



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2681356 - DF(2024/0239245-7)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **ANDRESSA TEREZINHA DE OLIVEIRA MARQUES FREIRE**
ADVOGADO : **RAFAEL AUGUSTO ALVES - DF014586**
AGRAVADO : **JULIO MARCIO BARRETO FREIRE**
ADVOGADOS : **MAGDA CRISTINA SILVA DE LEMOS - DF057399**
: **ROSELIA FRANCO SOARES - DF053372**
AGRAVADO : **LUAN FREIRE**
ADVOGADO : **TCHAIANNA ROBERTA MATIAS - DF063489**
INTERES. : **JESA MARTA CARVALHO DA SILVA**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL EM COPROPRIEDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ SOBRE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA E ATUALIZAÇÃO ANUAL DOS LOCATÍCIOS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissibilidade do recurso especial, fundada na incidência da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia envolve ação de arbitramento de aluguel por uso exclusivo de imóveis comuns por coproprietário e por seu filho maior.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau condenou os réus ao pagamento de aluguéis pelos imóveis utilizados, com correção pelo INPC e juros de 1% ao mês desde a citação.
4. A Corte de origem manteve a sentença, afastou a responsabilidade solidária do coproprietário em relação ao aluguel do imóvel ocupado pelo filho e rejeitou a atualização anual dos locatícios, majorando honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se há responsabilidade solidária do coproprietário pelo aluguel do imóvel ocupado exclusivamente por seu filho maior, à luz dos arts. 1.314, parágrafo único, e 1.319, do CC; e (ii) saber se a ausência de previsão de atualização anual dos aluguéis arbitrados configura enriquecimento sem causa, conforme o art. 884, do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto à alegação de responsabilidade solidária, pois o acórdão estadual decidiu com base em fatos e ônus da prova, sendo vedado o reexame do conjunto probatório.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto ao pedido de atualização anual dos locatícios, porque a definição de índices e parâmetros foi fixada na sentença (correção pelo INPC e juros de 1% ao mês), e a pretendida alteração demanda reavaliação fática dos critérios justificadores.

8. A impossibilidade de reajuste do locativo durante o curso da ação revisional não impede que os índices negativos (deflação) e positivos (inflação) de correção monetária sejam considerados no cálculo de atualização do crédito oriundo de título executivo judicial, ressalvada a prevalência do valor nominal se, ao final, houver redução do montante principal (Tema 678/STJ). Precedentes.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: Incide a Súmula n. 7 do STJ sobre a pretensão de reconhecer responsabilidade solidária do coproprietário em razão de uso do imóvel por terceiro, quando a conclusão decorre de fatos e distribuição do ônus da prova. Incide a Súmula n. 7 do STJ sobre a pretensão de impor atualização anual dos aluguéis arbitrados, quando já fixados correção monetária e juros na sentença, por demandar reexame de parâmetros fático-probatórios.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.314, parágrafo único, 1.319, 884; CPC, art. 85, § 11; CF, art. 105, III, a.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7.

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de fevereiro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2681356 - DF (2024/0239245-7)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : ANDRESSA TEREZINHA DE OLIVEIRA MARQUES FREIRE
ADVOGADO : RAFAEL AUGUSTO ALVES - DF014586
AGRAVADO : JULIO MARCIO BARRETO FREIRE
ADVOGADOS : MAGDA CRISTINA SILVA DE LEMOS - DF057399
ROSELIA FRANCO SOARES - DF053372
AGRAVADO : LUAN FREIRE
ADVOGADO : TCHAIANNA ROBERTA MATIAS - DF063489
INTERES. : JESA MARTA CARVALHO DA SILVA

