



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2000050 - SC(2021/0341344-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : ISAURA DEBIASI AMMAR
AGRAVANTE : SHARIF DIB AHMAD AMMAR
ADVOGADOS : LUIZ ORENCIO FIGUEREDO - SC025891
ARLAN AIRES VIEIRA RODRIGUES - SC027898
AGRAVADO : EVÂNIO VICENTE BASCHIROTTTO
AGRAVADO : NILZA DEBIASI BASCHIROTTTO
ADVOGADOS : LIZIANY NIERO VERAN - SC022099
LUIZ RICARDO VERAN JUNIOR - SC029251
FRANCIELI PERIN - SC059505

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE COMPRA E VENDA C/C DIREITO DE PREFERÊNCIA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO PARA FIXAÇÃO DE ALUGUÉIS. ART. 504 DO CÓDIGO CIVIL. PRAZO DECADENCIAL E DEPÓSITO DO PREÇO. USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, “a” e “c”, da CF, manejado em face de acórdão do Tribunal de Justiça estadual que, em julgamento conjunto de ação anulatória de compra e venda c/c decretação de direito de preferência ajuizada pelos agravantes, e ação de indenização para fixação de aluguéis proposta pelos agravados, reconheceu a decadência do direito de preferência (art. 504 do Código Civil) e manteve a condenação dos agravantes ao pagamento de aluguéis pelo uso exclusivo de imóvel comum.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (I) saber se, à luz do art. 504 do Código Civil, é válida a declaração de decadência do direito de preferência de condômino que, embora notificado e ciente da alienação do imóvel, não efetua o depósito integral do preço no prazo de 180 dias, limitando-se a alegar aguardar autorização judicial ou escritura para financiamento; e (II) saber se a utilização exclusiva, pelos agravantes, de imóvel comum em condomínio, em percentual superior a 70% pertencente aos agravados, autoriza a condenação ao pagamento de aluguéis indenizatórios, com base nos arts. 1.314 e 1.319 do Código Civil.

III. Razões de decidir

3. O agravo em recurso especial atende aos requisitos de admissibilidade previstos no art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ, impugna especificamente os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial e autoriza, nos termos do art. 1.042, § 5º, do CPC, o julgamento conjunto do agravo e do recurso especial.

4. As teses relativas à usucapião (arts. 1.240 e 1.238 a 1.242 do Código Civil)

não foram objeto de debate ou deliberação pelo Tribunal de origem, configurando ausência de prequestionamento (Súmulas 282 e 356 do STF), além de demandarem reexame do acervo fático-probatório para aferição de metragem, *animus domini* e continuidade da posse (Súmula 7 do STJ), razão pela qual o recurso especial somente pode ser conhecido quanto à alegada violação do art. 504 do Código Civil e à divergência correlata.

5. O art. 504 do Código Civil estabelece, de forma taxativa, que o condômino preterido no conhecimento da venda poderá haver para si a parte vendida a estranhos, desde que deposite o preço pago pelo terceiro e requeira o exercício do direito de preferência no prazo decadencial de 180 dias, sob pena de decadência.

6. No caso, os agravantes foram notificados para o exercício da preferência em 20/06/2012, a venda e a transferência do imóvel formalizaram-se em 16/08/2012 e a ação anulatória apenas foi ajuizada em 07/11/2014, sem depósito do preço, revelando o transcurso de mais de dois anos após a alienação, de modo que a decadência foi corretamente reconhecida.

7. As alegações de que os agravantes “aguardavam autorização judicial” ou “escritura para financiamento” não possuem aptidão para suspender ou interromper o prazo decadencial, de natureza material e peremptória, nem para suprir a exigência de depósito do valor como condição de procedibilidade da ação, a qual deve ser cumprida de forma integral e concomitante ao ajuizamento.

8. O julgamento conjunto, pelo Tribunal de origem, da ação anulatória e da ação de indenização para fixação de aluguéis mostra-se tecnicamente adequado e compatível com a segurança jurídica, pois a análise do dever de indenizar depende da higidez do negócio jurídico translativo de propriedade, que foi validado com o reconhecimento da decadência.

9. Reconhecida a decadência e validada a compra dos quinhões pelos agravados, consolidando-se a propriedade de 71,40% do imóvel em seu favor, a utilização exclusiva do bem pelos agravantes, para moradia e exercício de atividade profissional, impõe o dever de indenizar os demais coproprietários, com fundamento nos arts. 1.314 e 1.319 do Código Civil, para evitar enriquecimento sem causa.

