



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.439.844 - SC (2014/0046445-4)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : ASSAD RAYES
AGRAVANTE : ELIANE ROCHA RAYES
ADVOGADOS : PAULO MARCONDES BRINCAS E OUTRO(S) - SC006599
RENATO MARCONDES BRINCAS E OUTRO(S) - SC008540
KARLO KOITI KAWAMURA E OUTRO(S) - SC012025
AGRAVADO : INSTITUTO DE OLHOS DE FLORIANÓPOLIS S/C
ADVOGADO : MÁRCIO LUIZ FOGAÇA VICARI E OUTRO(S) - SC009199

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. OCUPAÇÃO DO IMÓVEL POR PESSOA JURÍDICA. COMODATO. PRETENSÃO DE PARTILHA DE ALUGUEIS DEDUZIDA PELO EX-CONDÔMINO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA PESSOA JURÍDICA. RELAÇÃO INTERNA ENTRE OS CONDÔMINOS.

1. Controvérsia acerca de pretensão de recebimento de indenização a título de alugueis deduzida pelo ex-condômino contra o ocupante do imóvel.

2. "Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões" (art. 638 do CC/1916, atual art. 1.326 do CC/2002).

3. Hipótese em que o imóvel era ocupado a título de comodato, com anuência de todos os condôminos, não havendo falar em percepção ou partilha de frutos, até que o comodato venha a ser denunciado. Julgado desta Corte Superior.

4. Ilegitimidade do terceiro ocupante do imóvel para figurar na demanda em que o condômino pleiteia partilha de frutos, por se tratar de relação interna entre os condôminos.

5. Inaplicabilidade de julgados sobre apuração de haveres, por se tratar de pretensão distinta.

6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 21 de março de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.439.844 - SC (2014/0046445-4)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : ASSAD RAYES
AGRAVANTE : ELIANE ROCHA RAYES
ADVOGADOS : PAULO MARCONDES BRINCAS E OUTRO(S) - SC006599
RENATO MARCONDES BRINCAS E OUTRO(S) - SC008540
KARLO KOITI KAWAMURA E OUTRO(S) - SC012025
AGRAVADO : INSTITUTO DE OLHOS DE FLORIANÓPOLIS S/C
ADVOGADO : MÁRCIO LUIZ FOGAÇA VICARI E OUTRO(S) - SC009199

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por ASSAD RAYES e ELIANE ROCHA RAYES em face de decisão assim ementada:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. OCUPAÇÃO DO IMÓVEL POR PESSOA JURÍDICA. COMODATO. PRETENSÃO DE PARTILHA DE ALUGUEIS DEDUZIDA PELO EX-CONDÔMINO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA PESSOA JURÍDICA. RELAÇÃO INTERNA ENTRE OS CONDÔMINOS.

- 1. Controvérsia acerca de pretensão de recebimento de indenização a título de alugueis deduzida pelo ex-condômino contra o ocupante do imóvel.*
- 2. "Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões" (art. 638 do CC/1916, atual art. 1.326 do CC/2002).*
- 3. Hipótese em que o imóvel era ocupado a título de comodato, com anuência de todos os condôminos, não havendo falar em percepção ou partilha de frutos, até que o comodato venha a ser denunciado. Julgado desta Corte Superior.*
- 4. Ilegitimidade do terceiro ocupante do imóvel para figurar na demanda em que o condômino pleiteia partilha de frutos, por se tratar de relação interna entre os condôminos.*
- 5. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (fl. 401)*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Em suas razões, os ora agravantes reiteram a alegação de que fariam jus aos alugueis, pois o imóvel é ocupado pela pessoa jurídica com finalidade de lucro.

Mencionam em favor de sua tese o entendimento firmado no REsp 44.132/SP.

Impugnação às fls. 417/419.

É relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.439.844 - SC (2014/0046445-4)

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Eminentes colegas, o agravo interno não merece ser provido.

Conforme restou consignado na decisão ora agravada, relatam os autos que o primeiro recorrente/agravante era sócio da pessoa jurídica recorrida/agravada e coproprietário do imóvel onde situado o estabelecimento.

Em 1996, o primeiro recorrente/agravante deixou a sociedade, e, em 1998, alienou sua cota-parte no imóvel aos demais sócios.

No ano seguinte, ajuizou a demanda que deu origem ao presente recurso, pleiteando o recebimento de alugueis referentes ao período de 1996 a 1998, quando já havia deixado a sociedade, mas ainda era coproprietário do imóvel.

O juízo de origem, secundado pelo Tribunal *a quo*, julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, por ilegitimidade passiva, sob o fundamento de que os demais condôminos é que seriam parte legítima para responder por eventuais frutos do imóvel.

Pois bem, a controvérsia diz respeito ao seguinte dispositivo do Código Civil de 1916:

Art. 638. *Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões.* (atual art. 1.326 do CC/2002)

No caso dos autos, a pessoa jurídica ocupava o imóvel com a concordância de todos os sócios, num típico comodato verbal.

Desse modo, a pessoa jurídica não está obrigada a pagar aluguel ou qualquer indenização ao ora recorrente/agravante, a menos que o comodato



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fosse denunciado, o que não é relatado na inicial.

