



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1812719 - PR(2021/0007518-9)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : GUSTAVO HORST
AGRAVANTE : CRISLAINE PALOVA CASTRO HORST
ADVOGADOS : MURILO VARASQUIM - PR041918
VICTOR SANGIULIANO SANTOS LEAL - PR069684
LEONARDO MATOS DE LIZ RIBEIRO - SC045252
AGRAVADO : RUTH MACHADO
ADVOGADOS : GERALDO MANJINSKI JÚNIOR - PR024932
EVERSON MANJINSKI - PR031348

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMODATO. RETOMADA DO BEM IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS ÚTEIS DEVIDA À COMODATÁRIA. LEGITIMIDADE DO ESPÓLIO PARA RESPONDER PELA INDENIZAÇÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. O acórdão recorrido enfrentou todas as alegações da parte recorrente, reconhecendo a legitimidade do espólio para requerer a retomada do bem e responder pela indenização das benfeitorias úteis, com base na prova pericial e na proteção ao possuidor de boa-fé, afastando a alegação de negativa de prestação jurisdicional. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando o acórdão adota fundamentação suficiente para resolver a controvérsia, ainda que diversa da pretendida pela parte recorrente.

2. A jurisprudência admite a legitimidade ativa e passiva de sócios ou espólios para ações envolvendo bens e direitos de sociedades extintas ou baixadas, conforme o art. 110 do Código de Processo Civil.

3. O regime geral das benfeitorias previsto no art. 1.219 do Código Civil é aplicável ao comodatário de boa-fé, sendo devida a indenização pelas benfeitorias úteis realizadas. O regime geral das benfeitorias foi corretamente aplicado ao caso, considerando a posse de boa-fé da autora (por mais de 35 anos) e a ausência de restrição ao direito concedido, sendo devida a indenização pelas benfeitorias úteis realizadas.

4. A reavaliação do entendimento do Tribunal de origem quanto ao valor indenizatório das benfeitorias é vedada em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 18 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1812719 - PR(2021/0007518-9)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : GUSTAVO HORST
AGRAVANTE : CRISLAINE PALOVA CASTRO HORST
ADVOGADOS : MURILO VARASQUIM - PR041918
VICTOR SANGIULIANO SANTOS LEAL - PR069684
LEONARDO MATOS DE LIZ RIBEIRO - SC045252
AGRAVADO : RUTH MACHADO
ADVOGADOS : GERALDO MANJINSKI JÚNIOR - PR024932
EVERSON MANJINSKI - PR031348

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMODATO. RETOMADA DO BEM IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS ÚTEIS DEVIDA À COMODATÁRIA. LEGITIMIDADE DO ESPÓLIO PARA RESPONDER PELA INDENIZAÇÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. O acórdão recorrido enfrentou todas as alegações da parte recorrente, reconhecendo a legitimidade do espólio para requerer a retomada do bem e responder pela indenização das benfeitorias úteis, com base na prova pericial e na proteção ao possuidor de boa-fé, afastando a alegação de negativa de prestação jurisdicional. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando o acórdão adota fundamentação suficiente para resolver a controvérsia, ainda que diversa da pretendida pela parte recorrente.

2. A jurisprudência admite a legitimidade ativa e passiva de sócios ou espólios para ações envolvendo bens e direitos de sociedades extintas ou baixadas, conforme o art. 110 do Código de Processo Civil.

3. O regime geral das benfeitorias previsto no art. 1.219 do Código Civil é aplicável ao comodatário de boa-fé, sendo devida a indenização pelas benfeitorias úteis realizadas. O regime geral das benfeitorias foi corretamente aplicado ao caso, considerando a posse de boa-fé da autora (por mais de 35 anos) e a ausência de restrição ao direito concedido, sendo devida a indenização pelas benfeitorias úteis realizadas.

