



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2601607 - RJ (2024/0093918-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : CONDOMINIO EDIFICIO PORTO ALEGRE
ADVOGADOS : SERGIO SENDER - RJ033267
DAYSE RIBEIRO IMENES - RJ080247
AGRAVADO : YVAN SENRA PESSANHA - ESPÓLIO
REPR. POR : CARLOS RODRIGO MARINS PESSANHA - INVENTARIANTE
ADVOGADO : CARLOS RODRIGO MARINS PESSANHA - RJ087269
AGRAVADO : MARIA DA CONCEICAO MAIA COSTA
ADVOGADO : MARCUS VINÍCIUS SAMPAIO FLINTZ - RJ084009

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PENHORA DE NUA-PROPRIEDADE. USUFRUTO VITALÍCIO. EXTINÇÃO DE USUFRUTO. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por condomínio contra decisão que inadmitiu recurso especial, visando à extinção do usufruto sobre salas comerciais inadimplidas desde 2012, para alienação em hasta pública sem o gravame.
2. O acórdão recorrido decidiu pela possibilidade de penhora da nua-propriedade, mantendo o usufruto vitalício, conforme art. 1.410 do Código Civil, e que a extinção do usufruto deve ser apurada em procedimento judicial próprio.
3. O Tribunal de Justiça Estadual inadmitiu o recurso especial, alegando que a análise da controvérsia exigiria reexame de matéria fática, vedado pela Súmula 7 do STJ.
4. A questão em discussão consiste em saber se a penhora e alienação da nua-propriedade de imóvel gravado com usufruto vitalício são possíveis, sem extinguir o usufruto, e se a obrigação do usufrutuário de pagar as despesas de manutenção pode ensejar a extinção desse direito real.
5. A jurisprudência do STJ permite a penhora e alienação da nua-propriedade, mantendo o usufruto até sua extinção, conforme REsp 925.687/DF.

6. A controvérsia relativa à obrigação do usufrutuário de pagar as despesas de manutenção, sob pena da extinção do usufruto, não pode ser conhecida por falta de prequestionamento das matérias alegadas, incidindo as Súmulas 282 e 356 do STF.

7. A extinção do usufruto por descumprimento das obrigações do usufrutuário deve ser apurada em procedimento judicial próprio, conforme art. 725, VI, do CPC. Tratando-se de fundamento autônomo e suficiente não enfrentado em sede de recurso especial, incide o óbice da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal.

8. Agravo conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

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 16/09/2025 a 22/09/2025, 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, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de setembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2601607 - RJ (2024/0093918-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : CONDOMINIO EDIFICIO PORTO ALEGRE
ADVOGADOS : SERGIO SENDER - RJ033267
DAYSE RIBEIRO IMENES - RJ080247
AGRAVADO : YVAN SENRA PESSANHA - ESPÓLIO
REPR. POR : CARLOS RODRIGO MARINS PESSANHA - INVENTARIANTE
ADVOGADO : CARLOS RODRIGO MARINS PESSANHA - RJ087269
AGRAVADO : MARIA DA CONCEICAO MAIA COSTA
ADVOGADO : MARCUS VINÍCIUS SAMPAIO FLINTZ - RJ084009

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PENHORA DE NUA-PROPRIEDADE. USUFRUTO VITALÍCIO. EXTINÇÃO DE USUFRUTO. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por condomínio contra decisão que inadmitiu recurso especial, visando à extinção do usufruto sobre salas comerciais inadimplidas desde 2012, para alienação em hasta pública sem o gravame.
2. O acórdão recorrido decidiu pela possibilidade de penhora da nua-propriedade, mantendo o usufruto vitalício, conforme art. 1.410 do Código Civil, e que a extinção do usufruto deve ser apurada em procedimento judicial próprio.
3. O Tribunal de Justiça Estadual inadmitiu o recurso especial, alegando que a análise da controvérsia exigiria reexame de matéria fática, vedado pela Súmula 7 do STJ.
4. A questão em discussão consiste em saber se a penhora e alienação da nua-propriedade de imóvel gravado com usufruto vitalício são possíveis, sem extinguir o usufruto, e se a obrigação do usufrutuário de pagar as despesas de manutenção pode ensejar a extinção desse direito real.
5. A jurisprudência do STJ permite a penhora e alienação da nua-propriedade, mantendo o usufruto até sua extinção, conforme REsp 925.687/DF.