Observe-se que esta Corte Superior tem entendimento no sentido de que o direito à partilha de frutos depende da existência de uma relação jurídica onerosa com o terceiro ocupante do imóvel.

Confira-se, a propósito, a seguinte ementa:

PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DAS COISAS. CONDOMÍNIO. PAGAMENTO DE ALUGUERES. FRUTOS. EXERCÍCIO DO DIREITO. CONCOMITÂNCIA. IMPEDIMENTO DO USUFRUTO. RESISTÊNCIA REAL. COBRANÇA.

1. Ação cujo objeto mediato revela pretensão de condômina-herdeira ao pagamento de alugueres em razão do uso exclusivo de bem imóvel recebido como herança inviabilizando o uso comum por outros condôminos.

2. O artigo 1.319 do novo Código Civil, correspondente ao artigo 627 do Código Bevilácqua, assim dispõe: "Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou".

3. A exegese do referido dispositivo pressupõe relação negocial onerosa entre um dos condôminos e o terceiro, posto cediço em doutrina que "o não uso da coisa comum por alguns dos condôminos não lhe dá o direito a aluguer, ou prestação, que fique em lugar de uso que teria podido exercer, salvo negócio jurídico entre os condôminos" (Pontes de Miranda, in "Tratado de Direito Privado", Borsoi, Tomo XII, 1955, pág. 41).

4. O uso exclusivo do condômino que enseja a pretensão de recebimento de aluguéis pressupõe oposição daquele titular em relação aos demais comunheiros, os quais, na forma da lei, podem postular a alienação judicial do bem em face da indivisão incompatível com a coabitação.

5. É que o condômino que habita o imóvel comum engendra exercício regular de direito somente encetando "abuso de direito" se impede os demais do manejo de qualquer dos poderes inerentes ao domínio.

6. Isto por que, o instituto do Condomínio assenta-se na idéia de comunidade de direitos e tem como primado a possibilidade de todos os condôminos exercerem a um só tempo os atributos da propriedade, desde que de forma compatível com a situação de pluralidade de proprietários.

7. In casu, no exercício da ampla cognição a Turma que lavrou o acórdão embargado assentou que, : "na hipótese dos autos, uma única moradora, em imóvel de 130 m² não impede, pela sua simples presença no local, que outro condômino usufrua do bem e, como não há notícia de possível resistência a esta utilização, impõe-se a conclusão de que a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

utilização exclusiva, neste período, se deu por total desinteresse dos demais interessados, situação que não pode ensejar o pagamento de valores a título de aluguel da fração ideal." 8. Subjaz, assim, consectária com a justiça da decisão, que o condômino deve comprovar de plano qual o cerceamento ou resistência ao seu direito à fruição da quota parte que lhe é inerente do bem imóvel, a fim de justificar a cobrança de frutos em razão de aluguel, o que incorreu in casu.

9. Embargos de divergência desacolhidos. (REsp 622.472/RJ, Rel. Ministro LUIZ FUX, CORTE ESPECIAL, julgado em 05/10/2005, DJ 07/11/2005)

No caso dos autos, o próprio recorrente/agravante admite, nas razões do recurso especial, que não há relação locatícia entre a pessoa jurídica e os coproprietários do imóvel, de modo que não há falar em percepção de frutos.

Ademais, após a alienação das cotas aos demais co-proprietários, o ora recorrente/agravante deixou de ter relação jurídica com a ocupante do imóvel, de modo que eventual denúncia do comodato (e pedido de arbitramento de aluguel) deveria ser feita pelos atuais proprietários.

Com relação ao REsp 44.132/SP, DJ 01/04/1996, citado nas razões do agravo interno, trata-se de controvérsia acerca da apuração de haveres, hipótese diferente da tratada nos presentes autos, em que a pretensão é de indenização por danos materiais.

Destarte, o agravo interno não merece ser provido.

Ante o exposto, voto no sentido de negar provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0046445-4

**AgInt no
REsp 1.439.844 / SC**

Números Origem: 20100453848 20100453848000100 23990304437

PAUTA: 21/03/2017

JULGADO: 21/03/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ASSAD RAYES
RECORRENTE : ELIANE ROCHA RAYES
ADVOGADOS : PAULO MARCONDES BRINCAS E OUTRO(S) - SC006599
RENATO MARCONDES BRINCAS E OUTRO(S) - SC008540
KARLO KOITI KAWAMURA E OUTRO(S) - SC012025
RECORRIDO : INSTITUTO DE OLHOS DE FLORIANÓPOLIS S/C
ADVOGADO : MÁRCIO LUIZ FOGAÇA VICARI E OUTRO(S) - SC009199

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Empresas - Sociedade

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ASSAD RAYES
AGRAVANTE : ELIANE ROCHA RAYES
ADVOGADOS : PAULO MARCONDES BRINCAS E OUTRO(S) - SC006599
RENATO MARCONDES BRINCAS E OUTRO(S) - SC008540
KARLO KOITI KAWAMURA E OUTRO(S) - SC012025
AGRAVADO : INSTITUTO DE OLHOS DE FLORIANÓPOLIS S/C
ADVOGADO : MÁRCIO LUIZ FOGAÇA VICARI E OUTRO(S) - SC009199

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.