10. O valor mensal de R\$ 642,60, arbitrado com base em avaliação mercadológica, deve ser mantido, porque os agravantes não produziram prova técnica capaz de infirmar o montante durante a instrução, e o entendimento do acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, que admite a fixação de aluguéis pela utilização exclusiva de bem comum por um dos herdeiros ou condôminos, atraindo a incidência da Súmula 83 do STJ.

11. A incidência da Súmula 83 do STJ impede o conhecimento do recurso especial, tanto pela alínea “a” quanto pela alínea “c” do art. 105, III, da CF, de modo que fica prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial quando o acórdão recorrido coincide com a orientação consolidada desta Corte.

IV. Dispositivo

12. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento, com majoração dos honorários advocatícios, observado o regime da justiça gratuita.

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 24/03/2026 a 30/03/2026, 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, 31 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2000050 - SC(2021/0341344-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **ISAURA DEBIASI AMMAR**
AGRAVANTE : **SHARIF DIB AHMAD AMMAR**
ADVOGADOS : **LUIZ ORENCIO FIGUEREDO - SC025891**
 ARLAN AIRES VIEIRA RODRIGUES - SC027898
AGRAVADO : **EVÂNIO VICENTE BASCHIROTTTO**
AGRAVADO : **NILZA DEBIASI BASCHIROTTTO**
ADVOGADOS : **LIZIANY NIERO VERAN - SC022099**
 LUIZ RICARDO VERAN JUNIOR - SC029251
 FRANCIELI PERIN - SC059505

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE COMPRA E VENDA C/C DIREITO DE PREFERÊNCIA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO PARA FIXAÇÃO DE ALUGUÉIS. ART. 504 DO CÓDIGO CIVIL. PRAZO DECADENCIAL E DEPÓSITO DO PREÇO. USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, “a” e “c”, da CF, manejado em face de acórdão do Tribunal de Justiça estadual que, em julgamento conjunto de ação anulatória de compra e venda c/c decretação de direito de preferência ajuizada pelos agravantes, e ação de indenização para fixação de aluguéis proposta pelos agravados, reconheceu a decadência do direito de preferência (art. 504 do Código Civil) e manteve a condenação dos agravantes ao pagamento de aluguéis pelo uso exclusivo de imóvel comum.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (I) saber se, à luz do art. 504 do Código Civil, é válida a declaração de decadência do direito de preferência de

condômino que, embora notificado e ciente da alienação do imóvel, não efetua o depósito integral do preço no prazo de 180 dias, limitando-se a alegar aguardar autorização judicial ou escritura para financiamento; e (II) saber se a utilização exclusiva, pelos agravantes, de imóvel comum em condomínio, em percentual superior a 70% pertencente aos agravados, autoriza a condenação ao pagamento de aluguéis indenizatórios, com base nos arts. 1.314 e 1.319 do Código Civil.

III. Razões de decidir

3. O agravo em recurso especial atende aos requisitos de admissibilidade previstos no art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ, impugna especificamente os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial e autoriza, nos termos do art. 1.042, § 5º, do CPC, o julgamento conjunto do agravo e do recurso especial.

4. As teses relativas à usucapião (arts. 1.240 e 1.238 a 1.242 do Código Civil) não foram objeto de debate ou deliberação pelo Tribunal de origem, configurando ausência de prequestionamento (Súmulas 282 e 356 do STF), além de demandarem reexame do acervo fático-probatório para aferição de metragem, *animus domini* e continuidade da posse (Súmula 7 do STJ), razão pela qual o recurso especial somente pode ser conhecido quanto à alegada violação do art. 504 do Código Civil e à divergência correlata.

5. O art. 504 do Código Civil estabelece, de forma taxativa, que o condômino preterido no conhecimento da venda poderá haver para si a parte vendida a estranhos, desde que deposite o preço pago pelo terceiro e requeira o exercício do direito de preferência no prazo decadencial de 180 dias, sob pena de decadência.

6. No caso, os agravantes foram notificados para o exercício da preferência em 20/06/2012, a venda e a transferência do imóvel formalizaram-se em 16/08/2012 e a ação anulatória apenas foi ajuizada em 07/11/2014, sem depósito do preço, revelando o transcurso de mais de dois anos após a alienação, de modo que a decadência foi corretamente reconhecida.

