALLY SCHEER
ADVOGADO : MILTON FLAVIO DE ALMEIDA C. LAUTENSCHLAGER E OUTRO(S)
- SP162676

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA JULGADA IMPROCEDENTE. COMODATO TÁCITO ABRANGENDO VÁRIOS IMÓVEIS OCUPADOS PELOS PRÓPRIOS CONDÔMINOS. LITÍGIO EM RELAÇÃO A APENAS UM IMÓVEL. NOTIFICAÇÃO. CITAÇÃO.

1. Hipótese em que o Tribunal de origem considerou a existência de comodato tácito em relação a dois imóveis – um ocupado pelos autores e o outro pelo réu –, pertencentes em condomínio às partes, que os receberam por herança. Possível extrair do acórdão recorrido que a notificação afirmada como necessária para extinguir a referida relação deve abranger todos os imóveis, o que permitiria aos condôminos, só então, cobrar uns dos outros alugueres dos imóveis que respectivamente ocupam. Em tais circunstâncias, a citação efetuada nesta demanda, específica para um único imóvel, ocupado pelo réu, não seria suficiente para extinguir o comodato estabelecido concomitantemente para os dois imóveis.

2. No presente caso, admitir a possibilidade de encerramento do comodato tão somente em relação ao imóvel objeto desta ação dependeria de prévio reexame das condições tacitamente acertadas entre as partes em relação ao patrimônio hereditário em sua totalidade, o que impõe a manutenção do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. Divergência jurisprudencial não caracterizada, tendo em vista que os paradigmas colacionados, ao menos nos trechos reproduzidos no recurso especial, não guardam semelhança com o presente caso, no qual o comodato abrange o patrimônio hereditário, beneficiando a todos os herdeiros, livres de pagar alugueres uns aos outros relativamente aos imóveis que respectivamente ocupam.

4. Agravo regimental desprovido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 932.098 - SP (2007/0048885-3)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : ELIZABETH ANNA SCHEER - ESPÓLIO E OUTRO
REPR. POR : ARY SCHEER - INVENTARIANTE
ADVOGADO : MARINA MOTT RUGGIERO - SP207419
AGRAVADO : WALLY SCHEER
ADVOGADO : MILTON FLAVIO DE ALMEIDA C. LAUTENSCHLAGER E OUTRO(S)
- SP162676

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): O presente agravo regimental não merece acolhimento, tendo em vista que, de fato, a pretensão recursal esbarra na vedação da Súmula n. 7 do STJ, na ausência de divergência jurisprudencial e no óbice, por analogia, da Súmula n. 284 do STF.

Preliminarmente, reitero inexistir contrariedade ao art. 535 do CPC/1973, tendo em vista que a Corte local "decidiu a matéria de forma fundamentada, ainda que as conclusões tenham sido contrárias aos interesses dos recorrentes. O julgador não fica compelido a analisar todos os argumentos invocados pela parte, bastando que encontre motivação satisfatória para dirimir o litígio, não se identificando omissão, contradição ou obscuridade no acórdão impugnado" (e-STJ fl. 431).

Com efeito, o Tribunal *a quo* deixou claro que foi celebrado um acordo geral tácito a respeito dos imóveis objeto da herança – um em Praia Grande – SP, ocupado pelos dois autores, e um em São Paulo – SP, no qual reside o réu –, constituindo comodato, o qual, para ser desconstituído em relação a todos os bens, dependeria de notificação prévia. Sem tal desfazimento, englobando todos os imóveis comuns, os condôminos não poderiam exigir, uns dos outros o pagamento de aluguel. Daí que a apelação foi provida, julgando-se improcedente a ação, ou seja, com julgamento de mérito. Confirmam-se as seguintes passagens do acórdão recorrido:

O recurso merece provimento.

Não por carência ou inépcia da inicial, na medida em que a pretensão deduzida pelos autores, em tese considerada, é possível e tem respaldo legal. Ação de arbitramento de imóvel comum é devida e não depende de contrato locatário ou outra estipulação semelhante. Decorre do fato de que ao condômino, salvo autorização tácita ou escrita, não é lícito usar da coisa comum sem remunerar o outro, sob pena de enriquecimento ilícito.

Nem porque tenha havido uma divisão amigável dos bens imóveis recebidos pelo falecimento do pai e marido dos litigantes, uma vez que prova alguma foi feita a respeito de tal fato, nem a tanto se dispôs a apelante, a quem incumbia o ônus de demonstrar fato impeditivo do direito dos autores, ao pleitear o julgamento antecipado da lide. E a divisão de bens comuns, como é cediço, precisa ser demonstrada de modo cabal especialmente quando envolve direito patrimonial imobiliário.

Não, também, pela falta de arbitramento do valor dos alugueres, circunstância que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

deveria ter sido objeto de prova e a tanto também não se dispôs a autora.

O provimento do recurso liga-se ao ajuste tácito e incontroverso no sentido de que os imóveis comuns deixados pelo marido e pai dos litigantes fosse ocupados distintamente pelos condôminos, fato que impede qualquer contrariedade dos outros antes de ser promovida a notificação ou aviso para a cessação do uso gratuito da coisa comum.