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL EM COPROPRIEDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ SOBRE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA E ATUALIZAÇÃO ANUAL DOS LOCATÍCIOS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissibilidade do recurso especial, fundada na incidência da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia envolve ação de arbitramento de aluguel por uso exclusivo de imóveis comuns por coproprietário e por seu filho maior.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau condenou os réus ao pagamento de aluguéis pelos imóveis utilizados, com correção pelo INPC e juros de 1% ao mês desde a citação.
4. A Corte de origem manteve a sentença, afastou a responsabilidade solidária do coproprietário em relação ao aluguel do imóvel ocupado pelo filho e rejeitou a atualização anual dos locatícios, majorando honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se há responsabilidade solidária do coproprietário pelo aluguel do imóvel ocupado exclusivamente por seu filho maior, à luz dos arts. 1.314, parágrafo único, e 1.319, do CC; e (ii) saber se a ausência de previsão de atualização anual dos aluguéis arbitrados configura enriquecimento sem causa, conforme o art. 884, do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto à alegação de responsabilidade solidária, pois o acórdão estadual decidiu com base em fatos e ônus da prova, sendo vedado o reexame do conjunto probatório.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto ao pedido de atualização anual dos locatícios, porque a definição de índices e parâmetros foi fixada na sentença (correção pelo INPC e juros de 1% ao mês), e a pretendida alteração demanda reavaliação fática dos critérios justificadores.

8. A impossibilidade de reajuste do locativo durante o curso da ação revisional não impede que os índices negativos (deflação) e positivos (inflação) de correção monetária sejam considerados no cálculo de atualização do crédito oriundo de título executivo judicial, ressalvada a prevalência do valor nominal se, ao final, houver redução do montante principal (Tema 678/STJ). Precedentes.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: Incide a Súmula n. 7 do STJ sobre a pretensão de reconhecer responsabilidade solidária do coproprietário em razão de uso do imóvel por terceiro, quando a conclusão decorre de fatos e distribuição do ônus da prova. Incide a Súmula n. 7 do STJ sobre a pretensão de impor atualização anual dos aluguéis arbitrados, quando já fixados correção monetária e juros na sentença, por demandar reexame de parâmetros fático-probatórios.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.314, parágrafo único, 1.319, 884; CPC, art. 85, § 11; CF, art. 105, III, a.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ANDRESSA TEREZINHA DE OLIVEIRA MARQUES contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, por incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto às alegações de violação aos arts. 884, 1.314, parágrafo único, e 1.319, do Código Civil.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios em apelação cível, nos autos de ação de arbitramento de aluguel.

O julgado foi assim ementado (fls. 682-683):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. LEGITIMIDADE ATIVA E PASSIVA. IMÓVEIS EM COPROPRIEDADE. UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA PELOS RÉUS. FIXAÇÃO DE ALUGUEL. CABIMENTO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. AUSÊNCIA. CORREÇÃO MONETÁRIA ANUAL. 1. Apenas carece a legitimidade para a causa quando possível concluir, desde o início, a partir do que deduzido na petição inicial, que o processo não pode desenvolver-se com relação àquele que figura como autor ou como réu. Considerando a narrativa de copropriedade da autora com um dos réus e o uso exclusivo dos bens comuns por este e seu filho, indiscutível a legitimidade deste para figurar no polo passivo da ação de arbitramento de aluguel, bem assim da autora no polo ativo. 2. De acordo com reiterado entendimento firmados nos Tribunais, revela-se cabível a indenização pelo uso exclusivo do bem comum por um dos coproprietários. Cabível, igualmente, a indenização pelo réu que, embora não seja coproprietário, faz uso exclusivo do bem, mesmo sabendo que a metade do imóvel pertence ao outro condômino que se opõe à ocupação. 3. A solidariedade não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes. Assim, tratando-se de uma relação puramente civilista, não há como impor responsabilidade solidária ao coproprietário em relação ao pagamento de aluguel reclamado por um dos condôminos, pelo uso exclusivo do bem comum que faz o filho maior de idade do coproprietário. 4. Não se desincumbe do ônus da prova o réu que se limita em alegar excesso do valor do aluguel, sem apresentar provas que corroborem o fato modificativo atribuído ao direito do autor, que se acha amparado em laudo pericial produzido em juízo. 5. Fixado na sentença correção monetária pelo INPC e juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação, sobre os valores devidos a título de aluguel, mostra-se descabida a pretendida atualização anual do valor dos locatícios. 6. Apelação do réu LUAN conhecida e não provida. Apelação do réu JÚLIO conhecido em parte e nessa extensão não provido. Apelação da autora conhecido em parte e nessa extensão não provido.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 1.314, parágrafo único, e 1.319, do Código Civil, porque o acórdão recorrido não reconheceu a responsabilidade solidária de JÚLIO pelo aluguel do imóvel, já que a ocupação por LUAN ocorreu por sua aquiescência, sem consentimento da condômina, e a coisa comum é indivisível;