6. A controvérsia relativa à obrigação do usufrutuário de pagar as despesas de manutenção, sob pena da extinção do usufruto, não pode ser conhecida por falta de prequestionamento das matérias alegadas, incidindo as Súmulas 282 e 356 do STF.

7. A extinção do usufruto por descumprimento das obrigações do usufrutuário deve ser apurada em procedimento judicial próprio, conforme art. 725, VI, do CPC. Tratando-se de fundamento autônomo e suficiente não enfrentado em sede de recurso especial, incide o óbice da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal.

8. Agravo conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PORTO ALEGRE contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, III, “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. PENHORA SOBRE NUA-PROPRIEDADE DE IMÓVEL GRAVADO COM USUFRUTO VITALÍCIO. POSSIBILIDADE. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EXTINÇÃO DE USUFRUTO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. 1. Requerimento de extinção de usufrutos articulado incidentalmente pelo condomínio-credor, ao fundamento de abandono das unidades condominiais sobre as quais recaem usufruto, ademais de falta de conservação da coisa. 2. A cláusula de usufruto vitalício não impede a penhora da nua propriedade, máxime porque o direito dos usufrutuários persiste até a sua extinção, na forma prevista no art. 1.410 do Código Civil. 3. A apuração de qualquer motivo extintivo, deve ser feita sempre em procedimento judicial, próprio para tanto, de acordo com o artigo 1.112 do Código de Processo Civil. 4. Recurso conhecido e desprovido.” (e-STJ, fl. 75)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados, às fls. 40/43 (e-STJ).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses: (I) art. 903 do Código de Processo Civil, pois a arrematação em leilão judicial deveria importar em forma de aquisição originária do bem, sem ônus ou gravame, o que não teria sido observado; (II) arts. 1.403, I, e 1.410, VII, do Código Civil, pois o usufrutuário teria a obrigação de pagar as despesas de manutenção do bem, e a ausência desses cuidados poderia ensejar a extinção do usufruto, o que não teria sido considerado.

Contrarrazões não foram apresentadas, conforme certidão à fl. 74 (e-STJ).

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

É o relatório.

VOTO

Da síntese fática

Extrai-se dos autos que, na origem, o Condomínio do Edifício Porto Alegre alegou que as salas comerciais de sua propriedade estavam inadimplidas desde 2012, acumulando dívidas condominiais superiores ao valor de avaliação judicial. O condomínio buscou a extinção do usufruto sobre as salas, argumentando que a alienação em hasta pública deveria ocorrer sem o gravame, para garantir a satisfação do crédito condominial. A pretensão do agravo de instrumento era reformar a decisão que determinou a realização de leilões apenas da nua-propriedade dos imóveis, mantendo o usufruto, o que, segundo o agravante, inviabilizaria a venda das salas.

O acórdão recorrido decidiu que a cláusula de usufruto vitalício não impede a penhora da nua-propriedade, pois o direito dos usufrutuários persiste até sua extinção, conforme o art. 1.410 do Código Civil. A apuração de qualquer motivo extintivo do usufruto deve ser feita em procedimento judicial próprio, de acordo com o art. 1.112 do Código de Processo Civil. O recurso foi conhecido e desprovido, mantendo a decisão de primeira instância que preservou o usufruto (e-STJ, fls. 39-42).

Na decisão de admissibilidade do recurso especial, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro entendeu que a análise da controvérsia exigiria reexame de matéria fática, o que é vedado pela Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. O recurso especial foi inadmitido, pois a parte recorrente buscava, por via transversa, a revisão de matéria de fato apreciada e julgada com base nas provas realizadas no processo, não perfazendo questão de direito (e-STJ, fls. 75-77).