7. As alegações de que os agravantes “aguardavam autorização judicial” ou “escritura para financiamento” não possuem aptidão para suspender ou interromper o prazo decadencial, de natureza material e peremptória, nem para suprir a exigência de depósito do valor como condição de procedibilidade da ação, a qual deve ser cumprida de forma integral e concomitante ao ajuizamento.

8. O julgamento conjunto, pelo Tribunal de origem, da ação anulatória e da ação de indenização para fixação de aluguéis mostra-se tecnicamente adequado e compatível com a segurança jurídica, pois a análise do dever de indenizar depende da higidez do negócio jurídico translativo de propriedade, que foi validado com o reconhecimento da decadência.

9. Reconhecida a decadência e validada a compra dos quinhões pelos agravados, consolidando-se a propriedade de 71,40% do imóvel em seu favor, a utilização exclusiva do bem pelos agravantes, para moradia e exercício de atividade profissional, impõe o dever de indenizar os demais coproprietários,

com fundamento nos arts. 1.314 e 1.319 do Código Civil, para evitar enriquecimento sem causa.

10. O valor mensal de R\$ 642,60, arbitrado com base em avaliação mercadológica, deve ser mantido, porque os agravantes não produziram prova técnica capaz de infirmar o montante durante a instrução, e o entendimento do acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, que admite a fixação de aluguéis pela utilização exclusiva de bem comum por um dos herdeiros ou condôminos, atraindo a incidência da Súmula 83 do STJ.

11. A incidência da Súmula 83 do STJ impede o conhecimento do recurso especial, tanto pela alínea “a” quanto pela alínea “c” do art. 105, III, da CF, de modo que fica prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial quando o acórdão recorrido coincide com a orientação consolidada desta Corte.

IV. Dispositivo

12. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento, com majoração dos honorários advocatícios, observado o regime da justiça gratuita.

RELATÓRIO

Trata-se de **agravo em recurso especial** interposto por ISAURA DEBIASI AMMAR e SHARIF DIB AHMAD AMMAR contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado:

“APELAÇÕES CÍVEIS. 1) AÇÃO ANULATÓRIA DE COMPRA E VENDA C/C DECRETAÇÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA. DEMANDA PROPOSTA PELOS RECORRENTES EM FACE DOS RECORRIDOS. 2) AÇÃO DE INDENIZAÇÃO PARA FIXAÇÃO DE ALUGUÉIS. PRETENSÃO AJUIZADA PELOS APELADOS EM FACE DOS APELANTES. SENTENÇAS DE EXTINÇÃO NA ANULATÓRIA E DE PROCEDÊNCIA NA CONDENATÓRIA. ANÁLISE CONJUNTA DOS RECURSOS. 1) ALEGADA IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DA DECADÊNCIA. INSUBSISTÊNCIA. SUPOSTA VIOLAÇÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DE COMPRA DO IMÓVEL RECEBIDO POR HERANÇA. INEXISTÊNCIA DE RECONHECIMENTO DA PREFERÊNCIA NA AÇÃO DE INVENTÁRIO. JULGAMENTO DE RECURSO NAQUELA AÇÃO QUE, ALIÁS, ENTENDEU PELA INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA E RELEGOU A ANÁLISE DO TEMA PARA AÇÃO AUTÔNOMA. RECORRENTES QUE, EMBORA NOTIFICADOS PARA O EXERCÍCIO DA PREFERÊNCIA, JAMAIS DEPOSITARAM O VALOR DO PREÇO. PROVIDÊNCIA IMPRORROGÁVEL E QUE INDEPENDE DE AUTORIZAÇÃO OU DETERMINAÇÃO JUDICIAL. EXEGESE DO ART. 504 DO CÓDIGO CIVIL. TRANSCURSO DO PRAZO DE CENTO E OITENTA DIAS. DECADÊNCIA ADEQUADAMENTE PRONUNCIADA. DESNECESSIDADE DE ANÁLISE DAS PRELIMINARES REPISADAS NAS CONTRARRAZÕES DO APELO E DOS DEMAIS TEMAS REFERENTES À PRETENDIDA ANULAÇÃO. 2) INSURGÊNCIA NA AÇÃO CONDENATÓRIA LIMITADA À SUPOSTA IMPOSSIBILIDADE DE PAGAREM ALUGUEL DO IMÓVEL VENDIDO COM VIOLAÇÃO AO DIREITO DE PREFERÊNCIA. DESPROVIMENTO DO RECURSO NA ANULATÓRIA QUE, POR SI SÓ, AUTORIZA A CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA CONDENATÓRIA. PEDIDO DE OFICIAMENTO QUE DEVE SER ANALISADO PELO JUÍZO