4. A reavaliação do entendimento do Tribunal de origem quanto ao valor indenizatório das benfeitorias é vedada em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ESPÓLIO DE GUSTAVO HORST contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado:

“AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO VERBAL DE COMODATO VIGENTE DURANTE MAIS DE TRINTA ANOS. ESPÓLIO DE UM DOS SÓCIOS DA EMPRESA PROPRIETÁRIA DO BEM QUE PLEITEOU A RETOMADA DO IMÓVEL. PRELIMINAR DE OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE AFASTADA. FUNDAMENTOS DA SENTENÇA QUE FORAM IMPUGNADOS NAS RAZÕES DE APELAÇÃO. PRELIMINAR DE OFENSA AO PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA AFASTADA. MAGISTRADO QUE APENAS DECIDIU DE FORMA CONTRÁRIA AO PLEITO DA AUTORA. POSSIBILIDADE DE AFASTAR A CONCLUSÃO DE PROVA PERICIAL. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 371 E 479 DO CPC. LEGITIMIDADE DO ESPÓLIO PARA REPRESENTAR OS INTERESSES DA SOCIEDADE QUE O FALECIDO INTEGRAVA JÁ RECONHECIDA EM AÇÃO DE USUCAPIÃO AJUIZADA ANTERIORMENTE PELA AUTORA. AUSÊNCIA DE ATO ILÍCITO. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL REQUERENDO A DEVOLUÇÃO DO OBJETO DO CONTRATO REALIZADA NO EXERCÍCIO REGULAR DO DIREITO. INDENIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS ÚTEIS E NECESSÁRIAS DEVIDA. INTELIGÊNCIA DO ART. 584 DO CÓDIGO CIVIL QUE IMPEDE A COBRANÇA PELO COMODATÁRIO APENAS DAS DESPESAS ORDINÁRIAS DO BEM. APLICABILIDADE DO DISPOSTO NO ART. 1219 DO CÓDIGO CIVIL. PROTEÇÃO DO POSSUIDOR DE BOA-FÉ. DIREITO DE RETENÇÃO DEVIDO. REDISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA.” (e-STJ, fls. 69)

Os embargos de declaração foram rejeitados.

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, pois teria havido omissão no acórdão quanto a argumentos capazes de infirmar a conclusão, notadamente sobre a ilegitimidade do espólio para indenizar benfeitorias, a ausência de individualização das benfeitorias e a falta de autorização para construí-las, configurando negativa de prestação jurisdicional;

(ii) art. 337, XI, do Código de Processo Civil e arts. 49-A e 51 do Código Civil, pois estaria caracterizada a ilegitimidade do espólio para responder por indenização de benfeitorias, uma vez que os acréscimos patrimoniais seriam da pessoa jurídica proprietária (INACOL), que não se confundiria com seus sócios e não teria sido extinta antes da liquidação;

(iii) arts. 584 e 1.219 do Código Civil, porque o acórdão teria aplicado indevidamente o art. 1.219 ao caso de comodato, em detrimento do regime específico do art. 584, segundo o qual despesas de uso e gozo e benfeitorias úteis realizadas no interesse do comodatário não seriam indenizáveis, sobretudo sem autorização do comodante;

(iv) art. 884 do Código Civil, pois a condenação teria abrangido a integralidade do valor das edificações sem individualizar o que já existia e o que foi acrescido, o que importaria enriquecimento sem causa da recorrida; subsidiariamente, pleiteia que a indenização seria limitada às benfeitorias efetivamente implementadas e apuradas em liquidação.

Ofertadas contrarrazões (e-STJ, fls. 192-197).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, a autora alegou estar na posse do imóvel há mais de três décadas, por autorização vinculada ao encerramento das atividades da empresa INACOL, com promessa de doação e consentimento para realizar benfeitorias; sustenta ter sido indevidamente notificada pelo espólio de Gustavo Horst para desocupação e afirma ter sofrido abalos morais, propondo ação de indenização por dano moral e, subsidiariamente, indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias, com fundamento, entre outros, no art. 1.219 do Código Civil.