Quanto à alegação de violação de vigência ao artigo 903 do Código de Processo Civil, o acórdão recorrido manteve a decisão no sentido de que a penhora e a alienação da nua-propriedade são possíveis, desde que o ônus esteja apontado no edital do leilão, sem extinguir o usufruto vitalício (e-STJ, fls. 39-42), no seguinte sentido:

O usufruto, direito real sobre a propriedade alheia, de fato, apenas se extingue nos termos do art. 1.410 do Código Civil, sendo certo que perdura mesmo em face de penhora e alienação judicial da nua-propriedade. O usufruto vitalício, como é cediço, só pode ser extinto nas hipóteses previstas nos incisos I, V, VII e VIII, do art. 1.410, do Código Civil, ou seja: I - pela renúncia ou morte do usufrutuário; V - pela destruição da coisa, guardadas as disposições dos arts. 1.407, 1.408, 2ª parte, e 1.409; VII - por culpa do usufrutuário, quando aliena, deteriora, ou deixar arruinar os bens, não lhes acudindo com os reparos de conservação, ou quando, no usufruto de títulos

de crédito, não dá às importâncias recebidas a aplicação prevista no parágrafo único do art. 1.395; VIII - pelo não uso, ou não fruição, da coisa em que o usufruto recai (arts. 1.390 e 1.399). Nada obstante, tal fato não acarreta na impossibilidade da penhora, restando plenamente possível a constrição judicial e alienação da nua-propriedade, desde que o ônus esteja apontado no edital do leilão (art. 886, VI do CPC) e intimado o titular do usufruto (art. 799, II do CPC), sob pena de ineficácia do ato (art. 804, §6º do CPC).

A parte recorrente alega que a obrigação condominial, caracterizada como *propter rem*, origina-se da própria propriedade e a ela se vincula, uma vez que está diretamente relacionada à sua manutenção. Acrescenta que tal obrigação possui relevante significado social, pois a arrecadação correspondente é essencial para a adequada conservação do bem comum, contribuindo também para assegurar a igualdade jurídica entre os coproprietários. Destaca que o Juízo de primeira instância ordenou a penhora dos imóveis em 2018 e que, conforme evidenciado nos respectivos termos e certidões para o registro da penhora dos autos originários (fls. 334/341), bem como nas subsequentes certidões de ônus reais, as constrições foram realizadas sobre os imóveis, sem nenhuma ressalva ao usufruto previamente estabelecido, conforme extraído da certidão de ônus reais da unidade 701 (fls. 710/712). Segundo o recorrente, tudo indicava que o usufruto seria extinto e realizados os leilões da propriedade plena dos imóveis, o que acabou frustrado pela decisão agravada, proferida em primeira instância, e agora confirmado por força do acórdão ora recorrido, que, caso mantido, ensejará a validação e permanência da cláusula do gravame impossibilitando, do ponto de vista prático, a venda do imóvel em hasta pública para pagamento de despesas inerentes à própria sobrevivência do bem.

Preliminarmente, tem-se que o Tribunal de origem dirimiu fundamentadamente as questões que lhe foram submetidas e adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia.

Embora o acórdão não tenha abordado diretamente o art. 903 do Código de Processo Civil, a solução jurídica adotada, ao citar os artigos 886 e 799 do CPC, resolveu a questão ao concluir que a aquisição originária típica da arrematação é compatível com a manutenção do usufruto. Aliás, *"Esta Corte admite o prequestionamento implícito dos dispositivos tidos por violados, desde que as teses debatidas no apelo nobre sejam expressamente discutidas no Tribunal de origem, o que não ocorreu na hipótese"* (AgInt no REsp 1.435.816/GO, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 21/2/2022).

Além disso, ainda nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, *"A nua-propriedade pode ser objeto de penhora e alienação em hasta pública, ficando ressalvado o direito real de usufruto, inclusive após a arrematação ou a adjudicação, até que haja sua extinção"* (REsp 925.687/DF, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 9/8/2007, DJ de 17/9/2007, p. 275).