b) 884 do Código Civil, pois a negativa de previsão de atualização anual dos valores arbitrados de locação permitiria enriquecimento sem causa, dado o caráter sucessivo da obrigação e a necessidade de preservação do valor econômico dos aluguéis.

É o relatório.

VOTO

Trata-se, na origem, de ação de arbitramento de aluguel em que a parte autora pleiteou a condenação dos réus ao pagamento de aluguéis pelo uso exclusivo de dois imóveis em que ela é uma das proprietárias e o reconhecimento de responsabilidade solidária do coproprietário quanto ao imóvel ocupado pelo filho dele.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos para condenar: i) JÚLIO MÁRCIO BARRETO FREIRE a pagar R\$ 1.100,00 mensais pelo uso exclusivo do apartamento na SQS 103, Bloco H, Ap. 402, com correção pelo INPC e juros de 1% ao mês desde a citação; ii) LUAN FREIRE a pagar R\$ 2.100,00 mensais pelo uso exclusivo da casa na SHCGN 705, Bloco D, Casa 17, com correção pelo INPC e juros de 1% ao mês desde a citação (fls. 684-686).

A Corte de origem manteve a sentença, conhecendo em parte das apelações e negando-lhes provimento, afastou a responsabilidade solidária de JÚLIO pelo aluguel da casa ocupada por seu filho LUAN, e rejeitou a tese de atualização anual dos locatícios, majorando honorários em 1% (fls. 683, 691-692).

I - Arts. 1.314, parágrafo único, e 1.319, do Código Civil

No recurso especial, a recorrente argumenta que há responsabilidade solidária de JÚLIO pelo aluguel da casa ocupada por seu filho LUAN, pois ele reside no imóvel por sua anuência, sem consentimento da autora, a qual é coproprietária do bem.

O acórdão recorrido concluiu que a solidariedade não se presume, pois resulta da lei ou da vontade das partes e que, no caso em análise, a aquiescência de JÚLIO para uso do imóvel por LUAN é restrita à sua cota-parte, de forma que “caberia à autora comprovar que o réu LUAN faz uso exclusivo da integralidade do imóvel comum por conduta imputável ao réu Júlio Freire, ônus do qual não se desincumbiu” (fl. 700).

O Tribunal *a quo* assentou a conclusão com base em circunstâncias fáticas e no ônus probatório. Portanto, rever tal entendimento demandaria o reexame de provas, o que é incabível em recurso especial ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ (fls. 782-783).

II - Art. 884 do Código Civil

A parte alega enriquecimento sem causa pela não previsão de atualização anual dos valores arbitrados, dado o caráter sucessivo da obrigação e a necessidade de preservar o valor dos aluguéis.

O acórdão recorrido assentou que a sentença já estabeleceu correção monetária pelo INPC e juros de 1% ao mês desde a citação, sendo descabida a atualização anual dos locatícios, para não transmutar a condenação judicial em contrato de locação (fl. 691).

Confira-se trecho do acórdão recorrido (fl. 691):

A sentença estabeleceu correção monetária pelo INPC e juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação, sobre os valores devidos a título de aluguel. Assim, não há

que se falar em atualização anual do valor dos locatícios devidos, transmutando, de forma reflexa, a condenação judicial como se contrato de locação fosse.