A sentença julgou improcedentes os pedidos, reconhecendo a legitimidade do espólio para defender o imóvel, afastando a ilicitude da notificação (exercício regular de direito) e negando a indenização por benfeitorias, por ausência de autorização, falta de especificação dos melhoramentos e por se tratar de despesas de uso e gozo vedadas pelo art. 584 do Código Civil; redistribuiu custas e honorários, com correção de ofício do valor da causa (e-STJ, fls. 21-32).

No acórdão, a 9ª Câmara Cível deu parcial provimento à apelação: manteve a legitimidade do espólio para requerer a retomada do bem e afastou o dano moral, mas reconheceu, em favor da comodataria de boa-fé, o direito à indenização das benfeitorias úteis (art. 1.219 do Código Civil), fixando a condenação em R\$ 130.000,00, com direito de retenção até o pagamento, e redistribuiu a sucumbência; também assentou a possibilidade de afastar a conclusão pericial (arts. 371 e 479 do CPC) e harmonizou a aplicação do art. 584 do Código Civil com a proteção ao possuidor de boa-fé (e-STJ, fls. 69-86).

Pois bem.

1. Arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV e VI; Arts. 9º e 10, e Arts. 355, I, e 369 do Código de Processo Civil

Sustentou a parte recorrente violação ao art. 489, § 1º, IV, e ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, afirmando que o acórdão não teria enfrentado pontos essenciais aptos

a modificar o resultado, especialmente a ilegitimidade do espólio para indenizar, a não individualização das melhorias e a falta de autorização para sua realização, o que configuraria negativa de prestação jurisdicional (e-STJ, fls. 140-167).

Contudo, a respeito desses pontos, mostra-se certo que **o acórdão recorrido enfrentou longamente todas essas alegações**, reconhecendo: a) a legitimidade do espólio de Gustavo Horst tanto para requerer a retomada do bem objeto de comodato, embora o imóvel esteja registrado em nome da pessoa jurídica INACOL, cancelada na Junta Comercial, à luz de prova emprestada da ação de usucapião e do reconhecimento de que o “de cujus” teria concedido o comodato, quanto também para responder aos termos da presente ação de indenização; b) a intersecção entre o regime jurídico do contrato de comodato e o regime geral das benfeitorias estipulado no art. 1.219 do Código Civil, assentando que, embora o art. 584 do Código Civil vede ao comodatário recobrar “as despesas feitas com o uso e gozo da coisa emprestada”, a proteção do possuidor de boa-fé pelo art. 1.219 do Código Civil autoriza a indenização das benfeitorias necessárias e úteis e o direito de retenção”; c) a indenização com base na prova pericial, reconhecendo que a posse da autora, e, portanto, a própria edificação/reforma dos imóveis a serem indenizadas, se deram “por mais de 35 (trinta e cinco) anos sem sofrer qualquer restrição ao direito que lhe foi concedido” (e-STJ, fl. 85).

A propósito, vejam-se as passagens do acórdão que julgou os embargos declaratórios aviados, as quais realizam síntese da fundamentação do acórdão recorrido quanto a cada uma das alegações da parte, *in verbis*:

"2.2. Contudo, na presente hipótese, em que pesem os argumentos apresentados pelo embargante, não se constata qualquer omissão, contradição, ou obscuridade, quiçá erro material na decisão embargada.

2.3. No que se refere a preliminar de ilegitimidade do espólio, o Acórdão embargado ressaltou que o "de cujus" era um dos sócios da empresa proprietária do imóvel, cancelada desde 22.09.2009, de modo que o espólio possuía legitimidade tanto para requerer a retomada do bem, como para figurar como réu na presente ação de indenização.

2.4. Além disso, restou consignado que tal questão já havia sido abordada e superada quando do julgamento da ação de usucapião nº 0014450-26.2007.8.16.0019.