No mesmo sentido, os seguintes julgados:

"AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. ARTS. 649, I, DO CPC E 1.191 DO CC/02. PREQUESTIONAMENTO. FALTA. IMÓVEL GRAVADO COM USUFRUTO. PENHORA DA NUA-PROPRIEDADE. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça não há ofensa ao art. 535 do CPC, quando o Tribunal de origem se manifesta, de modo suficiente, sobre todas as questões levadas a julgamento, não sendo possível atribuir qualquer vício ao acórdão somente porque decidira em sentido contrário à pretensão do recorrente. 2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, apesar de opostos embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial. 3. A nua-propriedade pode ser objeto de penhora e alienação em hasta pública, ficando ressalvado o direito real de usufruto, inclusive após a arrematação ou a adjudicação, até que haja sua extinção. Precedentes. 4. A harmonia de entendimento entre o acórdão recorrido e a jurisprudência desta Corte Superior atrai a aplicação do enunciado sumular n.º 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com base em ambas as alíneas (a e c) do art. 105, III, da CF/88. 5. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no AREsp n. 544.094/RS, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 21/5/2015, DJe de 29/5/2015)

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMÓVEL GRAVADO COM USUFRUTO. PENHORA DA NUA-PROPRIEDADE. POSSIBILIDADE. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. VEDAÇÃO DE EXAME. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO. 1. Embargos de declaração opostos com o fito de rediscutir a causa já devidamente decidida. Nítido caráter infringente. Ausência de contradição, omissão ou obscuridade. Inexistência de qualquer hipótese inserta no art. 535 do CPC. 2. Não cabe a análise de afronta a matéria constitucional, ainda que com intuito de prequestionamento. 3. "A nua-propriedade pode ser objeto de penhora e alienação em hasta pública, ficando ressalvado o direito real de usufruto, inclusive após a arrematação ou a adjudicação, até que haja sua extinção." (REsp 925.687/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2007, DJ 17/09/2007). 4. Ao repisar os fundamentos do recurso especial, a parte agravante não trouxe, nas razões do agravo regimental, argumentos aptos a modificar a decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos. 5. Embargos de declaração recebidos como agravo

regimental a que se nega provimento." (EDcl no AREsp n. 521.330/RS, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 5/8/2014, DJe de 8/8/2014)

"RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA SOBRE NUA-PROPRIEDADE DE IMÓVEL GRAVADO COM USUFRUTO VITALÍCIO. POSSIBILIDADE. CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE. IMPENHORABILIDADE E INCOMUNICABILIDADE DO BEM. 1. Ação de cobrança, em fase de cumprimento de sentença estrangeira, por carta rogatória, autuada em 18/02/2011, da qual foi extraído este recurso especial, interposto em 03/06/2014, conclusos ao gabinete em 30/11/2017. 2. O propósito recursal é dizer sobre a possibilidade de penhora de imóvel gravado com cláusulas de usufruto vitalício, inalienabilidade e incomunicabilidade. 3. A nua-propriedade pode ser objeto de penhora e alienação em hasta pública, ficando ressalvado o direito real de usufruto, inclusive após a arrematação ou a adjudicação, até que haja sua extinção. 4. A cláusula de inalienabilidade vitalícia implica a impenhorabilidade e a incomunicabilidade do bem (art. 1.911 do CC/02) e tem vigência enquanto viver o beneficiário. 5. Recurso especial desprovido." (REsp n. 1.712.097/RS, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 22/3/2018, DJe de 13/4/2018)

Quanto à alegação de violação ao disposto no art. 1.403, I, do Código Civil, verifica-se que o acórdão não abordou diretamente a obrigação do usufrutuário em relação ao pagamento das despesas de manutenção do bem, focando na possibilidade de penhora da nua-propriedade (e-STJ, fls. 39-42). Nesse sentido, como não houve prequestionamento da matéria, tem-se, no ponto, inviável o debate.

Isso, porque o conteúdo normativo do mencionado artigo não foi apreciado pelo Tribunal *a quo*, tampouco foi a respectiva matéria suscitada em embargos de declaração.

Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal. Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. TEMA 872/STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. 1. A parte recorrente impugnou todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial. Decisão proferida pela Presidência desta Corte reconsiderada. 2. Fica inviabilizado o

conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, tampouco suscitado em embargos de declaração, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.

3. No caso, o Tribunal local consignou que a parte ora agravante deveria arcar com os ônus sucumbenciais, uma vez que deu causa à constrição indevida do imóvel, porquanto deixou de registrá-lo ao tempo da aquisição.