Portanto, a pretensão recursal, quanto a esse fundamento, também exigiria reavaliar o conjunto fático-probatório no tocante à forma de atualização e os parâmetros fixados no caso concreto, o que esbarra na Súmula n. 7 do STJ.

Ademais, conforme entendimento firmado por este STJ, "A impossibilidade de reajuste do locativo durante o curso da ação revisional não impede que os índices negativos (deflação) e positivos (inflação) de correção monetária sejam considerados no cálculo de atualização do crédito oriundo de título executivo judicial, ressalvada a prevalência do valor nominal se, ao final, houver redução do montante principal (Tema 678/STJ)", o que afasta a alegação de prejuízo firmada no recurso especial. Veja-se:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE TORRE DE TELEFONIA MÓVEL. PRELIMINAR. NULIDADE DO LAUDO PERICIAL. AFASTADO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. FUNDAMENTAÇÃO ADEQUADA E SUFICIENTE. SÚMULA 7/STJ. ART. 69 DA LEI Nº 8.245/91. VALOR DO ALUGUEL DEFINITIVO QUE RETROAGE À DATA DA CITAÇÃO. PREVISÃO EXPRESSA. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICES POSITIVOS E NEGATIVOS. POSSIBILIDADE. **PRETENSÃO DO RECORRENTE DE REAJUSTAR O VALOR ANUALMENTE. IMPOSSIBILIDADE.** DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Ação revisional de aluguel, ajuizada em 13/1/2014, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 6/2/2023 e concluso ao gabinete em 27/6/2023.

2. O propósito recursal consiste em decidir se, de acordo com o art. 69 da Lei nº 8.245/91, é possível reduzir o valor do locativo pelos índices negativos de correção monetária, em razão do transcurso de grande lapso temporal entre a citação e a data da avaliação do imóvel pela perícia.

3. Preliminar afastada. Rever as conclusões acerca da inocorrência de nulidade do laudo pericial, nos moldes como ora deduzida, demanda o reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial em razão do óbice da Súmula 7/STJ.

4. O art. 69 da Lei nº 8.245/1991 não deixa margem ao intérprete: "o aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel".

5. Desse modo, a pretensão de redução anual do valor definitivo do locativo - espécie de "escalonamento" do aluguel, em razão do transcurso de grande lapso temporal entre a citação e data da avaliação do imóvel - deve ser afastada, ante a expressa previsão legal de que "o aluguel fixado na sentença retroage à citação" (art. 69 da Lei nº 8.245/1991).

6. A impossibilidade de reajuste do locativo durante o curso da ação revisional não impede que os índices negativos (deflação) e positivos (inflação) de correção monetária sejam considerados no cálculo de atualização do crédito oriundo de título executivo judicial, ressalvada a prevalência do valor nominal se, ao final, houver redução do montante principal (Tema 678/STJ).

7. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foram rejeitadas as teses sustentadas pelo recorrente, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

8. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, provido, com majoração de honorários.

(REsp n. 2.082.255/RS, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 17/10/2023, DJe de 25/10/2023.)

III - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.681.356 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0239245-7

Número de Origem:
07268871020208070001

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANDRESSA TEREZINHA DE OLIVEIRA MARQUES FREIRE

ADVOGADO : RAFAEL AUGUSTO ALVES - DF014586

AGRAVADO : JULIO MARCIO BARRETO FREIRE

ADVOGADOS : MAGDA CRISTINA SILVA DE LEMOS - DF057399

ROSELIA FRANCO SOARES - DF053372

AGRAVADO : LUAN FREIRE

ADVOGADO : TCHAIANNA ROBERTA MATIAS - DF063489

INTERES. : JESA MARTA CARVALHO DA SILVA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE
IMÓVEL - COBRANÇA DE ALUGUÉIS - SEM DESPEJO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026