



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2565089 - PR (2024/0039962-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ELZA ROSA DA SILVA
ADVOGADOS : VITOR JOSÉ SPAZZINI - PR045951
EDER SPAZZINI - PR095923
AGRAVADO : NEUTON ANEZIO DE AGUIAR
AGRAVADO : DAVID GABRIEL GAZIERO DE AGUIAR
AGRAVADO : ANADHILY MIKAELY DE AGUIAR
AGRAVADO : NELINHO DE AGUIAR
AGRAVADO : EUDRIAN RUDIERO DE AGUIAR
ADVOGADOS : JOACIR PEDRO KOLLING - PR028034
SIDNEI BORTOLINI - PR028432

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO JUDICIAL. COISA COMUM. ALUGUERES. LEGITIMIDADE ATIVA. CONFIGURAÇÃO. BINÔMIO NECESSIDADE-UTILIDADE. AFASTAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. INDIVISIBILIDADE DA COISA. COMPOSSE. INEXISTÊNCIA VERIFICADA. IMÓVEIS INDIVISÍVEIS. DIREITOS ECONÔMICOS. ALIENAÇÃO. POSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 568/STJ.

1. De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é permitida a alienação dos direitos econômicos sobre imóveis indivisíveis, assegurando a cada parte o recebimento do que lhe é devido, inclusive o pagamento de aluguéis por quem possui a posse exclusiva do imóvel, superando o impedimento da falta de regularização para a adoção dessas medidas.
2. O recurso especial é inviável quando o acórdão recorrido encontra-se alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.
3. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal local acerca das peculiaridades fáticas que evidenciam o interesse de agir e a legitimidade ativa para o processo, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto na Súmula nº 7/STJ.
4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 10/09/2024 a 16/09/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de setembro de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2565089 - PR (2024/0039962-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ELZA ROSA DA SILVA
ADVOGADOS : VITOR JOSÉ SPAZZINI - PR045951
EDER SPAZZINI - PR095923
AGRAVADO : NEUTON ANEZIO DE AGUIAR
AGRAVADO : DAVID GABRIEL GAZIERO DE AGUIAR
AGRAVADO : ANADHILY MIKAELY DE AGUIAR
AGRAVADO : NELINHO DE AGUIAR
AGRAVADO : EUDRIAN RUDIERO DE AGUIAR
ADVOGADOS : JOACIR PEDRO KOLLING - PR028034
SIDNEI BORTOLINI - PR028432

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO JUDICIAL. COISA COMUM. ALUGUERES. LEGITIMIDADE ATIVA. CONFIGURAÇÃO. BINÔMIO NECESSIDADE-UTILIDADE. AFASTAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. INDIVISIBILIDADE DA COISA. COMPOSSE. INEXISTÊNCIA VERIFICADA. IMÓVEIS INDIVISÍVEIS. DIREITOS ECONÔMICOS. ALIENAÇÃO. POSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 568/STJ.

1. De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é permitida a alienação dos direitos econômicos sobre imóveis indivisíveis, assegurando a cada parte o recebimento do que lhe é devido, inclusive o pagamento de aluguéis por quem possui a posse exclusiva do imóvel, superando o impedimento da falta de regularização para a adoção dessas medidas.
2. O recurso especial é inviável quando o acórdão recorrido encontra-se alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.
3. Na hipótese, rever a conclusão do tribunal local acerca das peculiaridades fáticas que evidenciam o interesse de agir e a legitimidade ativa para o processo, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto na Súmula nº 7/STJ.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ELZA ROSA DA SILVA contra a decisão de e-STJ fls. 566/570, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em virtude da incidência das Súmulas nºs 7 e 568/STJ.

Em suas alegações (e-STJ fls. 574/582), a agravante sustenta que os referidos óbices não se aplicam no caso concreto e, no mais, reitera as mesmas razões do recurso especial.

A parte contrária apresentou impugnação às e-STJ fls. 923/939.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Como já asseverado na decisão agravada, o Tribunal de Justiça decidiu a questão acerca da alienação dos direitos econômicos sobre imóveis indivisíveis, à luz da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o que faz incidir na espécie o óbice da Súmula nº 568/STJ.