4. O Tema Repetitivo nº 872 desta Corte Superior fixou a tese de que, "nos Embargos de Terceiro cujo pedido foi acolhido para desconstituir a constrição judicial, os honorários advocatícios serão arbitrados com base no princípio da causalidade, responsabilizando-se o atual proprietário (embargante), se este não atualizou os dados cadastrais. Os encargos de sucumbência serão suportados pela parte embargada, porém, na hipótese em que esta, depois de tomar ciência da transmissão do bem, apresentar ou insistir na impugnação ou recurso para manter a penhora sobre o bem cujo domínio foi transferido para terceiro" (REsp 1.452.840/SP, Relator Ministro HERMAN BENJAMIN, Primeira Seção, julgado em 14/9/2016, DJe de 5/10/2016).

5. Estando o acórdão do Tribunal a quo em harmonia com o entendimento desta Corte Superior, aplica-se a Súmula 83/STJ.

6. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial." (AgInt no AREsp n. 2.370.197/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/11/2023, DJe de 23/11/2023, g. n.)

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PENHORA. ORDEM DE GRADAÇÃO LEGAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. ARESTO IMPUGNADO CONFORME A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICOPROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. Inexiste afronta ao art. 489 do CPC/2015 quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. 2. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF. 3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF. 4. Inadmissível o recurso especial quando o

entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ). 5. Conforme a jurisprudência desta Corte Superior, a "gradação legal estabelecida no art. 835 do CPC/2015, estruturado de acordo com o grau de aptidão satisfativa do bem penhorável, embora seja a regra, não tem caráter absoluto, podendo ser flexibilizada, em atenção às particularidades do caso concreto, sopesando-se, necessariamente, a potencialidade de satisfação do crédito, na medida em que a execução se processa segundo os interesses do credor (art. 797), bem como a forma menos gravosa ao devedor (art. 805)" (AgInt no AREsp n. 1.401.034/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/3/2019, DJe 28/3/2019). 6. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ). 7. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no AREsp n. 2.271.749/RN, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 20/11/2023, DJe de 28/11/2023, g.n.)

Por fim, sem razão a parte recorrente no que se refere à negativa de vigência do art. 1.410, VII, do Código Civil, pelo Tribunal de origem, uma vez que o acórdão reconheceu que o usufruto só pode ser extinto nas hipóteses previstas no art. 1.410, incluindo a culpa do usufrutuário por não realizar os reparos necessários e que a verificação de qualquer causa de extinção deve ser realizada exclusivamente por meio de procedimento judicial adequado, conforme disposto no art. 1.112 do Código de Processo Civil de 1973.

O acórdão atrelou a discussão sobre eventual extinção do usufruto à obediência à forma prescrita no Código de Processo Civil, questão que não foi objeto de prequestionamento no recurso especial. Trata-se, portanto, de dois fundamentos autônomos, atraindo a incidência da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal. Assim, como a parte recorrente não combateu um dos fundamentos autônomos da decisão, o recurso não pode ser conhecido nessa parte, pois, mesmo que o outro fundamento fosse afastado, o resultado da decisão colegiada se manteria pelo fundamento não questionado.

O Código de Processo Civil vigente, em seu art. 725, VI, dispõe que o pedido de extinção de usufruto deve ser processado pelo rito da jurisdição voluntária. Tal procedimento aplica-se às hipóteses em que a extinção não decorre da morte do usufrutuário, do término do prazo previamente fixado para sua duração ou da consolidação, esta última caracterizada pela reunião da propriedade plena e do usufruto na mesma pessoa. Portanto, correto o acórdão recorrido nesse aspecto.

Diante do exposto, conheço do agravo para conhecer, em parte, do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.601.607 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0093918-0

Número de Origem:

00759296820228190000 00885129720138190001 202324512750 759296820228190000
885129720138190001

Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025

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 : CONDOMINIO EDIFICIO PORTO ALEGRE

ADVOGADOS : SERGIO SENDER - RJ033267

DAYSE RIBEIRO IMENES - RJ080247

AGRAVADO : YVAN SENRA PESSANHA - ESPÓLIO

REPR. POR : CARLOS RODRIGO MARINS PESSANHA - INVENTARIANTE

ADVOGADO : CARLOS RODRIGO MARINS PESSANHA - RJ087269

AGRAVADO : MARIA DA CONCEICAO MAIA COSTA

ADVOGADO : MARCUS VINÍCIUS SAMPAIO FLINTZ - RJ084009

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025, 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, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de setembro de 2025