É que cada um dos condôminos ocupa gratuitamente os imóveis comuns, os apelados na Praia Grande e a apelante em São Paulo, desde quando recebidos em herança, sem que nunca tenha havido qualquer insurgência, a presumir validamente um comodato da coisa comum. Se os apelados podem usar gratuitamente o imóvel da cidade praiana, também a apelante pode usar o da Capital em igualdade de condições, sob pena de grave desvirtuamento do que se combinou de modo tácito e, repita-se, incontroverso (todos mora nos imóveis comuns sem pagar de remuneração aos demais condôminos).

Não há razoabilidade alguma em os autores residirem no imóvel que pertence também à requerida, sem nenhuma remuneração, e ingressarem com ação de cobrança e arbitramento de aluguel, sem, pelo menos, que antes avisem adequadamente o outro da pretensão de não mais permitirem o uso gratuito do imóvel comum. Apenas depois disso é que poderão obter do outro condômino qualquer remuneração pelo uso da coisa comum. A improcedência da ação é de rigor e a sucumbência fica invertida. (e-STJ fls. 183/184.)

Sem dúvida, a "coisa comum", aqui, é representada por dois imóveis, sendo certo que, conforme é possível extrair da orientação acolhida no acórdão recorrido, a notificação afirmada como necessária para extinguir o referido comodato deveria abranger todos os imóveis, não apenas o imóvel ocupado pelo réu. Isso para que os condôminos pudessem, simultaneamente, exigir alugueres uns dos outros. É evidente que, no caso presente, a citação efetuada na nesta demanda, específica para o imóvel de São Paulo – SP, não serve para extinguir o comodato estabelecido concomitantemente para os dois imóveis e satisfazer a exigência feita pelo Tribunal *a quo* a respeito da indispensável notificação.

A ação de cobrança, proposta em 23.4.2002, na vigência do CC/1916, foi julgada improcedente pelo Tribunal de origem, portanto, em decorrência do que foi acordado tacitamente, culminando com um comodato do patrimônio hereditário, não só de um único imóvel.

Em tal contexto, admitir o encerramento do comodato tão somente em relação ao imóvel objeto desta ação dependeria de prévio reexame das condições tacitamente acertadas entre as partes em relação ao patrimônio hereditário em sua totalidade, o que impõe a manutenção do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Por outro lado, os arts. 623, 627 e 952 do CC/1916 e 219 do CPC/1973 não alcançam a situação destes autos, tendo em vista que apenas dispõem:

Art. 623. Na propriedade em comum, compropriedade, ou condomínio, cada condômino ou consorte pode:

I – usar livremente da coisa conforme seu destino, e sobre ela exercer todos os



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

direitos compatíveis com a indivisão;

II – reivindicá-la de terceiro.

III – alhear a respectiva parte indivisa, ou gravá-la (art. 1.139).

Art. 627. Cada consorte responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa comum, e pelo dano que lhe causou.

Art. 952. Salvo disposição especial deste Código e não tendo sido ajustada época para o pagamento, o credor pode exigí-lo imediatamente.

Art. 219. A citação válida torna prevento o juízo, induz litispendência e faz litigiosa a coisa; e, ainda quando ordenada por juiz incompetente, constitui em mora o devedor e interrompe a prescrição.

Sendo impertinentes tais dispositivos para as circunstâncias fáticas deste processo, em que o comodato tácito envolvia todos os imóveis, simultaneamente ocupados pelos autores e pelo réu, incide, por analogia, também a vedação contida na Súmula n. 284 do STF.

Quanto à divergência jurisprudencial invocada no recurso especial (e-STJ fls. 232/234), os paradigmas colacionados, ao menos nos trechos reproduzidos no recurso especial, não guardam semelhança com o presente caso, no qual o comodato abrange o patrimônio hereditário, beneficiando a todos os herdeiros, livres de pagar alugueres uns aos outros relativamente aos imóveis que respectivamente ocupam. Sob esse enfoque, revela-se desnecessário aplicar a Súmula n. 83 do STJ para efeito de afastar o alegado dissídio.

Ante o exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2007/0048885-3 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no REsp 932.098 / SP**

Números Origem: 200601398868 2014892002 22014896 3752874003 37528744
3752874400 37528748 3752874802 60232002 7672002

PAUTA: 03/10/2017

JULGADO: 03/10/2017

Relator

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

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ELIZABETH ANNA SCHEER - ESPÓLIO E OUTRO
REPR. POR : ARY SCHEER - INVENTARIANTE
ADVOGADO : MARINA MOTT RUGGIERO - SP207419
RECORRIDO : WALLY SCHEER
ADVOGADO : MILTON FLAVIO DE ALMEIDA C. LAUTENSCHLAGER E OUTRO(S) -
SP162676

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Comodato

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : ELIZABETH ANNA SCHEER - ESPÓLIO E OUTRO
REPR. POR : ARY SCHEER - INVENTARIANTE
ADVOGADO : MARINA MOTT RUGGIERO - SP207419
AGRAVADO : WALLY SCHEER
ADVOGADO : MILTON FLAVIO DE ALMEIDA C. LAUTENSCHLAGER E OUTRO(S) -
SP162676

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 agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.