2.5. Quanto à alegação de que já existia a casa de maior valor quando a autora foi morar no imóvel, não se ignora tal fato. Contudo, colhe-se tanto do depoimento pessoal da embargada, como das declarações da informante Izabel Terezinha Dias de Oliveira, que referido imóvel estava todo deteriorado, de modo que foi realizada uma reforma com o objetivo de torná-lo novamente habitável.

2.6. Assim, não há que se falar em exclusão da indenização referente a uma das residências.

2.7. Por fim, quanto a ausência de autorização para a realização das benfeitorias, o Acórdão registrou que o entendimento adotado, em consonância com a jurisprudência sobre o tema, "protege a possuidora de boa-fé, que ficou na posse do imóvel por mais de 35 (trinta e cinco) anos sem sofrer qualquer restrição ao direito que lhe foi concedido, e, já na velhice, após ter construído sua vida no imóvel em questão, investindo todas as suas economias, se vê obrigada a desocupar o imóvel." (e-STJ, fls. 130)

Ora, consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta, não

sendo possível confundir o julgamento em desconformidade com os interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional. Nessa linha de intelecção:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.

1. Não se verifica ofensa aos artigos 11, 489 e 1.022, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Verifica-se que o entendimento do Tribunal de piso está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que é trienal o prazo prescricional da pretensão indenizatória por danos causados em razão da construção de usina hidrelétrica, tendo como termo a quo a data em que o titular do direito toma conhecimento inequívoco do fato e da extensão de suas consequências, nos termos do princípio da actio nata.

2.1. Ademais, a pretensão de alterar as conclusões do órgão julgador acerca do momento em que houve o conhecimento inequívoco do fato esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.”

*(AgInt no REsp n. 2.083.325/BA, relator **Ministro MARCO BUZZI**, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, g.n.)*

Desse modo, verifica-se que as questões tidas como omissas foram devidamente apreciadas pelo Tribunal de origem, tanto no julgamento da apelação quanto no dos embargos de declaração, enfrentando os fundamentos e argumentos apresentados.

Assim, é de se concluir que **não houve omissão ou negativa de prestação jurisdicional no caso concreto.**

2. Art. 337, XI, do Código de Processo Civil e arts. 49-A e 51 do Código Civil

Alegou igualmente a parte recorrente violação ao art. 337, XI, do Código de Processo Civil e aos arts. 49-A e 51 do Código Civil, ao sustentar que o espólio seria parte ilegítima para indenizar benfeitorias, porque os acréscimos se incorporariam ao patrimônio da pessoa jurídica proprietária (INACOL), distinta dos sócios e ainda subsistente até o término da liquidação (e-STJ, fls. 140-167).

Bem se percebe, no entanto, que o acórdão recorrido reconheceu a legitimidade do espólio de Gustavo Horst tanto para requerer a retomada do bem objeto de comodato, embora o imóvel esteja registrado em nome da pessoa jurídica INACOL, cancelada na Junta Comercial, quanto também para responder aos termos da presente ação de indenização, assentando sua legitimidade passiva para responder pelas benfeitorias reconhecidas pelo Juízo de origem (e-STJ, fls. 75/79).

Veja-se, uma vez mais, o inteiro teor do acórdão que julgou os embargos de declaração:

"(...) 2.3. No que se refere a preliminar de ilegitimidade do espólio, o Acórdão embargado ressaltou que o "de cujus" era um dos sócios da empresa proprietária do imóvel, cancelada desde 22.09.2009, de modo que o espólio possuía legitimidade tanto para requerer a retomada do bem, como para figurar como réu na presente ação de indenização.

2.4. Além disso, restou consignado que tal questão já havia sido abordada e superada quando do julgamento da ação de usucapião nº 0014450-26.2007.8.16.0019." (e-STJ, fls. 130)

Ora, tendo havido a extinção ou baixa de empresa ou pessoa jurídica, a jurisprudência reconhece amplamente tanto a legitimidade ativa dos sócios para a persecução judicial de bens e direitos da sociedade extinta quanto a responsabilidade e legitimidade passiva daqueles para responderem por débitos e deveres daquela, com apoio fundamentalmente no artigo 110 do Código de Processo Civil ("*Art. 110. Ocorrendo a morte de qualquer das partes, dar-se-á a sucessão pelo seu espólio ou pelos seus sucessores, observado o disposto no art. 313. §§ 1 e 2*").