Ademais, também ficou registrado que a discussão a respeito da legitimidade ativa e do interesse de agir foi julgada com base nos fatos e nas provas dos autos, situação que impede a modificação do acórdão em virtude da Súmula nº 7/STJ.

Em verdade, verifica-se que a recorrente não trouxe nenhum argumento capaz de modificar a decisão agravada.

Acerca da alegada ilegitimidade ativa, a Corte local dispôs o seguinte:

"(...)

De início, imperioso esclarecer que em momento algum se está a debater a (co) propriedade do imóvel, sendo incontroverso nos autos que o de cujus adquiriu os direitos relativos ao bem, por meio do 'Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel Urbano com Benfeitorias' de mov. 59.2, sendo que a transferência de propriedade nunca foi formalizada junto à matrícula do imóvel, inexistindo qualquer registro, seja da compra e venda ou do aludido formal de partilha.

Também não se debate o fato de que o falecido, tão logo entabulou o contrato de compra e venda de mov. 59.2, passou a exercer a posse do imóvel, cujos direitos sobre o bem indivisível foram transmitidos aos herdeiros.

Observa-se, igualmente, que desde a partilha, apenas a apelante está a usufruir do imóvel, razão pela qual os apelados ajuizaram a demanda, visando à extinção da co-titularidade por meio de alienação judicial, além da condenação da apelante ao pagamento de alugueres pelo período que utilizou/usufruiu com exclusividade do bem.

Não há que se falar, portanto, em ilegitimidade ativa, porquanto em momento algum se está a debater a propriedade do imóvel, mas a co-titularidade dos direitos advindos da posse e aquisição.

(...)

Na espécie, os apelados buscam concretizar os termos da partilha, por meio da qual lhes compete 75% dos direitos sobre o bem, pertencendo à apelante, que está a usufruir com exclusividade do imóvel, tão somente os 25% restantes.

Ou seja, a demanda, além de útil, mostra-se necessária ao fim perseguido pelos apelados, não havendo que se falar em ausência de interesse de agir" (e-STJ fls. 474/476).

Conforme se extrai do trecho acima, o tribunal de origem analisou a presença do interesse de agir na presente demanda com base no contexto fático dos autos, constatando que o binômio necessidade-utilidade está presente na espécie, notadamente diante dos interesses envolvidos e das circunstâncias que os permeiam.

Nesse contexto, alterar a conclusão da Corte local acerca do tema, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra

inviável ante a natureza excepcional da via eleita, a teor da Súmula nº 7/STJ.

No que diz respeito à indivisibilidade da coisa, a recorrente alega que

"(...) os recorridos buscam a extinção de composesse, que sequer existe no caso em tela, alegando que possuem direitos possessórios que constituem direito pessoal dotado de conteúdo econômico sobre imóvel que não os pertencem, posto que, pertencem a terceiros alheios ao processo, com base em fundamentos atinentes ao instituto do condomínio que em nada se confunde com a composesse, para fins de alienação do imóvel, do qual sequer possuem legitimidade para isso" (e-STJ fl. 494).

Ao analisar a questão, o tribunal local assim decidiu:

"(...)

Na situação em apreço, o juízo a quo considerou que a alienação direta não é passível de ser realizada, até porque há resistência da apelante, tendo determinado, na sentença guerreada, que ocorra por leilão público.

Na tentativa de evitar a alienação, a apelante se insurgiu contra a decisão de primeiro grau, sob o argumento de que os litigantes não possuem a propriedade do imóvel.

Entretanto, a ausência de registro na respectiva matrícula, ou seja, a inexistência de transferência da propriedade, desde o início, é incontroversa, além de não ser o objeto da pretensão.

O que se busca, na realidade, é a transmissão dos direitos aquisitivos/possessórios, consubstanciados no contrato de compra e venda nunca levado a registro e no formal de partilha, na medida em que, do que se extrai dos elementos do feito, a apelante nunca respeitou a co-titularidade dos apelados no que tange aos direitos referentes ao imóvel.