*SINGULAR, APÓS A BAIXA DOS AUTOS. SENTENÇAS MANTIDAS. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS. RECURSOS DESPROVIDOS.”
(e-STJ, fls. 746-747)*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 783-784).

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

- (i) art. 504 do Código Civil, pois teria ocorrido a violação ao direito de preferência dos recorrentes, que seriam condôminos do imóvel, ao não lhes ser oportunizada a aquisição do bem antes da alienação a terceiros, tendo sido desconsiderada a necessidade de depósito do preço e o prazo decadencial de 180 dias.
- (ii) art. 1.240 do Código Civil, pois os recorrentes sustentariam que preencheriam os requisitos da usucapião especial urbana (posse mansa e pacífica por mais de cinco anos, moradia e ausência de oposição), o que lhes asseguraria o domínio de área de até 250m².
- (iii) art. 1.314 do Código Civil, pois os recorrentes argumentariam que a indivisibilidade do imóvel imporia a aplicação das regras do condomínio, com solução indenizatória proporcional, em vez de desocupação e cobrança de alugueres.
- (iv) art. 1.238 a 1.242 do Código Civil, pois os recorrentes sustentariam que a posse exercida com ânimo de dono, de forma contínua e sem oposição, configuraria a prescrição aquisitiva (usucapião), reforçando a pretensão de domínio.

Foram ofertadas contrarrazões (e-STJ, fls. 843-861).

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

É o relatório.

VOTO

O agravo em recurso especial não encontra em seu caminho nenhum dos óbices do art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ. É dizer, o recurso de agravo atende aos requisitos de admissibilidade, não se acha prejudicado e impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do especial.

Assim, autorizado pelo art. 1.042, §5º, do CPC, promovo o julgamento do agravo conjuntamente com o recurso especial, passando a analisar, doravante, os fundamentos do especial.

Inicialmente, quanto à tese de usucapião especial urbana, observa-se que tal matéria não foi objeto de debate ou deliberação pelo Tribunal de origem. O recorrente introduz o pleito de prescrição aquisitiva diretamente nesta instância extraordinária. Incide, no ponto, o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF, ante a ausência de prequestionamento, e da Súmula 7 do STJ, porquanto o reconhecimento da usucapião demandaria o reexame do acervo fático-probatório para aferir os requisitos de metragem, *animus domini* e continuidade da posse. Assim, o recurso merece ser conhecido apenas quanto à violação do art. 504 do Código Civil e à divergência jurisprudencial correlata.

A controvérsia central reside na pretensão dos recorrentes de anular a venda de quinhões hereditários realizada a terceiros (ora recorridos), alegando preterição do direito de preferência. O Tribunal de origem, ao analisar soberanamente os fatos, consignou que o direito de preferência exercido por condômino em coisa indivisível está sujeito a prazo decadencial de natureza material. Destacou o acórdão recorrido:

"Dito isto, como bem salientou o juízo singular, era dever dos recorrentes providenciar o depósito do preço nos cento e oitenta dias posteriores à transferência do imóvel. Como não o fizeram, submeteram-se aos efeitos da decadência (art. 504 do Código Civil). [...] mesmo que a notificação fosse ignorada, a venda ocorreu em 16/08/2012 (fl. 47) e o ajuizamento somente em 07/11/2014 (ou seja, mais de dois anos após, sem qualquer depósito)." (e-STJ, fls. 789-790).

O art. 504 do Código Civil estabelece que o condômino a quem não se der conhecimento da venda poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de 180 dias, sob pena de decadência.

Conforme se extrai dos autos, a cronologia dos fatos revela que a recorrente Isaura Debiasi Ammar foi devidamente notificada para o exercício da preferência em 20/06/2012, a venda e transferência do imóvel aos recorridos formalizou-se em 16/08/2012 e o ajuizamento da demanda anulatória ocorreu apenas em 07/11/2014, sem a realização do depósito do preço, o que demonstra um transcurso de mais de dois anos após a alienação.