Pensar de forma contrária representaria manifesto contrassenso, pois permitiria ao espólio, de um lado, reivindicar bens registrados em cartório em nome da pessoa jurídica, mas, de outro, lhe isentaria de qualquer responsabilidade pelos desdobramentos de seu próprio pleito.

Nesses termos, vejamos os julgados a seguir:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. SOCIEDADE EMPRESÁRIA EXTINTA. LEGITIMIDADE ATIVA DO EX-SÓCIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO VERIFICADA. LEGITIMIDADE PARA PERSEGUIR DIREITOS DA SOCIEDADE EXTINTA. PRECEDENTES. 1. De acordo com o acórdão estadual recorrido o ex-sócio tem legitimidade para, em razão dessa mera condição, perseguir direitos da sociedade extinta, não havendo como reconhecer, assim, omissão de julgamento quanto à necessidade de apresentação de documentos comprovando tratar-se do sucessor da empresa. 2. O ex-sócio detém legitimidade ativa para, em nome próprio, perseguir direitos que antes assistiam à sociedade extinta. Precedentes. 3. Agravo interno não provido.
(STJ - AgInt no AREsp: 1645814 MS 2020/0003250-0, Relator.: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 19/08/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 22/08/2024)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. SUCESSÃO EMPRESARIAL. CAPACIDADE PROCESSUAL. INCIDENTE DE DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. INSTAURAÇÃO. DESNECESSIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO. CONSONÂNCIA. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. PROVAS DA SUCESSÃO EMPRESARIAL. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. 1. A sucessão processual prevista no art. 110 do Código de Processo Civil é permitida quando ocorre a extinção da pessoa jurídica, pois essa situação se equipara à morte da pessoa natural. Precedentes.
(...)
6. Agravo interno não provido.
(AgInt no AREsp n. 2.538.812/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/6/2025, DJEN de 7/7/2025.)

Posicionando-se o acórdão recorrido dentro da mesma orientação jurisprudencial desta Corte, inadmitte-se então o recursal especial quanto a este ponto, por incidência da Súmula 83 do STJ ("*Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida*").

3. Arts. 584 e 1.219 do Código Civil

Defendeu a parte recorrente ainda violação aos arts. 584 e 1.219 do Código Civil, argumentando que, em comodato, deveria prevalecer o art. 584 para vedar a indenização de despesas de fruição e de benfeitorias úteis feitas no interesse do comodatário, especialmente sem autorização do comodante, de modo que o acórdão teria aplicado indevidamente o art. 1.219 (e-STJ, fls. 140-167).

Ora, o acórdão recorrido pontificou, mediante longa fundamentação, a aplicabilidade do regime geral das benfeitorias ao reconhecido comodato estabelecido, a partir da consideração da posse de boa-fé da autora e da "ausência de restrição", ou mesmo autorização, ao direito que lhe foi concedido. Veja-se:

“6. Requer, subsidiariamente, que sejam indenizadas as benfeitorias realizadas no imóvel, vez que enquadradas como úteis e necessárias pelo laudo pericial.”

6.1. Como ressaltado anteriormente, é incontroverso que a autora ocupou o imóvel durante longo período na condição de comodatária.

6.2. De acordo com o art. 579 do Código Civil “o comodato é o empréstimo gratuito de coisas não fungíveis. Perfaz-se com a tradição do objeto.”

(...)

6.4. Tem-se, portanto, que o contrato de comodato possui as seguintes características: a) é real; b) unilateral; c) gratuito; d) fiduciário; e) temporário e f) “intuitu” personae. Além disso, trata-se de um contrato não solene, podendo ser realizado até mesmo verbalmente.