Frise-se, não se busca a transferência de propriedade do bem – o que sequer é possível, pois demandaria prévia regularização junto à matrícula do imóvel –, mas a resolução da situação fática decorrente da partilha, pela qual apenas 25% dos direitos sobre o imóvel pertence à apelante que, entretanto, como ela mesma reconhece, vem usufruindo com exclusividade do bem (indivisível).

"(...)

Como se vê, não resta dúvidas acerca do valor patrimonial dos direitos possessórios e/ou direitos aquisitivos sobre o imóvel que, por isso, podem ser objeto de alienação.

"(...)

Concretamente, observa-se que tanto a apelante, quanto os apelados, são co-titulares dos direitos referentes ao imóvel indivisível, que são dotados de relevância econômica e, assim, podem ser objeto de alienação, para que cada parte do produto seja destinada a quem de direito" (e-STJ fls. 476/477 - grifou-se).

O acórdão recorrido está alinhado com a jurisprudência do STJ, que permite a alienação dos direitos econômicos sobre imóveis indivisíveis, assegurando que cada parte receba o que lhe é devido. Isso inclui o pagamento de aluguéis por parte de quem detém a posse exclusiva do imóvel, superando-se o impedimento da falta de regularização para a adoção de tais medidas.

No ponto, incide o óbice da Súmula nº 568/STJ.

Nesse sentido:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DAS SUCESSÕES. PARTILHA DE DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE ÁREAS RURAIS NÃO ESCRITURADAS.

AUTONOMIA ENTRE O DIREITO DE PROPRIEDADE E O DIREITO POSSESSÓRIO SOBRE BENS IMÓVEIS. EXPRESSÃO ECONÔMICA DO DIREITO POSSESSÓRIO QUE PODE SER OBJETO DE TUTELA. PARTILHA DO DIREITO POSSESSÓRIO. RESOLUÇÃO PARTICULAR DA QUESTÃO EM RELAÇÃO AOS HERDEIROS COM POSTERIOR RESOLUÇÃO DA QUESTÃO FUNDIÁRIA. POSSIBILIDADE.

1- Ação proposta em 13/12/2018. Recurso especial interposto em 13/09/2021 e atribuído à Relatora em 14/03/2022.

2- O propósito recursal é definir se é admissível, em ação de inventário, a partilha de direitos possessórios sobre bens imóveis alegadamente pertencentes ao falecido e que não se encontram devidamente escriturados.

3- Não apenas de propriedades formalmente constituídas é composto o acervo partilhável em razão do falecimento do autor da herança, na medida em que existem bens e direitos com indiscutível expressão econômica que, por vícios de diferentes naturezas, não se encontram legalmente regularizados ou formalmente constituídos sob a titularidade do falecido.

4- Diante da autonomia existente entre o direito de propriedade e o direito possessório, a existência de expressão econômica do direito possessório como objeto de partilha e a existência de parcela significativa de bens que se encontram em situação de irregularidade por motivo distinto da má-fé dos possuidores, é possível a partilha de direitos possessórios sobre bens imóveis não escriturados.

5- A partilha imediata dos direitos possessórios permite resolver, em caráter particular, a questão que decorre da sucessão hereditária, relegando-se a um segundo momento a discussão acerca da regularidade e da formalização da propriedade sobre os bens inventariados. Precedente.

6- Na hipótese, **dado que a exclusão da partilha dos direitos sobre as terras se deu apenas ao fundamento de que seria impossível a partilha de áreas não escrituradas, impõe-se que, afastado esse óbice, seja determinado o regular prosseguimento da ação de inventário a fim de que seja apurada a existência dos direitos possessórios e a qualidade da posse alegadamente exercida**, dentre outras questões relevantes para o reconhecimento do eventual direito a ser partilhado.

7- Recurso especial conhecido e provido, a fim de, afastado o óbice à partilha apontado no acórdão recorrido, determinar seja dado regular prosseguimento à ação de inventário."

(REsp 1.984.847/MG, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 21/6/2022, DJe de 24/6/2022 - grifou-se).

"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 1.849.903/RS, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 25/2/2022 - grifou-se).

"RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE INVENTÁRIO. DESPESAS DE IPTU E TAXA CONDOMINIAL DE IMÓVEL, OBJETO DA HERANÇA, REFERENTES A

PERÍODO POSTERIOR À ABERTURA DA SUCESSÃO. UTILIZAÇÃO DO BEM DE FORMA EXCLUSIVA PELA INVENTARIANTE (VIÚVA) E SEM QUALQUER CONTRAPARTIDA FINANCEIRA AOS DEMAIS HERDEIROS. NECESSIDADE DE ABATIMENTO DOS RESPECTIVOS VALORES DE SEU QUINHÃO, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A questão discutida consiste em saber de quem é a responsabilidade, no bojo de ação de inventário, pelos encargos com IPTU e taxa condominial de imóvel, objeto da herança, utilizado com exclusividade pela inventariante (viúva).

2. Nos termos dos arts. 1.784 e 1.791 do Código Civil, com a abertura da sucessão, a herança transmite-se, desde logo, como um todo unitário, aos herdeiros legítimos e testamentários, sendo que, até a partilha, o direito dos coerdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, será indivisível e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio. O art. 1.997 do mesmo diploma legal, por sua vez, também dispõe que o espólio responderá por todas as dívidas deixadas pelo de cujus nos limites da herança e até o momento em que for realizada a partilha, quando então cada herdeiro responderá na proporção da parte que lhe couber na herança. Logo, em regra, as despesas do inventário serão suportadas pelo espólio, repercutindo, inarredavelmente, no quinhão de todos os herdeiros.

3. Na hipótese, contudo, a inventariante reside de forma exclusiva no imóvel objeto de discussão, tolhendo o uso por parte dos demais herdeiros, não havendo, tampouco, qualquer pagamento de aluguel ou indenização referente à cota-parte de cada um na herança. Dessa forma, em relação ao respectivo imóvel, não se mostra razoável que as verbas de condomínio e de IPTU, após a data do óbito do autor da herança, sejam custeadas pelos demais herdeiros, sob pena de enriquecimento sem causa, devendo, portanto, as referidas despesas serem descontadas do quinhão da inventariante.

4. Afasta-se a apontada divergência jurisprudencial, tendo em vista a ausência de similitude fática entre os arestos confrontados, ressaltando-se, ainda, que os fundamentos do acórdão paradigma não servem para infirmar o entendimento do acórdão recorrido.

5. Recurso especial desprovido."

(REsp 1.704.528/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 14/8/2018, DJe de 24/8/2018).

A incidência dos referidos óbices sumulares torna prejudicada a divergência jurisprudencial alegada, pois inexistente similitude fática entre os julgados recorrido e paradigma.

As alegações postas no presente recurso não prosperam e são incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.565.089 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0039962-0

Número de Origem:

00004294420248160150 00019535220198160150

Sessão Virtual de 10/09/2024 a 16/09/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ELZA ROSA DA SILVA
ADVOGADOS	: VITOR JOSÉ SPAZZINI - PR045951 EDER SPAZZINI - PR095923
AGRAVADO	: NEUTON ANEZIO DE AGUIAR
AGRAVADO	: DAVID GABRIEL GAZIERO DE AGUIAR
AGRAVADO	: ANADHILY MIKAELY DE AGUIAR
AGRAVADO	: NELINHO DE AGUIAR
AGRAVADO	: EUDRIAN RUDIERO DE AGUIAR
ADVOGADOS	: JOACIR PEDRO KOLLING - PR028034 SIDNEI BORTOLINI - PR028432

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ALIENAÇÃO JUDICIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ELZA ROSA DA SILVA
ADVOGADOS	: VITOR JOSÉ SPAZZINI - PR045951 EDER SPAZZINI - PR095923
AGRAVADO	: NEUTON ANEZIO DE AGUIAR
AGRAVADO	: DAVID GABRIEL GAZIERO DE AGUIAR

AGRAVADO : ANADHILY MIKAELY DE AGUIAR
AGRAVADO : NELINHO DE AGUIAR
AGRAVADO : EUDRIAN RUDIERO DE AGUIAR
ADVOGADOS : JOACIR PEDRO KOLLING - PR028034
SIDNEI BORTOLINI - PR028432

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 10/09/2024 a 16/09/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de setembro de 2024