No caso concreto, o acerto da decisão recorrida é manifesto. A alegação dos recorrentes de que "aguardavam autorização judicial" ou "escritura para financiamento" não tem o condão de suspender ou interromper o prazo decadencial, que é peremptório. O depósito do valor é condição de procedibilidade da ação e deve ser integral e concomitante ao ajuizamento, o que não ocorreu. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PREFERÊNCIA. IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. DEPÓSITO DO PREÇO DO BEM. MONTANTE OBTIDO ATRAVÉS DE EMPRÉSTIMO. IRRELEVÂNCIA PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

- 1. Ação de preferência, fundada no art. 504 do CC/02.**
- 2. Ação ajuizada em 26/09/2007. Recurso especial concluso ao gabinete em 31/03/2020. Julgamento: CPC/2015.**
- 3. O propósito recursal é definir se a tomada de empréstimo para cumprimento do requisito do depósito do preço do bem, previsto no art. 504 do CC/02, configura abuso de direito hábil a tolher o exercício do direito de preferência do recorrente.**
- 4. O art. 504 do CC/02 enumera taxativamente requisitos a serem observados para o exercício do direito de preferência: i) a indivisibilidade da coisa; ii) a ausência de prévia ciência, pelo condômino preterido acerca da venda realizada a estranho; iii) o depósito do preço, que deve ser idêntico àquele que fora pago pelo estranho na aquisição; e iv) a observância do prazo decadencial de 180 (cento e oitenta) dias.**
- 5. A origem do dinheiro utilizado para o depósito do preço do bem não tem qualquer relevância para o exercício do direito de preferência.**
- 6. Na hipótese, verifica-se que o TJ/SP concluiu, com base unicamente nos fatos de que a autora não possuía patrimônio para fazer frente à aquisição do bem e de que o empréstimo realizado ocorreu sem a prestação de qualquer garantia, que teria havido suposto abuso de direito no exercício do direito de preferência. Tais argumentos, contudo, não são suficientes para, por si sós,**

tolher o exercício do direito de preferência da autora que prestou observância aos requisitos exigidos pelo art. 504 do CC/02.

7. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 1.875.223/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 25/5/2021, DJe de 31/5/2021.)

Portanto, diante do transcurso de mais de dois anos entre a alienação e a iniciativa judicial, sem o pagamento do valor devido, não se verifica violação ao dispositivo legal, tendo sido a decadência aplicada corretamente ao caso.

Ressalte-se que a controvérsia em exame originou-se de duas demandas distintas cujas sentenças foram objeto de **análise conjunta** pelo Tribunal de origem: uma ação anulatória de compra e venda movida pelos ora recorrentes e uma ação de fixação de aluguéis ajuizada pelos recorridos.

A posição adotada pelo Tribunal catarinense ao promover o julgamento simultâneo revela-se tecnicamente escorreita e em harmonia com a segurança jurídica, uma vez que o desfecho da pretensão indenizatória é dependente da higidez do negócio jurídico translativo de propriedade. Ao reconhecer a ocorrência da decadência na ação anulatória, a Corte de origem agiu acertadamente ao validar o título de propriedade dos recorridos sobre os quinhões adquiridos, estabelecendo o pressuposto necessário para a análise do dever de indenizar pelo uso exclusivo do bem.

No tocante à condenação ao pagamento de aluguéis, a insurgência dos recorrentes não prospera, uma vez que a utilização exclusiva de imóvel comum por apenas um dos condôminos impõe o dever de indenizar os demais coproprietários. Essa obrigação fundamenta-se nos artigos 1.314 e 1.319 do Código Civil, que determinam que cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou. É incontroverso nos autos que os recorrentes ocupam a totalidade do bem para moradia e para o exercício de atividade profissional de preparação de massas.

Com a confirmação da higidez da compra dos quinhões pelos recorridos e o reconhecimento da decadência da ação anulatória, consolidou-se a propriedade de 71,40% do imóvel em favor dos apelados. Ao enfrentar a controvérsia, o Tribunal de origem fundamentou a manutenção da verba indenizatória nos seguintes termos:

"Ademais, como salientou a origem, 'além da constatação de que o imóvel encontra-se devidamente dividido, com a identificação das respectivas cotas partes dos litigantes (fls. 14/24), comprovou-se a utilização exclusiva do imóvel pelos requeridos, revelando-se juridicamente cabível, assim, a fixação de aluguel a título de indenização'." (e-STJ, fl. 790).