6.5. Em razão das características do contrato de comodato, sobretudo o seu caráter gratuito, o art. 584 do Código Civil determina que o comodatário não poderá cobrar do comodante as despesas realizadas com o uso e gozo da coisa. Confira-se a redação do artigo:

“Art. 584. O comodatário não poderá jamais recobrar do comodante as despesas feitas com o uso e gozo da coisa emprestada.”

“6.6. Contudo, as despesas a que se refere o artigo diz respeito àquelas ordinárias, sendo possível ao comodatário, por ser possuidor de boa-fé, requerer o pagamento de indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis, na forma do art. 1.219 do Código Civil, reconhecendo que a questão não é pacífica”

(...)

6.10. No presente caso, a autora pleiteia ser indenizada pela construção de duas residências no imóvel que lhe foi concedido a título de comodato.

6.11. Conforme o laudo pericial constante dos autos, as construções possuem as seguintes especificações e valores:

“1)- Considerando apenas a construção, sem o terreno, de uma casa residencial de alvenaria, medindo aproximadamente 70m², sem laje, telhas de fibrocimento, portas de madeira e ferro, janelas de ferro com grades, piso cerâmico, forro de PVC, contendo sala, cozinha, 1 quarto, lavanderia e banheiro, em bom estado de conservação, que avalio em R\$ 70.000,00.

2)- Considerando apenas a construção, sem o terreno, de uma casa residencial de alvenaria, medindo aproximadamente 65m², sem laje, telhas de fibrocimento, portas de madeira e ferro, janelas de ferro com grades, piso cerâmico, forro de PVC, sem reboco externo, contendo sala e cozinha conjugadas, 2 quartos, banheiro e lavanderia, em bom estado de conservação, que avalio em R\$ 60.000,00” (Ref. 190.1).

6.12. Ainda, ao responder os quesitos realizados pelas partes, o expert afirmou:

“a) Pode-se concluir que foram feitas benfeitorias realizadas pela autora no período em que esteve na posse do imóvel? Caso positivo, quais e qual período?”

Resposta positiva. Foram edificadas duas casas residenciais de alvenaria.

1)- A casa do item 1 foi construída fazem aproximadamente 15 anos. 2)- A casa do item 2 foi construída fazem aproximadamente 10 anos. b) Dentre as supostas benfeitorias realizadas pela Autora, em quais das modalidades previstas pelo Código Civil (voluptuárias, úteis e necessárias) cada uma delas se enquadraria?

Ambas as benfeitorias se enquadram na classificação de úteis.” (Ref. 213.1)

“6.13. Desse modo, considerando que se tratam de benfeitorias úteis, ou seja, “que aumentam ou facilitam o uso do bem”, na forma do art. 96, § 2º do Código Civil, bem como foram construídas durante o exercício de posse de boa-fé pela autora, devem ser indenizadas pelo comodante, consoante a inteligência do art. 1.219 do CC, in verbis:

Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.”

6.14. *Registre-se que tal entendimento protege a possuidora de boa-fé, que ficou na posse do imóvel por mais de 35 (trinta e cinco) anos sem sofrer qualquer restrição ao direito que lhe foi concedido, e, já na velhice, após ter construído sua vida no imóvel em questão, investindo todas as suas economias, se vê obrigada a desocupar o imóvel.*

6.15. *Condene-se o réu, portanto, ao pagamento do valor das benfeitorias realizadas, que conforme a perícia perfaz a quantia de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), a ser corrigida pela média do INPC e IGP-DI, a partir da data do laudo (15.08.2018), e acrescida de juros de mora, no percentual de 1% ao mês, a partir da citação.*

6.16. *Cabível, ainda, o exercício do direito de retenção do bem até que seja pago o valor referente a indenização das benfeitorias.” (e-STJ, fls. 80-85)*

Em semelhante sentido, no acórdão que julgou os embargos de declaração opostos:

“2.7. Por fim, quanto a ausência de autorização para a realização das benfeitorias, o Acórdão registrou que o entendimento adotado, em consonância com a jurisprudência sobre o tema, “protege a possuidora de boa-fé, que ficou na posse do imóvel por mais de 35 (trinta e cinco) anos sem sofrer qualquer restrição ao direito que lhe foi concedido, e, já na velhice, após ter construído sua vida no imóvel em questão, investindo todas as suas economias, se vê obrigada a desocupar o imóvel.” (e-STJ, fls. 130)

Ora, esse entendimento coaduna-se com a orientação já tomada por este Tribunal quanto à **possibilidade do exercício do direito de retenção correlato ao cabimento da indenização relativa às benfeitorias realizadas em imóvel objeto de contrato de comodato.**

Confirmam-se:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. IMÓVEL. DIREITO DE RETENÇÃO. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. ACOLHIMENTO NA ORIGEM. ALUGUEL. POSSIBILIDADE. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

1. *Ainda que reconhecido o direito de retenção pelas benfeitorias realizadas em imóvel objeto de comodato, o possuidor deve pagar um valor a título de aluguel pelo uso do imóvel alheio, sob pena de enriquecimento ilícito. Os créditos recíprocos deverão ser compensados de forma que o direito de retenção seja exercido no limite do proveito que os retentores tenham da propriedade alheia.*

2. *Recurso especial conhecido e provido.*

(REsp n. 2.176.925/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025.)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. IMÓVEL OCUPADO EM RAZÃO DE CONTRATO DE COMODATO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS PARA A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS CABÍVEL.

1. Não há que se falar em aquisição da propriedade por usucapião se a posse decorre de contrato de comodato, renovado sucessivas vezes. A recorrente conhecia a titularidade do imóvel que ocupava e, ainda que alegue ter tido expectativa de vir a ser donatária do bem, sua posse era subordinada ao livre poder de disposição da titular do domínio.

2. Direito à indenização pelas acessões e benfeitorias, construídas na vigência do comodato, com a ciência da proprietária.

3. Recursos especiais não providos.

(REsp n. 1.448.756/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/12/2020, DJe de 19/2/2021.)

De mais a mais, há um contexto fático exposto no acórdão recorrido o qual, narrando as conclusões da sentença de 1º grau, revela um quadro de ligação entre a autora e o falecido Sr. Gustavo Horst, em que essa *"não tinha autonomia sobre a área devendo, segundo instruções da própria autora, se reportar ao Sr. Gustavo Horst sobre alterações, modificações e outras atitudes que se fossem tomar sobre o imóvel"*, aparentando ocorrer a necessidade de prévia autorização para que a autora viesse a proceder a intervenções no imóvel, entre estas, eventual edificação.

Mostra-se claro, portanto, que, para afastar tal conclusão, haveria a necessidade de reexame e reavaliação indevida de todo o contexto probatório dos autos já examinado pelo Tribunal de origem, com incursão nos fatos constantes dos autos e na prova produzida, o que, porém, se mostra vedado à luz da Súmula 7 do STJ (*"A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial"*).

A propósito, veja-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RITO COMUM. OMISSÃO NA DECISÃO MONOCRÁTICA. NÃO CONHECIMENTO. REPARAÇÃO PELA RESCISÃO PREMATURA DO CONTRATO. APLICAÇÃO DE SANÇÃO PREVISTA NO AJUSTE. REEXAME. SÚMULA 5/STJ. PROPOSTA DE ADITIVO POR MEIO ELETRÔNICO. ADESÃO DA PARTE. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Eventual omissão na decisão monocrática do relator, que julga o recurso na forma da Súmula 568/STJ, deve ser indicada por meio de embargos de declaração.

2. O Tribunal de origem confirmou a sentença de procedência do pedido, aplicando à espécie cláusula contratual que punia ambas as partes pela rescisão prematura do ajuste, com o "dever de ressarcimento financeiro proporcional ao lapso temporal não cumprido". A reforma desse entendimento demandaria o reexame das cláusulas do contrato, providência inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 5 deste Pretório.