Tal cenário torna legítima a fixação de contraprestação financeira pela privação do uso da cota-parte alheia, sob pena de enriquecimento sem causa. O valor mensal de R\$ 642,60, arbitrado com base em avaliação mercadológica, deve ser mantido, visto que os recorrentes não apresentaram prova técnica capaz de infirmar tal montante durante a instrução processual.

A jurisprudência deste Tribunal consolidou-se no sentido de que, embora não encerrado o condomínio, está certo o direito à contrapartida financeira, pois *"nada há a autorizar a moradia exclusiva sem a contrapartida econômica"* (AREsp n. 3.079.440/SP, Rel. Min. **Maria Isabel Gallotti**, DJEN de 20/02/2026). No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. USO EXCLUSIVO DO BEM POR HERDEIRA. TRIBUNAL DE ORIGEM QUE CONCLUIU PELA AUSÊNCIA DE POSSE EXCLUSIVA. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. NÃO CABIMENTO. CONCLUSÕES DO TRIBUNAL DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 7 E 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ considera "possível a fixação de aluguéis pela utilização de bem deixado pelo autor da herança exclusivamente por um dos herdeiros" (AgInt no AREsp 889.672/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 21/2/2017, DJe 10/3/2017).

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória. Súmula 7 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.849.903/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 25/2/2022.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. ALUGUÉIS. BEM IMÓVEL. ESPÓLIO. USO EXCLUSIVO. HERDEIRO. DEVER DE PAGAMENTO DE ALUGUEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284 DO STF. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Considera-se deficiente a fundamentação de recurso especial que alega violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 e não demonstra, clara e objetivamente, qual ponto omissivo, contraditório ou obscuro do acórdão recorrido não foi sanado no julgamento dos embargos de declaração. Incidência da Súmula n. 284 do STF.

2. A decisão recorrida encontra amparo na jurisprudência do STJ, que considera "possível a fixação de aluguéis pela utilização de bem deixado pelo autor da herança exclusivamente por um dos herdeiros" (AgInt no AREsp 889.672/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 21/02/2017, DJe 10/03/2017).

3. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

4. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo nos próprios autos.

(AgInt no AREsp n. 1.576.301/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 8/6/2020, DJe de 15/6/2020, destaquei.)

A manutenção da validade do negócio jurídico, somada à incontroversa utilização exclusiva do imóvel pelos recorrentes, torna a fixação de aluguéis medida impositiva para recompor o patrimônio dos coproprietários impedidos de fruir do bem, não subsistindo ilegalidade no acórdão recorrido.

Nesse cenário, incide o óbice da Súmula n. 83 do STJ, pois a consonância do julgado estadual com a jurisprudência desta Corte impede o conhecimento do recurso especial (AREsp n. 2.353.500/SC, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026).

A aplicação do referido óbice sumular prejudica, igualmente, a análise do dissídio jurisprudencial, uma vez que a convergência de entendimentos sobre a mesma questão obsta o

conhecimento do recurso por ambas as alíneas do permissivo constitucional (*AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.871.243/SC, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 29/9/2025*) .

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

Majoro os honorários, a teor do art. 85, § 11, do CPC, em R\$ 800,00 (oitocentos reais), totalizando a verba honorária de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), observada a suspensão decorrente da justiça gratuita, conforme previsto no art. 98, § 3º, do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.000.050 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0341344-6

Número de Origem:

03000351820148240044 03005141120148240044 3000351820148240044 3005141120148240044

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ISaura DEBIASI AMMAR

AGRAVANTE : SHARIF DIB AHMAD AMMAR

ADVOGADOS : LUIZ ORENCIO FIGUEREDO - SC025891

ARLAN AIRES VIEIRA RODRIGUES - SC027898

AGRAVADO : EVÂNIO VICENTE BASCHIROTTO

AGRAVADO : NILZA DEBIASI BASCHIROTTO

ADVOGADOS : LIZIANY NIERO VERAN - SC022099

LUIZ RICARDO VERAN JUNIOR - SC029251

FRANCIELI PERIN - SC059505

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, 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, 30 de março de 2026