3. A Corte local registrou que a pretensão de reparação pela rescisão antecipada do contrato possui fundamento em proposta de alteração contratual enviada por meio eletrônico, com a qual a parte ora recorrente concordou. A reforma desse entendimento demandaria o reexame das provas dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

4. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.579.291/MG, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 13/9/2024.)

4. Art. 884 do Código Civil

Finalmente, defendeu a parte recorrente violação ao art. 884 do Código Civil, pois a condenação teria abrangido a integralidade do valor das edificações sem individualizar o que já existia e o que foi acrescido, o que importaria enriquecimento sem causa da recorrida; subsidiariamente, pleiteia que a indenização seria limitada às benfeitorias efetivamente implementadas e apuradas em liquidação.

Ora, a respeito desse ponto, vale a transcrição do acórdão recorrido e do acórdão que julgou os embargos de declaração:

“1)- Considerando apenas a construção, sem o terreno, de uma casa residencial de alvenaria, medindo aproximadamente 70m², sem laje, telhas de fibrocimento, portas de madeira e ferro, janelas de ferro com grades, piso cerâmico, forro de PVC, contendo sala, cozinha, 1 quarto, lavanderia e banheiro, em bom estado de conservação, que avalio em R\$ 70.000,00.

2)- Considerando apenas a construção, sem o terreno, de uma casa residencial de alvenaria, medindo aproximadamente 65m², sem laje, telhas de fibrocimento, portas de madeira e ferro, janelas de ferro com grades, piso cerâmico, forro de PVC, sem reboco externo, contendo sala e cozinha conjugadas, 2 quartos, banheiro e lavanderia, em bom estado de conservação, que avalio em R\$ 60.000,00” (Ref. 190.1).”“

“6.15. Condena-se o réu, portanto, ao pagamento do valor das benfeitorias realizadas, que conforme a perícia perfaz a quantia de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), a ser corrigida pela média do INPC e IGP-DI, a partir da data do laudo (15.08.2018), e acrescida de juros de mora, no percentual de 1% ao mês, a partir da citação.” (e-STJ, fls. 84-85)

“2.5. Quanto à alegação de que já existia a casa de maior valor quando a autora foi morar no imóvel, não se ignora tal fato. Contudo, colhe-se tanto do depoimento pessoal da embargada, como das declarações da informante Izabel Terezinha Dias de Oliveira, que referido imóvel estava todo deteriorado, de modo que foi realizada uma reforma com o objetivo de torná-lo novamente habitável.

2.6. Assim, não há que se falar em exclusão da indenização referente a uma das residências.” (e-STJ, fl. 130)

Percebe-se, claramente, portanto, que a reavaliação do entendimento do Tribunal de origem quanto ao valor indenizatório das benfeitorias implicaria a **necessidade de reexame e reavaliação indevida de todo o contexto probatório** dos autos já examinado por aquele tribunal, com incursão nos fatos constantes dos autos e na prova produzida, o que, porém, se mostra vedado à luz da Súmula 7 do STJ.

Dispositivo

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.**

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios, devidos ao advogado da parte recorrida, de 10% (dez por cento) para 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, mantidas a distribuição da sucumbência em 50% e a gratuidade de justiça concedida à parte, já estabelecidas no acórdão recorrido.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 1.812.719 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0007518-9

Número de Origem:

00297801420178160019 297801420178160019

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GUSTAVO HORST

AGRAVANTE : CRISLAINE PALOVA CASTRO HORST

ADVOGADOS : MURILO VARASQUIM - PR041918

VICTOR SANGIULIANO SANTOS LEAL - PR069684

LEONARDO MATOS DE LIZ RIBEIRO - SC045252

AGRAVADO : RUTH MACHADO

ADVOGADOS : GERALDO MANJINSKI JÚNIOR - PR024932

EVERSON MANJINSKI - PR031348

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
COMODATO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de março de 2026